

**UCHWAŁA NR XXXII/242/2017
RADY GMINY SULĘCZYNO**

z dnia 10 sierpnia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu
geodezyjnego Borek, gmina Sulęczyno**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 i art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.Dz. U. z 2016 roku, poz.446 z późn. zm.¹⁾) oraz art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U. z 2017 roku, poz.1073) oraz w związku z uchwałą nr VI/62/2015 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 09 czerwca 2015 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Borek, gmina Sulęczyno Rada Gminy Sulęczyno uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Stwierdza się, iż przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno, uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/213/2010 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 lipca 2010 roku, zmienione Uchwałą XXIII/181/2016 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 16 listopada 2016 roku.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Borek, gmina Sulęczyno, działki ewidencyjne nr 122/4, 122/7, 122/8, 122/10, 122/12, 122/14, 122/16, 122/17, 122/18, cz.123, 112/22, 112/23, 112/24, 112/31, 112/32, 112/33, 112/38, 112/39, 112/41, 112/43, 112/54, 112/55, 112/57, 112/60, 112/62, 112/64, 112/66, 112/67, 112/69, 112/71, cz.112/81, 166, 167, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 6,25 ha.

§ 2.

Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

¹⁾Zmiany ustawy opublikowano w Dz.U. z 2016 roku, poz.1579 i poz.1948 oraz z 2017 roku, poz.730 i poz.935

§ 4.

1. Na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust.1 pkt 1, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenie terenu w liniach rozgraniczających – symbol identyfikujący teren;
- 5) przeznaczenie terenu, w tym:
 - a) ML – zabudowa rekreacji indywidualnej,
 - b) ZP - zieleń urządzona,
 - c) KDW – droga wewnętrzna,
 - d) KX – ciąg pieszo-jezdny.

2. Na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust.1 pkt 1, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) Gowidliński Obszar Chronionego Krajobrazu;
- 2) strefa 100m od linii brzegowej jeziora Gowidlińskiego.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt. 1 stanowią informacje, zalecenia nie będące obowiązującymi ustaleniami planu.

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego (nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów) dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zostały określone w § od 11 do 14 poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym w szczególności linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, udziału terenów biologicznie czynnych, intensywności zabudowy.

2. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce budowlanej pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rodzaju materiałów pokrycia dachowego. Harmonizowanie zabudowy nie dotyczy nawiązywania do budynków w złym stanie technicznym ani zabudowy substandardowej.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska i przyrody.

1. W granicach planu dla terenów zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczonych symbolami 1.ML, 2.ML, 3.ML, 4.ML, 6.ML, 7.ML ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Pozostałe tereny nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

2. Cały obszar planu położony jest w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują przepisy właściwej Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

3. W terenie planu dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów na podstawie przepisów odrębnych w niezbędnym zakresie dla celów pielęgnacyjnych, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie.

2. Ustala się nakaz prowadzenia prac budowlanych w sposób, który nie spowoduje zmiany stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją ani na terenach sąsiednich poza obszarem objętym planem.

3. Na obszarze objętym planem, przy wdrażaniu jego ustaleń, należy uwzględnić obowiązujące prawo dotyczące ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

4. Lokalizacja zabudowy wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. Cały obszar planu położony jest w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują przepisy właściwej Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

2. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne o łącznej powierzchni 4,5909 ha, stanowiących lasy prywatne za zgodą Marszałka Województwa Pomorskiego, decyzja nr WBG-OGR.7151.9.2.2017.AS z dnia 19 kwietnia 2017 roku.

3. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych w klasach bonitacyjnych LV, LVI i PsVI na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 0,88 ha.

§ 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości Dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej 900 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 18 m;
- 3) minimalna szerokość wydzielonych dojazdów do działek – 5m; w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 12,5x12,5 m;
- 4) minimalna szerokość wydzielonych przejść pieszych i ścieżek pieszo-rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy - 2 m;
- 5) orientacyjny (nieobowiązujący) podział terenu na działki przedstawiono na rysunku planu;
- 6) powyższe zasady nie dotyczą wydzieleni pod infrastrukturę techniczną oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich;
- 7) działki istniejące w dniu uchwalenia planu o parametrach innych niż wymienione w pkt 1 – 4 uznaje się za zgodne z planem.

§ 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie.

