

Projekt

z dnia 19 marca 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SULECZYNO**

z dnia 15 marca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno dla terenu działek nr 71/4, 100/2, części działki nr 100/3 i dla terenu działek nr 164/1, 164/2, 164/3, 164/4, 164/5

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 roku, poz.994 z późn. zm.) i art.20 ust.1 i art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 roku, poz.1945) na wniosek Wójta Gminy Sulęczyno,

Rada Gminy Sulęczyno u c h w a l a, co następuje:**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno (przyjętego Uchwałą Nr XXVI/213/2010 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 lipca 2010 roku, zmienionego Uchwałami: Nr XXIII/181/2016 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 16 listopada 2016 roku i Nr XXXIII/254/2017 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 30 października 2017 roku) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno dla terenu działek nr 71/4, 100/2, części działki nr 100/3 i dla terenu działek nr 164/1, 164/2, 164/3, 164/4, 164/5.

2. Granice planu przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:1000.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 5,47 ha.

§ 2. 1. Integralnymi częściami planu są:

- 1) ustalenia tekstowe planu zawarte w uchwale;
- 2) załącznik nr 1 do uchwały - rysunek planu w skali 1:1000;
- 3) załącznik nr 2 do uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 3 do uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

2. Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. Ustalenia tekstowe planu określają:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – ustalenia zawarte w § 4;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – ustalenia zawarte w § 5;

- 3) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania – ustalenia zawarte w § 6;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – ustalenia zawarte w § 7;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych terenu - ustalenia zawarte w § 8;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – ustalenia zawarte w § 9;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej – ustalenia zawarte w § 10;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – ustalenia zawarte w § 11;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 - §12.

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

- 1) granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) maksymalne, nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) maksymalne, nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów obsługi turystyki wodnej;
- 5) oznaczenia liczbowo – literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających, gdzie liczba określa numer porządkowy terenu, oznaczenia literowe - podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) **US** – teren usług sportu i rekreacji,
 - b) **ML,UT** – teren zabudowy rekreacji indywidualnej i/lub usług turystyki i rekreacji,
 - c) **R** – teren rolniczy,
 - d) **ZL** – lasy,
 - e) **KDD** – teren drogi publicznej, klasa techniczna dojazdowa;
 - f) Pozostałe oznaczenia na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych:
- 1) granica obszaru Natura 2000 - Obszar specjalnej ochrony siedlisk "Dolina rzeki Słupi";
- 2) Gowidliński Obszar Chronionego Krajobrazu (cały obszar planu miejscowego);
- 3) linia 100m od lustra wody;
- 4) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1%.

§ 3. 1. W planie przyjmuje się następujące definicje pojęć:

- 1) **budynek główny** – rozumie się przez to budynek/budynki zawierające podstawowy program funkcjonalny określony w odniesieniu do przeznaczenia terenu np. budynki mieszkalne itp., nie określa się minimalnej/maksymalnej ilości budynków głównych w terenie;
- 2) **budynek towarzyszący** – rozumie się przez to budynek/budynki towarzyszące budynkom głównym typu budynki gospodarcze, garaże, itp., zlokalizowane na tej samej nieruchomości;
- 3) **dach dwuspadowy** – rozumie się przez to dach o dwóch przeciwległych połaciach połączonych w kalenicy, przy czym przy złożonych rzutach budynków (np. przy występowaniu takich elementów jak ryzality, skrzydła) dach dwuspadowy może posiadać więcej jak dwie połacie;
- 4) **kąt nachylenia dachu (dla dachów stromych)**: rozumie się przez to kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przykrywać minimum 80% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak na przykład: daszki nad wejściami, oknami w dachu, lukarnami, itp.;

- 5) **maksymalny procent powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to maksymalny dopuszczalny stosunek powierzchni zabudowy (tj. powierzchni terenu zajętej przez budynek lub budynki, ograniczonej obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni, przy czym nie wlicza się do powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy) do powierzchni działki lub terenu, wyrażony w [%];
- 6) **maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy** – rozumie się przez to linię zabudowy głównej bryły budynku wymaganej w projekcie budowlanym, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych i takich elementów jak: schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zejść, zjazdów do piwnic i garaży wbudowanych, balkonów, tarasów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji itp., ww. elementy, których nie dotyczy maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy mogą ją przekroczyć o maksymalnie 1,5 m;
- 7) **maksymalna, nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów obsługi turystyki wodnej** - rozumie się przez to linię zabudowy głównej bryły obiektu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów związanych z obsługą turystyki wodnej;
- 8) **przepisy odrębne** – rozumie się przez to obowiązujące w dniu uchwalenia planu miejscowego przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także przepisy prawa lokalnego;
- 9) **stawka procentowa** – rozumie się przez to wysokość stawki, wyrażoną w procentach [%], służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu, o której mowa w art.37 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **teren** – rozumie się przez to część obszaru objętego planem, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną numerem i symbolem literowym, o określonym w planie przeznaczeniu.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych więcej jak z jednej działki ewidencyjnej, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszaru inwestycji.

2. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów.

3. Planowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę należy zgłaszać do właściwego organu wojskowego.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Obszar planu w całości położony jest w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują w granicach planu przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

2. Dla terenów o symbolach 1.US, 2.US, 3.WS i 4.R w zasięgu obszaru Natura 2000 – Obszar specjalnej ochrony siedlisk „Dolina rzeki Słupi” obowiązują przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody.

3. Zasięg uciążliwości dla środowiska wszelkiej prowadzonej działalności należy ograniczyć do granic terenu, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

4. Dla terenu o symbolu US i ML,UT ustala się standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska oraz dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

5. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz zapewnienia ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń wód opadowych z terenów komunikacyjnych i utwardzonych poprzez podczyszczanie i unikanie zrzutów wód opadowych bezpośrednio do rowów; dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia podczyszczające obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce.

6. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

7. Przy realizacji inwestycji obowiązuje nakaz uwzględnienia wpływu zmiany stosunków wodnych na tereny sąsiednie, w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż, należy go zachować, przełożyć lub w przypadku uszkodzenia -naprawić, zachowując spójność systemu całego obszaru.

8. Ustala się nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej, w szczególności stanowiącej wartościowy drzewostan i w maksymalnym stopniu zakrzaczeń i roślinności.

9. Do kształtowania zieleni należy używać gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie oraz siedliskowo.

10. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

12. W zakresie dostępu do publicznych, śródlądowych wód powierzchniowych obowiązują przepisy Prawa Wodnego.

§ 6. Przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Ustala się następujące przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu (załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) symbolami 1.US i 2.US – tereny usług sportu i rekreacji:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- przystań kajakowa, plaże, kąpieliska,
- obiekty służące obsłudze przystani kajakowej, w tym: m. in. sanitariaty, umywalnie, biuro obsługi przystani, magazyn na sprzęt ratunkowy i kajakowy, zmywalnie, aneks kuchenny z wyłączeniem kubaturowych obiektów noclegowych i gastronomicznych,
- ogólnodostępne obiekty służące turystyce wodnej w postaci urządzeń o charakterze technicznym,
- urządzenia wodne oraz obiekty służące prowadzeniu racjonalnej gospodarki rybackiej,
- pola namiotowe i campingowe wraz z niezbędną infrastrukturą, służące obsłudze przystani kajakowej,
- obiekty małej architektury służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku,
- ścieżki piesze i rowerowe,
- niezbędne dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego urządzenia budowlane, a także zieleni towarzysząca, dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i infrastruktura techniczna niezbędne dla realizacji funkcji terenu;

2. Ustala się następujące przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu (załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) symbolem 6.ML,UT – teren zabudowy rekreacji indywidualnej i/lub usług turystyki i rekreacji:

a) dopuszczalne podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne – letniskowe rekreacji indywidualnej,
- budynki główne - ośrodki wczasowe, obiekty zakwaterowania turystycznego takie jak motele, hotele pensjonaty itp. wraz z obiektami i urządzeniami niezbędnymi dla ich obsługi, budynki towarzyszące, przy czym garaże w liczbie koniecznej jedynie dla zaspokojenia wymaganych miejsc postojowych dla mieszkańców działki budowlanej

- urządzenia i obiekty sportu i rekreacji typu: boiska sportowe, bieżnie, siłownie zewnętrzne, place zabaw dla dzieci, pola do gier zespołowych i indywidualnych, zadaszenia/namioty nad polami do gry, sanitariaty, szatnie itp. służące obsłudze obiektów usług sportu i rekreacji,
- obiekty służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku,
- ścieżki piesze i rowerowe oraz drogi wewnętrzne,
- niezbędne dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego urządzenia budowlane, a także zieleni towarzysząca, dojścia, dojazdy, wyposażenie rekreacyjne, wiaty, miejsca parkingowe i infrastruktura techniczna związana z funkcją terenu

3. Ustala się następujące przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu (załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) symbolem 3.WS – teren wód powierzchniowych, śródlądowych i dopuszcza się pomosty, kładki i urządzenia techniczne służące turystyce wodnej w tym przede wszystkim obsłudze przystani kajakowej oraz pozostałe urządzenia i obiekty dopuszczone w Uchwale Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

4. Ustala się następujące przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu (załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) symbolem 4.R – teren rolniczy:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- tereny upraw polowych,
- tereny zieleni naturalnej i rolnictwa, łąk i pastwisk, nieużytków,
- wody powierzchniowe,
- zadrzewienia i zakrzaczenia,
- urządzenia wodne oraz obiekty służące prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, lub rybackiej,
- urządzenia i obiekty dopuszczone w Uchwale Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków.

5. Ustala się następujące przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu (załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) symbolem 5.ZL – lasy:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania lasy,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków.

6. Ustala się następujące przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu (załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) symbolem 7.KDD – teren drogi publicznej – klasa techniczna dojazdowa. Dla terenu 7.KDD dopuszcza się niezbędne dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego urządzenia budowlane, a także zieleni towarzyszącą, chodniki, miejsca parkingowe i infrastrukturę techniczną.

