

U C H W A Ł A nr / / 2018
RADY GMINY w SULECZYNIE
z dnia 2018 r.

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

Na podstawie art. 20 w związku z art.15,art.16, art.17 i art.34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2017r, poz. 1073 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity. Dz. U. z 2018r, poz.994 z późn. zm.) uchwały nr VI/61/2015 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 09 czerwca 2015r, oraz uchwały nr XXXIII/256/2017r Rady Gminy Sulęczyno z dnia 30 października 2017r po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno” uchwalonego uchwałą nr XXV/ 213/2010r z dnia 14 lipca 2010r., zmienione Uchwałą nr XXIII /181/2016 listopada 2016r. oraz uchwałą nr XXXIII/254/2017r. Rady Gminy Sulęczyno z dnia 30 października 2017r.

Rada Gminy Sulęczyno uchwała, co następuje:

§1

Przepisy ogólne

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazy, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 506/1, 506/2 i część działki nr 947/14.
2. Granice planu przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej Uchwały – rysunek planu w skali 1:1000.
3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 3,8 ha.

§ 2

Ustalenia ogólne

1. Integralnymi częściami planu są:
 - 1) ustalenia tekstowe zawarte w niniejszej uchwale;
 - 2) załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu w skali 1: 1000, zawierający ustalenia graficzne planu;
 - 3) załącznik nr 2 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
 - 4) załącznik nr 3 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

2. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:
 - 1) kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
 - 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
 - 4) sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
 - 5) sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 6) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych.
3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne stanowią ustalenia planu:
 - 1) granica planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, gdzie liczba oznacza nr porządkowy terenu, a oznaczenie literowe następujące przeznaczenie:
 - a) ML - tereny zabudowy rekreacyjnej,
 - b) KDW – droga wewnętrzna,
 - 5) pozostałe oznaczenia na rysunku planu, nie wymienione w pkt 3, stanowią informacje.

§3

Ustalenia szczegółowe KARTA TERENU NR 1

- 1. Symbole na rysunku planu - ML 1** – teren zabudowy rekreacyjnej, częściowo istniejącej.
- 2. Przeznaczenie terenu** - zabudowa rekreacyjna
- 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – w ust.5 określono zasady zagospodarowania realizacja których, zapewni ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego.
- 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu naturalnego**
 - 1) Tereny zieleni / zieleń naturalna, urządzona, zbiorniki wodne, zieleń krajobrazowa i izolacyjna/ winny stanowić min. 50% powierzchni działki. Do nasadzeń zieleni należy używać roślin gatunków miejscowych, zgodnych geograficznie i siedliskowo.
 - 2) Ustalenia planu należy realizować w sposób nie naruszający istniejących stosunków gruntowo-wodnych.
 - 3) Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**
 - 1) adaptuje się istniejące linie podziału ewidencyjnego na działki;
 - 2) adaptuje się istniejącą zabudowę rekreacyjną;

- 3) **ilość działek:** jak na rysunku planu;
- 4) **powierzchnia działek:** jak na rysunku planu;
- 5) **rodzaj zabudowy:** zabudowa projektowana parterowa z poddaszem użytkowym; dach dwuspadowy o nachyleniu od 30° do 45° dla głównych połaci dachu. Pokrycie dachówka ceramiczna lub materiały dachówko podobne.
- 6) **powierzchnia zabudowy dla jednej działki:** maksymalnie 150m²
- 7) **intensywność zabudowy:** minimalna – 0, maksymalna - 0,38
- 8) **dopuszczalna wysokość zabudowy rekreacyjnej** – maksymalnie 9,0m, wysokość zabudowy nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej
- 9) szerokość elewacji frontowej budynku - maksymalnie 10m
- 10) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy.
- 11) lokalizacja zabudowy wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 12) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - a) 6,0m od linii rozgraniczenia dróg wewnętrznych
 - b) 12,0m od granicy lasu
- 14) dopuszcza się:
 - lokalizację zabudowy towarzyszącej tj. gospodarczej i garażowej, lokalizację wiat. Wysokość obiektów towarzyszących maksymalnie 5,0 m;
 - lokalizację obiektów małej architektury;
 - lokalizację dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych;
 - lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;