2. W zakresie gospodarki ściekami:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie.

3. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się:

- 1) wody opadowe z dachów i powierzchni nieutwardzonych dopuszcza się odprowadzić powierzchniowo do gruntu;
 - 2) zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych
 - 3) zanieczyszczone wody opadowe z terenów utwardzonych, w szczególności z dróg, dojazdów, placów, parkingów należy przed odprowadzeniem do odbiornika podczyścić do stopnia wymaganego przepisami odrębnymi;
4. Planowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł bądź odnawialnych źródeł energii, stanowiących mikroinstalacje.
5. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci energetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje.
6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.
7. Zaopatrzenie w gaz:
- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
 - 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego.
8. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami prawa miejscowego.
9. Dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności niewymienionych w ust 1-7 niniejszego paragrafu wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji, bądź wynikających z przepisów odrębnych.
10. W zagospodarowaniu terenu obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym zapewnia droga powiatowa numer 10239 relacji Gowidlino – Sulęczyno poprzez system dróg wewnętrznych.
2. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych, stosownie do programu użytkowego, z zachowaniem następujących zasad:
 - 1) w obszarze planu ustala się lokalizację ogólnodostępnych miejsc parkingowych w ilości minimum 7 miejsc parkingowych, sytuowanych w liniach rozgraniczających terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 03.KDW; w obrębie parkingu przewidzieć 1 miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 2) w zabudowie rekreacji indywidualnej (ML) przewidzieć nie mniej niż jedno miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na każdy budynek rekreacji indywidualnej;
 - 3) przez miejsce parkingowe rozumie się miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę garażową;
 - 4) miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją.

§ 11.

Stawka procentowa Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 12.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem 1.ML, 2.ML, 3.ML, 4.ML, 6.ML

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja budynków rekreacji indywidualnej, w formie zabudowy wolnostojącej,
 - b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – gospodarczej i garaży,
 - c) lokalizacja wiat rekreacyjnych i garażowych,
 - d) lokalizacja obiektów małej architektury,
 - e) lokalizacja dojeżdż i dojazdów oraz miejsc parkingowych,
 - f) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od terenów komunikacyjnych - dróg wewnętrznych – 4 m,
 - b) nieprzekraczalną linię zabudowy zaznaczono na rysunku planu;
- 2) w sytuowaniu zabudowy uwzględnić teren leśny znajdujący się w bezpośrednim sąsiedztwie (poza granicami obszaru planu);
- 3) powierzchnia zabudowy maksymalnie 20%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60%;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,4;
- 6) w strefie 100m od linii brzegowej jeziora Gowidlińskiego obowiązują zasady lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z przepisami właściwej Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków rekreacji indywidualnej - 9,0 m,
 - b) dla budynków towarzyszących – 5 m,
 - c) dla wiat – 3,5 m;
- 2) maksymalna szerokość elewacji frontowej 16 m,
- 3) geometria dachu:
 - a) nad główną bryłą budynku rekreacji indywidualnej dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny; dopuszcza się zadaszenie jednospadowe nad tarasami o kącie nachylenia połaci dachu nie mniej niż 20°,
 - b) dla budynków towarzyszących oraz wiat dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;
- 6) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak

w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 13.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 7.ML

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa rekreacji indywidualnej – powiększenie obszaru działek znajdujących się poza obszarem planu;
- 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) lokalizacja dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych,
 - c) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy nie dotyczy;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80 %;
- 3) intensywność zabudowy: nie dotyczy;

3. Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.

§ 14.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 5.ZP

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzone;
- 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) lokalizacja urządzeń zabawowych i sportowych,
 - c) lokalizacja obiektów małej architektury,
 - d) lokalizacja wiat rekreacyjnych,
 - e) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy nie dotyczy;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80 %;
- 3) intensywność zabudowy: nie dotyczy;

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość wiat i altan – 4,5 m;
- 2) geometria dachu wiat i altan: dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachu nie mniej niż 20°.

§ 15.

Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: 01.KDW, 02.KDW, 03.KDW, 04.KDW, 05.KX, 06.KX

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacyjny, w tym:
 - a) KDW – droga wewnętrzna,
 - b) KX - ciąg pieszo-jezdny;
 - 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja dróg, tras rowerowych, tras pieszo- rowerowych, chodników,
 - b) lokalizacja miejsc parkingowych,
 - c) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
 - d) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.
2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) szerokość drogi KDW w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu – min 8m;
 - 2) dostępność terenów przyległych do drogi - bez ograniczeń.
3. Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.