§ 7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Dla terenów o symbolach 1. US (pow. ok. 1,36 ha) i 2.US (pow. ok. 0,75 ha) ustala się:

1) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) sytuowanie obiektów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla obiektów obsługi turystyki wodnej w odległości: 15m od linii rozgraniczającej drogi publicznej KDD – jak na rysunku planu, w wyznaczonym na rysunku planu obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1% możliwość zainwestowania określają przepisy odrębne,
- b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 5% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 75% powierzchni działki budowlanej,
- d) intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,1,

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość 6 m, przy czym maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
- b) nad główną bryłą budynku dachy dwuspadowe symetryczne lub dachy wielospadowe z dopuszczeniem dachów stożkowych na altanach okrągłych, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45 w odcieniach czerwieni oraz brązów, przy czym dla obiektów sportowych w tym wiat, namiotów przykrywających urządzenia sportowe - geometrii dachu nie określa się,
- c) dla wszystkich obiektów na działce nakazuje się stosowanie elewacji z materiałów naturalnych w tym kamień, drewno, cegła oraz tynk w odcieniach z palety barw bieli, beżu, ecru, obowiązuje ujednoczenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów w obszarze każdej działki budowlanej,
- d) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych wyłącznie związanych z obsługą krótkotrwałych imprez, trwających nie dłużej niż tydzień i dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane związane z prowadzonymi pracami budowlanymi;

2. Dla terenu o symbolu 6. ML,UT (pow. ok. 2,4ha) ustala się:

1) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od linii rozgraniczających drogi publicznej dojazdowej o symbolu 7.KDD z uwzględnieniem odległości 100m od rzeki Słupi – jak na rysunku planu, w wyznaczonym na rysunku planu obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1% możliwość zainwestowania określają przepisy odrębne,
- b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 15% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70% powierzchni działki budowlanej,
- d) intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,45,
- e) dla koniecznych dojazdów ustala się minimalną szerokość 8m,

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) dla budynków głównych dopuszczonej funkcji podstawowej i uzupełniającej ustala się:
 - maksymalna wysokość 8 m, poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,6m npt., przy czym maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
 - nad główną bryłą budynku dachy dwuspadowe symetryczne lub dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45 w odcieniach czerwieni i brązów, przy czym dla obiektów sportowych w tym wiat, namiotów przykrywających urządzenia sportowe oraz rekreacyjne geometrii dachu nie określa się, nie dopuszcza się lokalizacji ścianki kolankowej wyższej niż 1,5m,
- b) dla budynków towarzyszących ustala się:
 - maksymalna wysokość 6 m przy czym maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
 - dachy dwuspadowe symetryczne lub dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45 w odcieniach czerwieni i brązów,
- c) dla wszystkich obiektów na działce nakazuje się stosowanie elewacji z materiałów naturalnych w tym kamień, drewno, cegła oraz tynk w odcieniach z palety barw bieli, beżu, ecru, obowiązuje ujednoczenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów w obszarze każdej działki budowlanej,
- d) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków przy uwzględnieniu zasad i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy,
- e) w przypadku rozbioru i odbudowy (bądź budowy nowego w miejscu dotychczasowego) obiektu obowiązują ustalone dla poszczególnych terenów linie zabudowy, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy,

- f) nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oprócz zagospodarowania związanego z pracami budowlanymi;
- g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, a także sytuowanie miejsc parkingowych również w kondygnacjach podziemnych,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielanie 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 nowoprojektowanych działek budowlanych.

3. Dla terenu o symbolu 7KDD (pow. ok. 0,18 ha) ustala się

- 1) ulica jednojezdniowa,
- 2) szerokość pasa drogowego: – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1,
- 3) dopuszcza się łączenie ruchu kołowego i rowerowego w jednej przestrzeni,
- 4) dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego oraz rowerowego,
- 5) dopuszcza się realizację parkingów.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W obszarze objętym granicami planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie, tj. wyznaczone, jako przestrzenie publiczne wg zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno.

2. Ogólnodostępnymi terenami publicznymi w obszarze planu są tereny komunikacyjne – droga publiczna o symbolu 7.KDD oraz tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami 1.US i 2.US

3. W granicach ogólnodostępnych terenów publicznych ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu, w szczególności chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnię do potrzeb osób niepełnosprawnych (np. poprzez obniżenie do poziomu jezdni krawężnika w miejscach przejść dla pieszych i w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zastosowanie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni);
- 3) nakaz lokalizacji elementów wyposażenia powtarzalnego o jednorodnej formie, co najmniej w liniach rozgraniczających danego terenu.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie całego obszaru planu z istniejących i projektowanych wodociągów gminnych;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych;
- 3) wymóg zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do istniejących i projektowanych sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych;
- 4) należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnych i tłocznych;

- 2) nakaz zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych;
- 3) dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków do indywidualnych szczelnych zbiorników – szamb, po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej ustala się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;
- 4) zakaz budowania indywidualnych oczyszczalni ścieków.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) ustala się wymóg zagospodarowania wód opadowych z terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę na własnej działce, ograniczając ilości wód odprowadzanych do odbiorników, poprzez:
 - a) odprowadzenie wód opadowych do gruntu (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu),
 - b) stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych,
 - c) wtórnego wykorzystania wód deszczowych;
- 3) zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych;
- 2) ustala się zasilanie obiektów budowlanych wymagających zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne;
- 3) dopuszcza się budowę lub wymianę napowietrznych linii elektroenergetycznych w formie linii kablowych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci napowietrznych;
- 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowej w całym obszarze planu.