6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

Teren planu znajduje się w Gowidlińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Na terenie GOCHK obowiązują przepisy odpowiedniej uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w Województwie Pomorskim.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – minimum 900 m² przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni innej niż powierzchnia minimalna określona dla działek budowlanych:

- w celu poprawienia warunków sąsiedniej nieruchomości,
- w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
- w celu wydzielenia dojazdu i dojazdu do nowo projektowanych działek budowlanych

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- 1) **woda:** docelowo do wiejskiej sieci wodociągowej, tymczasowo zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć. Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowej magistralnych i rozdzielczych.
- 2) **ścieki:** odprowadzenie ścieków – dopuszcza się odprowadzenie do szczelnych zbiorników pod warunkiem wywozu ścieków do oczyszczalni w Sulęczynie, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej.

- 3) **wody opadowe:** ustala się wymóg zagospodarowania wód opadowych z terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę na własnej działce, ograniczając ilość wód odprowadzanych do odbiorników, poprzez:
 - odprowadzenie wód opadowych do gruntu (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu),
 - stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych,
 - wtórnego wykorzystania wód deszczowych.
- 4) **energetyka:** na warunkach podanych przez gestora sieci, w razie wystąpienia konieczności budowy trafostacji, lokalizacja w miejscu wskazanym przez gestora sieci. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w zależności od potrzeb, w tym sytuowanie obiektów i urządzeń na granicy działki budowlanej;
- 5) **zaopatrzenie w ciepło:** indywidualne źródła ciepła /paliwo niskoemisyjne;
- 6) **utyliczacja odpadów stałych:** zgodnie z przepisami obowiązującymi na terenie gminy;
- 7) **komunikacja**
 - a) wjazd z drogi wewnętrznej **KDW1**, szerokość jak w stanie istniejącym.
 - b) parkowanie na terenie własnej działki, zapewnić min. 1 miejsca parkingowe.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenu- nie określa się.

§4

Ustalenia szczegółowe KARTA TERENU NR 2

1. Symbole na rysunku planu -ML2, ML3, ML4 – teren zabudowy rekreacyjnej

2. Przeznaczenie terenu - zabudowa rekreacyjna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

W ust. 5 określono zasady zagospodarowania realizacja których, zapewni ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu naturalnego

- 1) tereny zieleni / zieleń naturalna, urządzone, zbiorniki wodne, zieleń krajobrazowa i izolacyjna/ winny stanowić min. 60% powierzchni działki. Do nasadzeń zieleni należy używać roślin gatunków miejscowych, zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 2) ustalenia planu należy realizować w sposób nie naruszający istniejących stosunków gruntowo-wodnych;
- 3) należy zachować istniejące nieużytki jako teren roślinno-wodny;
- 4) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- 1) **ilość działek:** proponowana jak na rysunku planu;

- 2) **rodzaj zabudowy:** zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym. Dach dwuspadowy o nachyleniu od 30° do 45° dla głównych połaci dachu. Pokrycie dachówka ceramiczna lub materiały dachówko podobne.
- 3) **dopuszcza się:**
 - lokalizację zabudowy towarzyszącej tj. gospodarczej i garażowej, lokalizację wiat. Wysokość obiektów towarzyszących maksymalnie 5,0 m;
 - lokalizację obiektów małej architektury;
 - lokalizację dojeżdż i dojazdów oraz miejsc parkingowych;
 - lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) **powierzchnia zabudowy:** dla jednej działki maksymalnie 150 m²;
- 5) **intensywność zabudowy:** minimalna – 0, maksymalna - 0,2;
- 6) **dopuszczalna wysokość zabudowy rekreacyjnej:** maksymalnie 9,0 m; wysokość zabudowy nie dotyczy infrastruktury elektroenergetycznej
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** min. 6,0m od linii rozgraniczenia dróg wewnętrznych; 12m od granicy lasu; 3,0m od granicy nieużytku N
- 8) Lokalizacja zabudowy wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

Teren planu znajduje się w Gowidlińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Na terenie GOCHK obowiązują przepisy odpowiedniej uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – minimum 900 m² przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni innej niż powierzchnia minimalna określona dla działek budowlanych:

- w celu poprawienia warunków sąsiedniej nieruchomości,
- w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
- w celu wydzielenia dojścia i dojazdu do nowo projektowanych działek budowlanych