§ 16.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulęczyno.

§ 17.

1. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Kazimierz Gliniecki
Kazimierz Gliniecki

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII/242/2017

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia 10 sierpnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Gminy Sulęczyno, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Borek, gmina Sulęczyno, r o z s t r z y g a c o następuje:

udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 23.05.2017r. do 21.06.2017r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 06.07.2017r. nie zgłoszono żadnych uwag do projektu planu.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki
Kazimierz Gliniecki

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXII/242/2017

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia 10 sierpnia 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz.1073, z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 885 z późn. zm.)

Rada Gminy Sulęczyno rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Borek, gmina Sulęczyno nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki
Kazimierz Gliniecki

Uzasadnienie

1. Wstęp

Opracowaniem planu miejscowego, objęty jest fragment terenu o powierzchni ok. 6,25 ha, położony w obrębie geodezyjnym Borek, obejmujący działki ewidencyjne oznaczone nr 122/4, 122/7, 122/8, 122/10, 122/12, 122/14, 122/16, 122/17, 122/18, cz.123, 112/22, 112/23, 112/24, 112/31, 112/32, 112/33, 112/38, 112/39, 112/41, 112/43, 112/54, 112/55, 112/57, 112/60, 112/62, 112/64, 112/66, 112/67, 112/69, 112/71, cz.112/81, 166, 167, położone w gminie Sulęczyńno, powiat kartuski, województwo pomorskie. Obecnie w obszarze opracowania znajduje się zabudowa rekreacyjna – kilkanaście obiektów rekreacji indywidualnej, w tym część zlokalizowana bez wymaganych pozwoleń administracyjnych.

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana przeznaczenia terenu oraz ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonych pod lokalizację zabudowy rekreacyjnej, w tym w szczególności zmiana przeznaczenia terenu leśnego na cele nieleśne, co pozwoli uporządkować przypadkowe zagospodarowanie terenu związane z rekreacją sezonową.

Rada Gminy Sulęczyńno przystąpiła do opracowania planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru, zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1073); podjęła Uchwałę Nr VI/62/2015 Rady Gminy Sulęczyńno z dnia 09 czerwca 2015 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu *zagospodarowania przestrzennego* fragmentu obrębu geodezyjnego Borek, gmina Sulęczyńno.

Planowane przedsięwzięcie, nie jest sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęczyńno przyjętego uchwałą XXVI/213/2010 z dnia 14 lipca 2010 roku, zmienionym Uchwałą XXIII/181/2016 Rady Gminy Sulęczyńno z dnia 16 listopada 2016r. W Studium, które jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy i wskazującym ogólne kierunki zmian struktury przestrzennej gminy, obszar objęty opracowaniem wskazany jest jako teren zabudowy rekreacyjnej oraz obszary możliwego docelowego zainwestowania w sąsiedztwie istniejącej zabudowy rekreacyjnej.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, a dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ład przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone w § od 12 do 15 uchwały.

Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ład przestrzennego, urbanistyki i architektury.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

Cały obszar planu położony jest w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują przepisy właściwej Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

Na terenie objętym planem nie występują elementy stanowiące składowe krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej wymagające ochrony.

Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa pomorskiego nie zostały dotychczas sporządzone, a ponadto uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu została podjęta przed dniem wejścia w życie tzw. ustawy krajobrazowej (t.j. przed 11.09.2015 r.) zatem nie stosuje się jej przepisów, a regulacje dotychczasowe.

W obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków rekreacji indywidualnej, w formie zabudowy wolnostojącej,
- b) zabudowy towarzyszącej – gospodarczej i garaży,

- c) wiat rekreacyjnych i garażowych
- d) obiektów małej architektury,
- e) lokalizacja dojeżdżających i dojazdów oraz miejsc parkingowych,
- f) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

Plan zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane są przede wszystkim z realizacją nowych obiektów budowlanych i zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, jakości jej wykonania oraz charakteru urządzonej zieleni towarzyszącej. Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania i estetyzacji przestrzeni, w szczególności części obszaru zagospodarowanego i użytkowanego obecnie bez wymaganych pozwoleń administracyjnych.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan miejscowy, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

Na obszarze opracowania nie występują wody powierzchniowe.

