

**UCHWAŁA NR XXXII/243/2017  
RADY GMINY SULĘCZYNO**

z dnia 10 sierpnia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kłodno, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 71/47, 71/48, 71/52, 71/53, 71/54, 71/55, 71/56**

*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.<sup>1)</sup>) 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 VIII/74/2015 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 07 lipca 2015 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kłodno, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 71/47, 71/48, 71/52, 71/53, 71/54, 71/55, 71/56 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 fragmentu obrębu geodezyjnego Kłodno, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 71/47, 71/48, 71/52, 71/53, 71/54, 71/55, 71/56, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok.0,54 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

---

<sup>1)</sup>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) 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) granica strefy 100 m od linii brzegowej jeziora Mausz.

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 12 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 ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

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; w strefie 100m od linii brzegowej jeziora Mausz (granice strefy pokazano na rysunku planu) ustala się:

- 1) zakaz budowania nowych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejącego zainwestowania (rozbiórkę, odbudowę, nadbudowę poddasza użytkowego, przebudowę) w celu poprawy standardów ochrony środowiska oraz walorów estetyczno-krajobrazowych, pod warunkiem nie zwiększania powierzchni zabudowy;
- 3) zakaz przybliżania zabudowy do brzegów jeziora Mausz;
- 4) nakaz wykazania w trakcie postępowania inwestycyjnego braku niekorzystnego wpływu planowanej inwestycji na chronione ekosystemy Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz krajobraz.

2. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, stanowiących lasy prywatne o łącznej powierzchni 0,5365 ha za zgodą Marszałka Województwa Pomorskiego, decyzja nr WBG-OGR.7151.11.2.2017.AS z dnia 19 kwietnia 2017 roku.

## § 8.

### **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.

## § 9.

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

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym zapewnia droga gminna numer 001 relacji DW228 (Sulęczyno) – Kłodno – gr gm. (Grabowo, gm. Parchowo) oraz drogi wewnętrzne.

2. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych, stosownie do programu użytkowego, z zachowaniem następujących zasad:

- 1) w zabudowie rekreacji indywidualnej (ML) przewidzieć nie mniej niż jedno miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na każdy budynek rekreacji indywidualnej;
- 2) nie wymagają określenia minimalne wskaźniki miejsc parkingowych przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 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.

## § 10.

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

## § 11.

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

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

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

## 2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

### 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) od terenów komunikacyjnych – drogi gminnej – 6m, drogi wewnętrznej – 4m,
- b) wzdłuż granicy strefy 100m od linii brzegowej jeziora Mausz (granice strefy pokazano na rysunku planu),
- c) 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) zasady dalszego podziału terenu na działki:

- a) minimalna wielkość działki związanej z zabudową rekreacyjną 700m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki związanej z zabudową rekreacyjną 18m,
- c) minimalna szerokość wydzielonych dojazdów do działek – 5 m; w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 12,5x12,5m,
- d) minimalna szerokość wydzielonych przejść pieszych i ścieżek pieszo-rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy - 2 m,
- e) powyższe zasady nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich;

### 7) teren 1.ML oraz części terenów 2.ML i 3.ML położone są w strefie 100 m od linii brzegowej jeziora Mausz (granice strefy pokazano na rysunku planu); obowiązują ustalenia określone w § 7 ust 1.

## 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 16m,

### 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.

## § 12.

### **Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem: 01.KX**

#### 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacyjny - ciąg pieszo-jezdny;

2) sposoby zagospodarowania:

- a) lokalizacja dróg, tras rowerowych, tras pieszo- rowerowych, chodników,
- b) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu – według istniejącego wydzielenia nieruchomości;

2) dostępność terenów przyległych do drogi - bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.

### § 13.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulęcyno.

### § 14.

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

## Uzasadnienie

### 1. Wstęp

Opracowaniem planu miejscowego, objęty jest fragment terenu o powierzchni ok. 0,54 ha, położony w obrębie geodezyjnym Kłodno, obejmujący działki ewidencyjne oznaczone nr 71/47, 71/48, 71/52, 71/53, 71/54, 71/55, 71/56, położone w gminie Sulęczyń, powiat kartuski, województwo pomorskie.

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana przeznaczenia terenu oraz ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod lokalizację zabudowy rekreacyjnej.

Rada Gminy Sulęczyń przystąpiła do opracowania planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru, zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 poz. 778, z późn. zm.); podjęła Uchwałę VIII/74/2015 Rady Gminy Sulęczyń z dnia 07 lipca 2015 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kłodno, gmina Sulęczyń obejmującego działki nr 71/47, 71/48, 71/52, 71/53, 71/54, 71/55, 71/56.

Planowane przedsięwzięcie, nie jest sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęczyń przyjętego uchwałą XXVI/213/2010 z dnia 14 lipca 2010 roku, zmienionym Uchwałą XXIII/181/2016 Rady Gminy Sulęczyń 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.

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

#### 2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone w § od 11 do 12 uchwały.

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

#### 2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu 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. W planie określono ustalenia obowiązujące w granicach strefy 100m od linii brzegowej jez. Mausz (§ 7 ust 1).

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 (tj. 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,
- b) zabudowy towarzyszącej – gospodarczej i garaży,
- c) wiat rekreacyjnych i garażowych
- d) obiektów małej architektury,
- e) lokalizacja dojazdów i 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.