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) **woda:** docelowo do wiejskiej sieci wodociągowej, tymczasowo zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć. Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowej magistralnych i rozdzielczych.
- 2) **ścieki:** odprowadzenie ścieków – dopuszcza się odprowadzenie do szczelnych zbiorników pod warunkiem wywozu ścieków do oczyszczalni w Sulęcyno, docelowo do kanalizacji sanitarnej.
- 3) **wody opadowe:** ustala się wymóg zagospodarowania wód opadowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę na własnej działce, ograniczając ilość wód odprowadzanych do odbiorników, poprzez:
 - odprowadzenie wód opadowych do gruntu (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu),
 - stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych,

- wtórnego wykorzystania wód deszczowych.
- 4) **energetyka:** na warunkach podanych przez gestora sieci, w razie wystąpienia konieczności budowy trafostacji, lokalizacja w miejscu wskazanym przez gestora linii. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w zależności od potrzeb, w tym sytuowanie obiektów i urządzeń na granicy działki budowlanej;
 - 5) **zaopatrzenie w ciepło:** indywidualne źródła ciepła/paliwo niskoemisyjne;
 - 6) **utyliczacja odpadów stałych:** zgodnie z przepisami obowiązującymi na terenie gminy;
 - 7) **komunikacja**
 - a) wjazd z drogi wewnętrznej KDW szerokość min. 8,0m,
 - b) parkowanie na terenie własnej działki, zapewnić min. 2 miejsca parkingowe.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania , urządzania i użytkowania terenu - nie określa się.

§ 5

Ustalenia szczegółowe KARTA TERENU NR 3

1. Dla terenu oznaczonego jako **KDW i KDW1** ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu - teren komunikacyjny - droga wewnętrzna;
 - 2) dopuszcza się następujące sposoby zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacja tras pieszo- rowerowych, chodników.
2. Ustala się następujące parametry techniczne, dostępność terenów przyległych:
 - 1) szerokość dróg **KDW** w liniach rozgraniczających min.8,0m; a **KDW1** jak w stanie istniejącym wg wydzielen geodezyjnych;
 - 2) dostępność terenów przyległych do drogi - bez ograniczeń.
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów - nie dotyczy.
4. Inne ustalenia :
 - 1) nakaz uwzględniania wymogów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) teren położony w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na terenie GOCHK obowiązują przepisy odpowiedniej uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim

§ 6

Stawka procentowa

Dla obszarów objętych niniejszym planem ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: dla terenów zabudowy rekreacyjnej (o symbolu ML) - 30%, dla terenów komunikacyjnych (o symbolu KDW) – 0%.

§ 7

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulęcyno.

§ 8

1. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

.....
.....
.....
.....
Przewodniczący
Rady Gminy Sulęcyno

ZALĄCZNIKI

ZALĄCZNIK Nr 1

do Uchwały Nr
Rady Gminy Sulęczyno
z dnia.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazzy gmina Sulęczyno

RYSUNEK PLANU- w skali 1:1000
(odrębna plansza)

Załącznik nr 2

DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY SULECZYNO
z dnia.....

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

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sulęczyno o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Gminy Sulęczyno

rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu w sposób następujący:

1. Projekt Planu (zmiana mpzp fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazzy) był wyłożony w dniach od 2018 r. do 2018 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Sulęczynie.
W dniu 2018 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie Planu.
2. Termin składania uwag do projektu Planu zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2017r poz. 1073 z późn. zm.) wyznaczono do dnia 2018 r.
3. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga / wpłynęło pism z uwagami,

.....
.....
.....
.....

Przewodniczący
Rady Gminy Sulęczyno

**Załącznik nr 3
do Uchwały Nr
RADY GMINY SULĘCZYNO
z dnia.....**

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

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r poz. 1073 z późn. zm.), art. 7 ust.1, pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 994 z późn. zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2017 r poz. 2077 ze zm.)

Rada Gminy Sulęczyno ustala, co następuje:

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

.....
.....
.....
.....
Przewodniczący
Rady Gminy Sulęczyno

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr
RADY GMINY SULĘCZYNO
z dnia.....