Analizowany obszar nie został włączony do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Obszar objęty planem nie jest położony w granicach systemu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Teren objęty planem to fragment gruntów leśnych wykorzystywany rekreacyjnie oraz fragment gruntów rolnych wykorzystywany jako uprawy polowe. Na analizowanym obszarze nie stwierdzono obecności siedlisk oraz gatunków roślin i dziko występujących grzybów objętych ochroną gatunkową oraz gatunków znajdujących się na listach programu Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 oraz wymienionych w Załączniku I ani gatunków roślin wymienionych w Załączniku II Dyrektywy Siedliskowej.

W wyniku realizacji planowanych przedsięwzięć nastąpi całkowite przekształcenie aktualnej pokrywy ziemi, nieodwracalne zmiany w szacie roślinnej spowodowane likwidacją aktualnie występujących zbiorowisk. Część pokrywy glebowej oraz istniejącej roślinności zostanie wykorzystana pod zieleń urządzonej przyobiektową w ramach projektowanej powierzchni biologicznie czynnej terenu.

Cały obszar planu położony jest w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązujących przepisy właściwej Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

Przekształcenia i zmiany w pokrywie glebowej nie będą źródłem niekorzystnych oddziaływań także na obiekty chronione, gatunki i siedliska przyrodnicze, obszarów Natura 2000 oraz inne tereny objęte ochroną prawną.

Ustaleniami planu dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dla lasów własności prywatnej o powierzchni ok. 4,60 ha – zgoda Marszałka Województwa WBG-OGR.7151.9.2.2017.AS z dnia 19 kwietnia 2017 r. oraz gruntów rolnych w klasach bonitacyjnych LV, LVI i PsVI na cele nierolnicze o łącznej powierzchni ok. 0,90 ha.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe, nie jest on objęty strefami ochrony konserwatorskiej i nie występują na nim obszary ochrony archeologicznej.

Projekt planu miejscowego uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienie wojewódzkiego konserwatora zabytków.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Obszar objęty planem nie jest położony w obszarze osuwania się mas ziemnych ani w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Plan miejscowy zawiera szereg zapisów, które mają na celu wytworzenie nie tylko odpowiedniego standardu

rekreacji ale także kompleksową ochronę zdrowia przyszłych mieszkańców/rekreantów. Zapisy te dotyczą m.in.: gospodarki wodno-ściekowej, zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepłą, unieszkodliwiania odpadów, powierzchni biologicznie czynnej czy zasad zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy. Przestrzeganie w wym. zasad pozwoli na zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Ustalone przeznaczenie terenu nie wymaga określenia minimalnych wskaźników miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Realizacja ustaleń planu odbywać się będzie zgodnie z przepisami prawnymi powszechnie obowiązującymi odnoszącymi się do kompleksowej ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Aktualne walory ekonomiczne przestrzeni stanowiących grunty rolne i grunty leśne są przeciętne, grunty te są wykorzystywane gospodarczo, jako uprawy polowe i uprawy leśne, lecz ze względu na niewielkie areale wartość gospodarcza jest niska. Las, znajdujący się w obszarze opracowania wykorzystywany jest na cele rekreacyjne – jako otoczenie zabudowy rekreacji indywidualnej, zatem zmiana jego przeznaczenia jest zgodna z faktycznym sposobem wykorzystania terenu.

Wykorzystanie obszaru planu do realizacji planowanych inwestycji – zabudowy rekreacji indywidualnej wraz z niezbędną infrastrukturą, przyczyni się do wykorzystania i wzrostu wartości nieruchomości. Przedmiotowy temat został przeanalizowany szczegółowo w „*Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*”. Zgodnie z prognozą uchwalenie planu może spowodować wzrost dochodów gminy.

2.7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów, w maksymalnie możliwy sposób uwzględniając złożone wnioski osób fizycznych. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób prywatnych a także grunty gminne (drogi).

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zmiana planu dotyczy zagadnień o zasięgu lokalnym.

Plan miejscowy nie dotyczy możliwości inwestycji celu publicznego o zasięgu ponadlokalnym. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

W obszarze planu nie ustala się rozmieszczenia nowych inwestycji celu publicznego. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z określonymi sposobami zagospodarowania w § od 12 do 15 uchwały.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy, w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Uwzględnia możliwości realizacji sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej zgodnie z dotychczasowymi zamierzeniami inwestycyjnymi gminy.

Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Sulęczyno, na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzania planu miejscowego, zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, tj.:

dnia 06.07.2015 r. oraz 10.07.2015 r. Wójt Gminy Sulęczyno ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy, w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu

Gminy oraz przesłał ogłoszenie sołtysowi wsi Borek, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu na 21 dni od ukazania się ogłoszenia; w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek od podmiotów prywatnych;

·projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 23.05.2017r. do 21.06.2017r. w siedzibie Urzędu Gminy Sulęczyno, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy przesłano ogłoszenie sołtysowi wsi Borek, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie a także na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy.

·w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu został wyznaczony termin dyskusji publicznej 24.05.2017 r. w siedzibie Urzędu Gminy Sulęczyno o godz. 14.00, w dyskusji publicznej uczestniczyły 3 osoby, nie zabrano głosów w dyskusji.

·w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia 06.07.2017r.; w terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy Sulęczyno każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi; uwagi mogą być składane na piśmie, ustnie do protokołu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w ustawie z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym; w ww. terminie nie złożono żadnych uwag.

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy, w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Obszar jest położony w zasięgu obsługi wodociągów gminnych. Istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody dla celów zaopatrzenia ludności.

2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Wnioski właścicieli terenów zostały uwzględnione i przedmiotowy teren zmienia przeznaczenie z rolniczego i leśnego na cele inwestycyjne.

2.14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone w § od 12 do 15 uchwały.

Podstawowym celem planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod zabudowę rekreacyjną – rekreacji indywidualnej. Realizacja ustaleń planu spowoduje wykorzystanie gruntów w sposób zgodny z wnioskami i zamierzeniami inwestycyjnymi właścicieli gruntów oraz, w dużej mierze, zgodnie z faktycznym sposobem ich użytkowania.

W związku z tym, iż w obszarze planu przewiduje się jeden kierunek wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni (lokalizacja zabudowy rekreacji indywidualnej) oraz w związku z faktem, iż przedmiotowy plan miejscowy stanowi jedynie niewielki fragment gminy, nie występują przesłanki do szczegółowych analiz odnoszących się do sytuowania nowej zabudowy.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Plan miejscowy nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęczyno Uchwałą Gminy Sulęczyno Uchwałą Nr XXVI/213/2010 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 lipca 2010 r., zmienione Uchwałą XXIII/181/2016 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 16 listopada 2016r.

Wójt Gminy Sulęczyno dokonał analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z końcem poprzedniej kadencji we wrześniu 2014 roku. W zatwierdzonej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sulęczyno obszar objęty uchwałą rekomendowany jest do sporządzenia planu. Określono go, jako tereny gdzie występuje duże skupisko zabudowy lotniskowej. Obszary te wyznaczono z uwagi na dużą liczbę wniosków oraz nadal dużą liczbę działek

potencjalnych do zabudowy.

W bieżącej kadencji, rozpoczętej w październiku 2014 roku Wójt Gminy Sulęczyno nie dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o którym mowa w art. 32 ust.1. Rada Gminy Sulęczyno nie podejmowała dotychczas uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno, ani planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Sulęczyno.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” (listopad 2016 r) wykazała iż:

·Uchwalenie planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia kosztów budowy infrastruktury technicznej i urządzenia dróg - inwestycji należących do zadań własnych Gminy.

·Uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje kosztów wykupu gruntów na cele publiczne, nie wywoła również skutków, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

·Uchwalenie planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości.

·Uchwalenie planu miejscowego może spowodować wpływy z opłaty planistycznej.

·Uchwalenie planu miejscowego będzie wiązało się z możliwością pozyskania dochodów z podatku od czynności cywilnoprawnych.

·Uchwalenie planu miejscowego będzie wiązało się z możliwością naliczenia i pobrania opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości.

·Realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie wiązała się z koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych, ale może spowodować koszty sporządzenia wycen nieruchomości.

Analizy i prognozy wykazały, iż można się spodziewać w okresie 5 lat (okres prognozowany) dochodów znacznie wyższych niż wydatki

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073). Wójt Gminy Sulęczyno w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

-ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy oraz właściwego dla obszaru planu sołectwa i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,

-powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,

-rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania (nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych i prawnych),

-sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,

-sporządził prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu,

-uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,

-uzyskał niezbędną zgodę Marszałka Województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,

-ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego,

-wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,

-przyjmował uwagi, po czym je rozstrzygnął,

-przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu miejscowego określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy Sulęczyńno projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Gliniecki
Kazimierz Gliniecki