5. W zakresie zasilania w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł – docelowo zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowej.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.

8. Gospodarka odpadami wg. przepisów odrębnych zawartych w Ustawie o odpadach oraz zgodnie z przepisami lokalnymi.

9. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury dla usunięcia ewentualnych kolizji z projektowanym zagospodarowaniem, na warunkach uzgodnionych z gestorami sieci.

10. Dopuszcza się sytuowanie w granicach planu obiektów produkujących energię z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych).

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę publiczną gminną biegnącą częściowo w obszarze planu – o symbolu 7.KDD oraz drogę gminną biegnącą wzdłuż południowej granicy obszaru opracowania – ul Brzozowa.

2. Obsługa komunikacyjna terenu o symbolu 1.US z drogi gminnej przebiegającej poza obszarem opracowania planu – ul Brzozowa, wzdłuż jego południowej granicy, obsługa komunikacyjna terenów 2.US oraz 6.ML,UT z drogi publicznej gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7.KDD.

3. W celu obsługi komunikacyjnej terenu 6.ML, UT dopuszcza się w obszarze terenu wydzielenie niezbędnych wewnętrznych dojazdów i dojazdów o szerokości min 8m.

4. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych:

- 1) Dla terenów o symbolach 1.US i 2.US ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla każdego z terenów – 5 miejsc postojowych,
- 2) Dla terenów o symbolu 6.ML, UT ustala się min 1 miejsce parkingowe na jeden budynek letniskowy oraz dla ośrodków wczasowych i obiektów zakwaterowania turystycznego takich jak motele, hotele pensjonaty ustala się min 1 miejsce postojowe na jeden wynajmowany pokój oraz min 1 miejsce postojowe na 1 pracownika obiektu.
- 3) miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją;

5. Miejsca parkingowe wyposażone w kartę parkingową w drogach publicznych wyznaczać w liczbie zgodnej z przepisami odrębnymi (ustawa o drogach publicznych).

6. Dla pozostałych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi nie ustala się wymaganych minimalnych wskaźników miejsc parkingowych.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1. W granicach części obszaru objętego planem miejscowym (część terenów 1.US, 2.US i 4.US – wg zasięgu wyznaczonego na rysunku planu) występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1% - zasady zagospodarowania, w tym zasady uzyskiwania odstępstw od zakazów lokalizacji obiektów budowlanych określają przepisy odrębne.

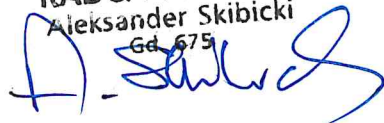
§ 12. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Dla terenów o symbolach 1.US, 2.US oraz 6.ML, UT ustala się wysokość stawki procentowej na 30%, dla pozostałych terenów nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki – brak zmiany przeznaczenia terenu, który powodowałby wzrost wartości nieruchomości.

§ 13. 1. W obszarze objętym granicami niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr XX/214/2001 Rady Gminy Sulęcyno z dnia 29 sierpnia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Borek, Kistowo, Żakowo, Kłodno, Podjazzy, Mściszewice, Węsiory, Zdunowice, Sulęcyno, w gminie Sulęcyno