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazy, gmina Sulęczyno

WSTĘP

1. Opracowaniem planu miejscowego, objęty jest fragment terenu o powierzchni ok. 3,8 ha, położony w obrębie geodezyjnym Podjazy, gmina Sulęczyno.

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

Rada Gminy Sulęczyno przystąpiła do opracowania planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru, zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017r poz. 1073 z późn. zm.); podjęła Uchwałę Nr VI/61/2015 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 09 czerwca 2015 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazy, gmina Sulęczyno zmienioną uchwałą Nr XXXIII/256/2017 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 30 października 2017r

Planowane przeznaczenie terenów nie jest sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęczyno przyjętego uchwałą XXVI/213/2010 z dnia 14 lipca 2010 roku z późn. zmianami - nie dotyczą one obszarów objętych niniejszym planem). 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 ustaleniach szczegółowych dla wydzielonych terenów zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy w §3 i §4 dla wydzielonych terenów zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

Cały obszar planu położony jest w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują przepisy Uchwały Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa

Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016r w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. z 16 sierpnia 2016r poz. 2942) .

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.

W obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizację: budynków rekreacji indywidualnej, w formie zabudowy wolnostojącej, zabudowy towarzyszącej – gospodarczej i garaży, wiat rekreacyjnych i garażowych, obiektów małej architektury, dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych, 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 ustaleniach szczegółowych dla wydzielonych terenów 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.

Cały obszar planu położony jest w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują przepisy Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016r w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. z 16 sierpnia 2016r poz. 2942).

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/letników. Zapisy te dotyczą m.in.: gospodarki wodno-ściekowej, zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepła, 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 są przeciętne, są to grunty rolne klasy RVI. Grunty te nie są wykorzystywane gospodarczo, jako grunty rolne. Wykorzystanie obszaru planu do realizacji planowanych inwestycji – w tym 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

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.

Zmiana planu dotyczy zagadnień o zasięgu lokalnym. Plan miejscowy nie dotyczy możliwości inwestycji celu publicznego o zasięgu ponadlokalnym.

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

Plan miejscowy w ustaleniach szczegółowych dla wydzielonych terenów zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, obsługującej obszar planu. Uwzględnia możliwości realizacji docelowo sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej zgodne z dotychczasowymi zamierzeniami inwestycyjnymi gminy. Plan nie ogranicza realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. Istniejące i projektowane wyposażenie w infrastrukturę techniczną ochrony środowiska zapewni właściwe warunki bytowe i sanitarne użytkownikom terenów.

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 Sulęcyno, 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 06.07.2015r. oraz w dniu 13.11.2017r. Wójt Gminy Sulęcyno 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 Podjazy, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu na 21 dni od ukazania się ogłoszenia; w wyznaczonym terminie wpłynęły 3 wnioski od podmiotów prywatnych;
- projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od do w siedzibie Gminy Sulęcyno,, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy przesłano ogłoszenie sołtysowi wsi Podjazy, 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 w, w dyskusji publicznej uczestniczyły osoby, zabrano głosów w dyskusji.
- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia; w terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy Sulęcyno 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/ wpłynęło uwag.

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

Plan miejscowy w ustaleniach szczegółowych dla wydzielonych terenów 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 docelowej obsługi wodociągów gminnych, do czasu jej realizacji plan dopuszcza sła zabudowy letniskowej zaopatrzenie z indywidualnych ujęć.

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 rolnego na cele letniskowe.

2.14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, w tym dążenie do minimalizowania transportochłonności i maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego

Plan miejscowy w ustaleniach szczegółowych dla wydzielonych terenów zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także zasady kształtowania zabudowy i określa wskaźniki zagospodarowania terenu.

Podstawowym celem planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod zabudowę rekreacyjną – rekreacji indywidualnej- zabudowy letniskowej. 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 w obszarze całej gminy Sulęczyno.

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. (z późn. zmianami)

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 2018 roku.

W bieżącej kadencji, Wójt Gminy Sulęczyno nie dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o którym mowa w art. 32 ust.1 ustawy. Rada Gminy Sulęczyno nie podejmowała dotychczas uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

gminy Sulęczyño, ani planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Sulęczyño.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” (...) 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 2017r poz. 1073 z późn. zm.). Wójt Gminy Sulęczyño 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,
- 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 Sulęcyno projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.