### **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. 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 obowiązują przepisy właściwej Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim. W planie określono ustalenia obowiązujące w granicach strefy 100m od linii brzegowej jez. Mausz (§ 7 ust 1).

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. 0,54 ha – zgoda Marszałka Województwa decyzja nr WBG-OGR.7151.11.2.2017.AS z dnia 19 kwietnia 2017 roku.

### **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 leśne są przeciętne, grunty te nie są wykorzystywane gospodarczo, jako uprawy leśne – teren jest w większości pozbawiony drzew, a pojedyncze okazy znajdują się pomiędzy obiektami tymczasowymi wykorzystywanymi jako obiekty rekreacji indywidualnej. Zmiana przeznaczenia terenu 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.

## **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 11 do 12 uchwały.

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

Plan miejscowy, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Uwzględnia możliwości realizacji sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej zgodne 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 29.01.2016 r. i 05.02.2016 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 Kłodno, 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 23.05.2017 r. do 21.06.2017 r. 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 Kłodno, 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 06.07.2017 r.; 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 wpłynęły 2 uwagi.

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

Plan miejscowy, w §8 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 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 11 do 12 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 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 Uchwała Gminy Sulęczyno Uchwała Nr XXVI/213/2010 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 lipca 2010 r. zmienionym Uchwałą XXIII/181/2016 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 16 listopada 2016 r.

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 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 Sulęczyno projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

PRZEWODNICZĄCY RADY  
  
Kazimierz Gliniecki



### 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 Kłodno, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 71/47, 71/48, 71/52, 71/53, 71/54, 71/55, 71/56, r o z s t r z y g a c o następuje:

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

1) uwaga z dnia 14.06.2017 r. (wpływ do Urzędu Gminy dnia 14.06.2017 r.) złożona przez Agnieszkę Lautenbach i Eugeniusza Kaczmarek, zam. w Lubiewie – Kolbudach dotycząca zmiany wielkości minimalnej możliwej do wydzielenia działki związanej z zabudową rekreacyjną z 900 m<sup>2</sup> na 700 m<sup>2</sup>

2) uwaga z dnia 23.06.2017 r. (wpływ do Urzędu Gminy dnia 26.06.2017 r.) złożona przez współwłaścicieli działki Kłodno 71/56: Edwarda Kaczmarek, Danutę Łojewską, Eugeniusza Bielickiego, Wiesławę Żelewa i Arkadiusza Wielgosz dotycząca zmiany wielkości minimalnej możliwej do wydzielenia działki związanej z zabudową rekreacyjną w terenie oznaczonym symbolem 3.ML z 900 m<sup>2</sup> na 500 m<sup>2</sup>

2. Wójt Gminy rozpatrzył wniesione uwagi w dniu 26 lipca 2017 r. i postanowił uwagę nr 1 uwzględnić i dokonać zmiany ustaleń tekstowych projektu planu, zaś uwagi nr 2 nie uwzględnić w przedkładanym Radzie Gminy projekcie planu miejscowego do uchwalenia.

3. Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie złożonych uwag jest następujące:

1) Uwzględni się uwagę z dnia 14.06.2017 r. złożoną przez Agnieszkę Lautenbach i Eugeniusza Kaczmarek w zakresie dotyczącym zmiany wielkości minimalnej możliwej do wydzielenia działki związanej z zabudową rekreacyjną z 900 m<sup>2</sup> na 700 m<sup>2</sup>;

2) Nie uwzględni się uwagi z dnia 23.06.2017 r. (wpływ do Urzędu Gminy dnia 26.06.2017 r.) złożona przez współwłaścicieli działki Kłodno 71/56: Edwarda Kaczmarek, Danutę Łojewską, Eugeniusza Bielickiego, Wiesławę Żelewa i Arkadiusza Wielgosz w zakresie dotyczącym zmiany wielkości minimalnej możliwej do wydzielenia działki związanej z zabudową rekreacyjną z 900m<sup>2</sup> na 500m<sup>2</sup> ze względu na brak zgodności takiego rozwiązania z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno uchwalonego 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 2016 r., gdzie zapisano, iż w terenach zabudowy rekreacyjnej położonych w tym rejonie gminy wydzielane działki budowlane powinny być o powierzchni min 700m<sup>2</sup>; mając na uwadze, iż zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – art.9 ust.4 ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych wnioskowana zmiana wielkości powierzchni minimalnej działki związanej z zabudową rekreacyjną nie może zostać uwzględniona.

4. W wyniku uwzględnienia jednej uwagi dokonano korekty ustaleń tekstowych w części dotyczącej zasad i wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem 1.ML, 2.ML, 3.ML, określając minimalną wielkość działki związanej z zabudową rekreacyjną na 700 m<sup>2</sup>.

PRZEWODNICZĄCY RADY

*Kazimierz Gliniecki*  
Kazimierz Gliniecki

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXII/243/2017

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 roku, poz.1073), 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 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 885 z późn. zm.)

Rada Gminy Sulęczyno rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kłodno, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 71/47, 71/48, 71/52, 71/53, 71/54, 71/55, 71/56 nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY

*Kazimierz Gliniecki*

Kazimierz Gliniecki