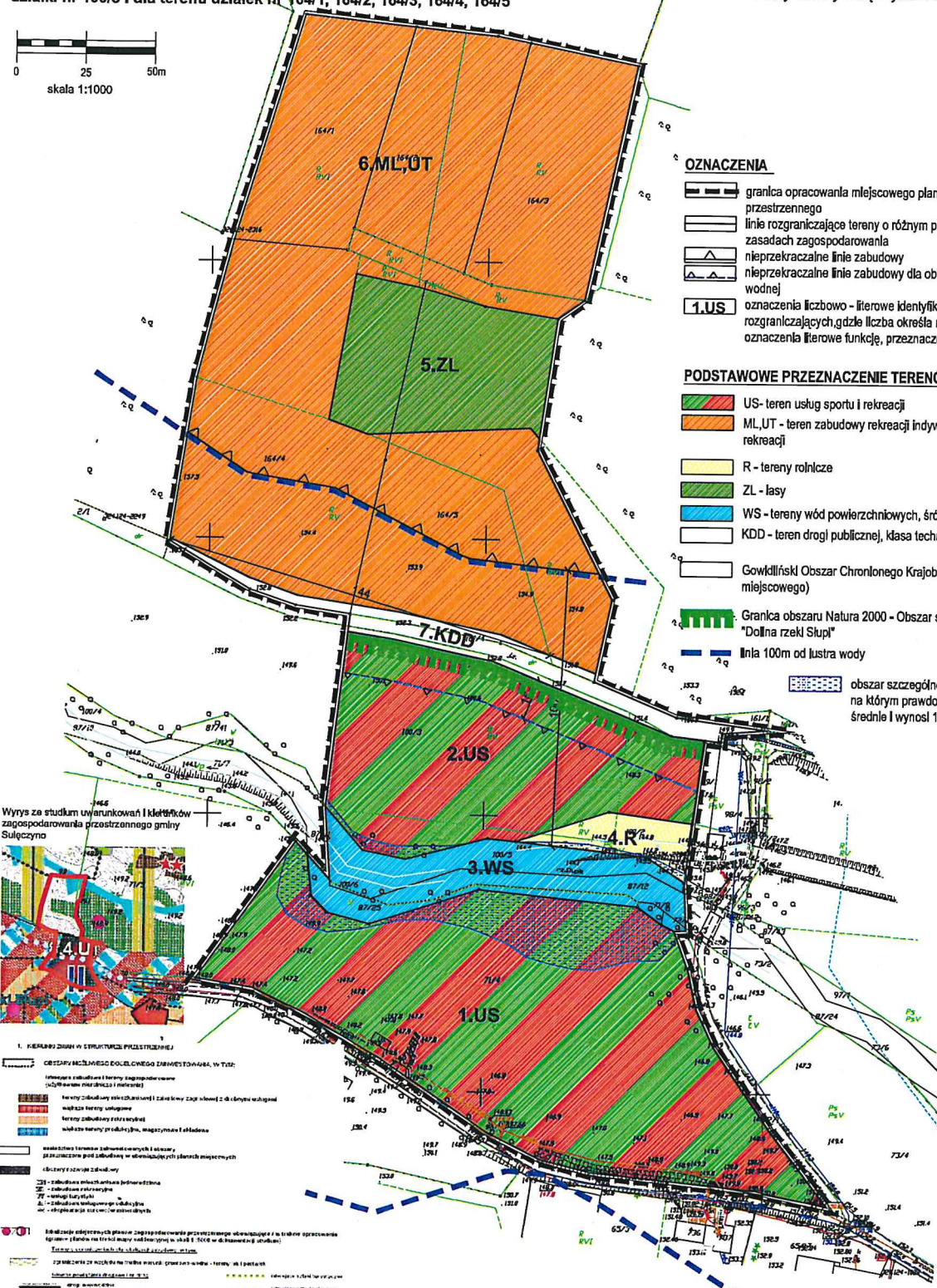
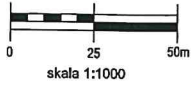
2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulęcyno.

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

19.03.2019 r.
Dz. uwag
RADCA PRAWNY
Aleksander Skibicki
Gd. 675


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyño, gmina Sulęczyño dla terenu działek nr 71/4, 100/2, część działki nr 100/3 i dla terenu działek nr 164/1, 164/2, 164/3, 164/4, 164/5

Załącznik nr 1 do Uchwały nr
Rady Gminy Sulęczyño z dnia



OZNACZENIA

- granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów obsługi turystyki wodnej
- 1.US** oznaczenia liczbowo - literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających, gdzie liczbą określa numer porządkowy terenu, oznaczenia literowe funkcję, przeznaczenie terenu

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

- US - teren usług sportu i rekreacji
- ML, UT - teren zabudowy rekreacji indywidualnej i/lub usług turystyki i rekreacji
- R - tereny rolnicze
- ZL - lasy
- WS - tereny wód powierzchniowych, śródlądowych
- KDD - teren drogi publicznej, klasa techniczna dojazdowa
- Gowkiliński Obszar Chronionego Krajobrazu (cały obszar planu miejscowego)
- Granica obszaru Natura 2000 - Obszar specjalnej ochrony siedlisk "Dolina rzeki Słup"
- linia 100m od lustra wody
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1%

Wyrus ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyño



1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

- CELE PLANU MIEJSCOWEGO DOCELOWEGO ZABEWSTWOWANIA, W TYM:**
- zwiększenie zdolności terenu zagospodarowania
 - zwiększenie atrakcyjności terenów
 - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej i/lub usług turystyki i rekreacji
 - tereny zabudowy usługowej
 - tereny zabudowy rekreacyjnej
 - tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej

- Wyznaczenie terenów zabudowanych i obszarów zabudowy pod zabudowę w określonych planach miejscowych**
- obszary zabudowy zabudowy
 - zabudowa rekreacyjna
 - zabudowa usługowa
 - zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa

- Wyznaczenie terenów zabudowanych i obszarów zabudowy pod zabudowę w określonych planach miejscowych**
- zabudowa rekreacyjna
 - zabudowa usługowa
 - zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa

- 2. OSIADLEŃ PRZEZNACZENIE DOCELOWE**
- tereny zabudowy rekreacyjnej i/lub usługowej
 - tereny zabudowy usługowej
 - tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej

- 3. OSIADLEŃ PRZEZNACZENIE DOCELOWE**
- tereny zabudowy rekreacyjnej i/lub usługowej
 - tereny zabudowy usługowej
 - tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej

- 4. OSIADLEŃ PRZEZNACZENIE DOCELOWE**
- tereny zabudowy rekreacyjnej i/lub usługowej
 - tereny zabudowy usługowej
 - tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej

- 5. OSIADLEŃ PRZEZNACZENIE DOCELOWE**
- tereny zabudowy rekreacyjnej i/lub usługowej
 - tereny zabudowy usługowej
 - tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej

DOM Biuro Urbanistyczne
Kleib-Starczuk, Jaszczuk-Skolimowska Spółka Jawna
dawniej Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne "DOM" Sp. z o.o.
ul. Kościuszki 34g, 83-200 Starogard Gdański
tel. 0 58 58 220 57 fax 0 58 56 114 78
e-mail: pprdom@pprdom.pl, www.pprdom.pl

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyño, gmina Sulęczyño dla terenu działek nr 71/4, 100/2, część działki nr 100/3 i dla terenu działek nr 164/1, 164/2, 164/3, 164/4, 164/5

Główny projektant: mgr inż. arch. Mariola Kowalkowska
Opracowanie: dr inż. arch. Barbara Jaszczuk - Skolimowska, mgr Katarzyna Suchojad, mgr inż. arch. Mariola Kowalkowska

Skala 1:1000
Data opracowania: 03. 2019r.

Załącznik nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia 15 marca 2019 r.

**do Uchwały Nr Rady Gminy Sulęczyno z dnia w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina
Sulęczyno dla terenu działek nr 71/4, 100/2, części działki nr 100/3 i dla terenu działek nr 164/1, 164/2,
164/3, 164/4, 164/5**

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 zmiany projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno dla terenu działek nr 71/4, 100/2, części działki nr 100/3 i dla terenu działek nr 164/1, 164/2, 164/3, 164/4, 164/5 , **r o z s t r z y g a** co następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach 14.01.2019 r. – 15.02.2019 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 01.03.2019 r. **wpłynęło jedno pismo z uwagą.**

2. Wójt Gminy Sulęczyno rozstrzygnął złożoną uwagę i postanowił uwzględnić ją w pkt dot. dopisania słowa „i kładki” w par. 6 pkt 3 na terenie o symbolu 3.WS oraz nie uwzględnić w pkt. dot. dopisania na terenie 1.US i 2.US ,w par.6 pkt 1 ,, z możliwością lokalizacji mobilnych domków campingowych”, z uwagi na niezgodność powyższego zapisu z przepisem odrębnym jakim jest uchwała nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim, która zakazuje lokalizacji obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegowej rzeki. Wg orzecznictwa sądowego mobilne domki campingowe są tymczasowymi obiektami budowlanymi.

3. Rada Gminy Sulęczyno postanawia uwzględnić uwagę w pkt dot. dopisania słowa „i kładki” w par. 6 pkt 3 oraz nie uwzględnić uwagi w pkt. dot. dopisania na terenie 1.US i 2.US ,w par. 6 pkt 1 ,, z możliwością lokalizacji mobilnych domków campingowych”, z uwagi na niezgodność powyższego zapisu z przepisem odrębnym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia 15 marca 2019 r.

Do Uchwały Nr Rady Gminy Sulęczyno z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno dla terenu działek nr 71/4, 100/2, części działki nr 100/3 i dla terenu działek nr 164/1, 164/2, 164/3, 164/4, 164/5

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2018 roku, poz.1945) w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania Rada Gminy Sulęczyno rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Sulęczyno, gmina Sulęczyno w części dotyczącej terenu części działki nr 827 i działek nr 339/15 i 339/28 obejmują traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie:

- 1) budowę sieci wodociągowej, służącej do obsługi terenów przyległych;
- 2) budowę sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, służącej do obsługi terenów przyległych.

§ 2. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz.2077, ze zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Gminy.

2. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art.7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, jak zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię cieplną czy w gaz podlegają regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (art.7 ust.4 i 5 tej ustawy). Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków własnych gminy, za wyjątkiem wykonania oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą.

3. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych, z poza budżetu gminy, źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.

4. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określone na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

5. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym ustawą z dnia 07 lipca 1994 r. prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, a także ustawami z dnia 29 stycznia 2004 r. prawo zamówień publicznych i ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków i ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne.

6. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne gminy prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi, działającymi i inwestującymi na terenie gminy, w sposób zapewniający koordynację prac przy realizacji poszczególnych elementów uzbrojenia technicznego wraz z budową dróg i ich nawierzchni.

7. Realizację zadań przewiduje się sukcesywnie, w miarę przygotowywania nowych terenów inwestycyjnych, uwzględniając rachunek ekonomiczny i efektywność inwestycji, czyli wysokość nakładów przypadających na jednego mieszkańca, korzystającego z wybudowanej infrastruktury.

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NRRADY GMINY SULĘCZYNO z dnia.....
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno

1 Wstęp

Poniższe uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zainwestowania fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno.

Dla części przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr XX/214/2001 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 29 sierpnia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Borek, Kistowo, Żakowo, Kłodno, Podjazzy, Mściszewice, Węsiory, Zdunowice, Sulęczyno, w gminie Sulęczyno. Plan podlega zmianie w zasięgu granic niniejszego opracowania.

Obszar planu miejscowego częściowo objęty jest istniejącym planem miejscowym, dla fragmentu terenu nieobjętego planem została wydana decyzja o warunkach zabudowy. Celem opracowania planu jest zmiana przeznaczenia terenu oraz umożliwienie lokalizacji terenów rekreacyjnych, w tym przystani kajakowej oraz umożliwienie lokalizacji zabudowy w obszarze na północ od wydzielonej drogi we własności gminnej o symbolu 7.KDD. Zmiana planu miejscowego jest dokonana zgodnie z wnioskiem właściciela terenu, z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania i zagospodarowania terenu przystani kajakowej – Kajlandia.

Zgodnie 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., zmienionego uchwałą nr XXIII/181/2016 z dnia 16 listopada 2016 r. oraz z uchwałą nr XXXIII/254/2017 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 30 października 2017 r. część obszaru planu położona jest w granicach obszaru docelowego zainwestowania. Plan miejscowy uwzględnia dyspozycje studium. Przedkładany do uchwalenia plan miejscowy spełnia wymóg art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przedkładany do uchwalenia jest realizacją uchwały inicjacyjnej nr XXXII/247/2017 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 10 sierpnia 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno dla terenu działek nr 71/4, 100/2, części działki nr 100/3 i dla terenu działek nr 164/1, 164/2, 164/3, 164/4, 164/5 i uchwały nr XXXIII/257/2017 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 30 października 2017r. w sprawie zmieniająca uchwałę nr XXXII/247/2017 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 10 sierpnia 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno;

Zgodnie z art.34 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po uchwaleniu nowy plan miejscowy w swoich granicach spowoduje utratę mocy obowiązującego miejscowego planu.

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.

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały także określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w § 7, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, geometria dachów. W ustalonych parametrach i wskaźnikach wzięto pod uwagę specyfikę terenu (dopuszczono niski procent powierzchni zabudowy oraz wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej). Ustalone przeznaczenie terenu uwzględnia wytyczne Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, sankcjonując jednocześnie istniejące zainwestowanie po obu stronach rzeki Słupi (przystań Kajakowa – Kajlandia) oraz umożliwiając rozwój funkcji związanych z przystanią kajakową.

Ogólnodostępnymi terenami publicznymi w obszarze planu są tereny komunikacyjne – droga publiczna o

symbolu 7.KDD oraz tereny usług sportu i rekreacji o symbolach 1.US i 2.US.

2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania są chronione poprzez ustalenia szczegółowe. Dla zabudowy w terenie ML/UT ustalono maksymalną wysokość 8m oraz dopuszczono dachy dwuspadowe i wielospadowe, a dla terenów usług sportu i rekreacji ustalono maksymalną wysokość zabudowy 6m oraz dopuszczono dachy dwuspadowe, wielospadowe i stożkowe. Biorąc pod uwagę istniejące zainwestowanie oraz obowiązujący stan prawny zasadne jest ustalenie ww. parametrów.

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

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera kompleksowe ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w § 7 znajdują się ustalenia szczegółowe dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym ustalony wymagany minimalny % powierzchni biologicznie czynnej. Cały obszar opracowania jest położony w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, część obszaru jest położona w granicach obszaru Natura 2000 obszar specjalnej ochrony siedlisk „Dolina rzeki Słupi”. Dla ww. obszarów obowiązują przepisy odrębne. Plan miejscowy w zapisach dla poszczególnych terenów uwzględnia wytyczne przepisów nadrzędnych.

Zasady gospodarowania wodami uwzględnia § 9, ustala się zaopatrzenie w wodę całego obszaru planu z istniejącej sieci wodociągowej. Plan reguluje również kwestię odprowadzenia ścieków do istniejących i projektowanych kolektorów sanitarnych. Dla wód opadowych plan dopuszcza odprowadzenie do gruntu na terenie własnej działki oraz ustala zakaz odprowadzenia wód deszczowych do kanalizacji sanitarnej.

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

Na obszarze opracowania nie występują obiekty i obszary dziedzictwa kulturowego i zabytków ani chronione dobra kultury współczesnej.

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

Obszar opracowania jest położony częściowo w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (tj. obszarach, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1%) w granicach wyznaczonych w opracowaniu stanowiącym element studium ochrony przeciwpowodziowej pn. „Wyznaczanie granic bezpośredniego zagrożenia powodzią w celu uzasadnionego odtworzenia terenów zalewowych” od rzeki Słupi, obowiązującego do czasu wykonania mapy zagrożenia powodziowego dla tego obszaru. W związku z powyższym dla lokalizacji zabudowy i zagospodarowania obowiązują przepisy odrębne, które m. inn. określają warunki uzyskiwania odstępstw od zakazów lokalizacji obiektów budowlanych.

Na terenie nie występują zarejestrowane osuwiska.

W celu poprawy warunków ochrony zdrowia dla terenu zabudowy mieszkaniowej ustalono odpowiednie standardy akustyczne w § 5

Kompleksowa ocena oddziaływania na środowisko ustaleń planu, w tym w zakresie wymagań ochrony zdrowia, jest przedmiotem prognozy oddziaływania na środowisko.

2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

Uchwalenie planu miejscowego pozwoli na lepsze, bardziej racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenów, dzięki umożliwieniu procesów inwestycyjnych zgodnie ze stanem istniejącym z uwzględnieniem możliwości rozwojowych wyznaczonych terenów inwestycyjnych – w tym rozwój przystani kajakowej. Potencjalne prognozowane korzyści oraz skutki finansowe wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

2.7 Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności. Generalnie plan przedkładany do uchwalenia nie ogranicza

prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych oprócz niewielkich fragmentów przeznaczonych na poszerzenie drogi gminnej.

2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

2.9 Potrzeby interesu publicznego

Cele publiczne realizowane poprzez zapisy planu to właściwa ochrona krajobrazu i środowiska przyrodniczego.

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

Projekt planu miejscowego w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. 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 Sulęcyno na każdym etapie procedury planistycznej zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, składania wniosków, uczestnictwa w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag. Po zawiadomieniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych i prawnych w wyznaczonym terminie. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Dnia 14.11.2017r. Wójt Gminy Sulęcyno ogłosił o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu do dnia 08.12.2017r.

Ponadto projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 14.01.2019 r. do dnia 15.02.2019r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu wraz z prognozą, termin dyskusji publicznej dnia 01.02.2019r oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 01.03.2019r. W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy Sulęcyno każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej gminy oraz na tablicy ogłoszeń.

W wyznaczonym terminie wniesiono 1 uwagę dotyczącą dopisania w par.6 pkt 3 na terenie 3.WS słowa „i kładki” oraz w par.6 pkt 1 na terenie 1.US i 2.US dopisania w wierszu pola namiotowe i campingowe „ z możliwością lokalizacji mobilnych domków campingowych”. Uwaga została uwzględniona w części dot. dopisania słowa „i kładki” oraz nieuwzględniona w części dot. dopisania „ z możliwością lokalizacji mobilnych domków campingowych”. Po konsultacji wprowadzenia powyższego dopuszczenia lokalizacji mobilnych domków campingowych w pasie 100m od linii brzegowej rzeki Słupi oraz zapoznaniu się z orzecznictwem sądowym dot. kwalifikacji tego typu obiektów jako tymczasowych obiektów budowlanych uznano, że zawarcie powyższego zapisu byłoby niezgodne z przepisem odrębnym jakim jest Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu. W związku z powyższym nie uwzględniono uwagi w tym zakresie.

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

Projekt planu miejscowego w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Nakazuje się docelowo

włączenie do sieci wodociągowej. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności.

2.13 Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia przyjęte w planie miejscowym równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Ustalone przeznaczenie nowych terenów inwestycyjnych umożliwi właścicielom prowadzenie i rozwój inwestycji. Rozwój przystani kajakowej, jak również urządzenie przestrzeni w tym umożliwienie lokalizacji zadań publicznych w formie lokalizacji plaży i kąpieliska leży w interesie publicznym.

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

Plan miejscowy reguluje stan prawny na całym obszarze opracowania. W planie miejscowym wyznaczono nowe tereny dla rozwoju usług sportu i rekreacji zgodnie z zapisami studium oraz zmieniono częściowo przeznaczenie terenów objętych dotychczas planem miejscowym. Tereny zostały wyznaczone w oparciu o walory ekonomiczne przestrzeni.

Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

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

Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno uchwalonego uchwałą nr XXVI/213/2010 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 lipca 2010 r., zmienionego uchwałą nr XXIII/181/2016 z dnia 16 listopada 2016 r. oraz uchwałą nr XXXIII/254/2017 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 30 października 2017 r.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, przyjętej uchwałą nr XLV/354/2018 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 27 września 2018 r.

4 Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona w trakcie procedury „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała, że:

1. Uchwalenie planu miejscowego spowoduje konieczność poniesienia przez Gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej. Założono, że w okresie prognozowanym wybudowany zostanie odcinek sieci wodociągowej a ewentualna budowa sieci kanalizacji sanitarnej nastąpi w terminie późniejszym.
2. Uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje konieczności ponoszenia kosztów urządzenia dróg publicznych ani innych terenów przestrzeni publicznej.
3. Uchwalenie planu miejscowego będzie wiązało się z koniecznością dokonania wykupu gruntów na cele publiczne; nie będzie wiązało z koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art.36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Realizacja ustaleń planu miejscowego może wiązać się z możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej oraz z podatku od czynności cywilnoprawnych.
5. Uchwalenie planu miejscowego nie będzie wiązało się z możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych.
6. Realizacja ustaleń planu miejscowego może skutkować możliwością naliczenia opłat adiacenckich z tytułu podziału oraz z tytułu wybudowania sieci wodociągowej.
7. Realizacja ustaleń planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości.
8. Realizacja ustaleń planu miejscowego będzie wiązała się z koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych oraz kosztów wycen nieruchomości.

5 Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 roku, poz.1945) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Wójt gminy Sulęczyno w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył złożone wnioski do planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz podał do publicznej wiadomości informację o prowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko
- w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono
- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od 14.01.2019 r. do dnia 15.02.2019 r.), przeprowadził w dniu 01.02.2019 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy w terminie do dnia 01.03.2019 r., w terminie tym wniesiono 1 pismo z uwagami.

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