

PU 48/2019

**Projekt**

z dnia 19 marca 2019 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY SULĘCZYNO**

z dnia 18 marca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Zdunowice, gmina Sulęczyno w części dotyczącej terenu działek nr 127/19, 127/20, 127/21, 127/22, 127/23**

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

**Rada Gminy Sulęczyno u c h w a ł 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 r., zmienionego Uchwałami: Nr XXIII/181/2016 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 16 listopada 2016 r. i Nr XXXIII/254/2017 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 30 października 2017 r.) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Zdunowice, gmina Sulęczyno w części dotyczącej terenu działek nr 127/19, 127/20, 127/21, 127/22, 127/23.

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

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 0,48 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) 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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – ustalenia zawarte w § 8;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – ustalenia zawarte w § 9;
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4- § 10.

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) oznaczenia liczbowo – literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających, gdzie liczba określa numer porządkowy terenu, oznaczenia literowe - podstawowe przeznaczenie terenu:
  - a) **ML** – teren zabudowy rekreacji indywidualnej,
  - b) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;

Ustalenia planu wynikające z przepisów odrębnych: Gowidliński Obszar Chronionego Krajobrazu – cały obszar planu miejscowego.

§ 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 powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego i 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) **przepisy odrębne** – rozumie się przez to obowiązujące w dniu uchwalenia planu miejscowego przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także przepisy prawa lokalnego;

8) **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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) **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 i Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

2. 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.

3. Dla terenu ML ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska i dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

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

8. Do kształtowania zieleni należy używać gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo.

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

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

#### **§ 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) symbolem ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne –budynki rekreacji indywidualnej,
- budynki towarzyszące, przy czym garaże w liczbie koniecznej jedynie dla zaspokojenia wymaganych miejsc postojowych dla mieszkańców działki budowlanej,
- niezbędne dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego urządzenia budowlane, a także zieleń towarzysząca, dojścia, dojazdy, wyposażenie rekreacyjne, wiaty, miejsca parkingowe i infrastruktura techniczna związana z funkcją terenu.

2. Ustala się następujące przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu (załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) symbolem KDW – teren drogi wewnętrznej.

3. W terenie o symbolu KDW dopuszcza się niezbędne dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego urządzenia budowlane, a także zieleń towarzyszącą, chodniki, miejsca parkingowe i infrastrukturę techniczną.

### **§ 7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

#### **1. Dla terenu o symbolu 1. ML(pow. ok. 0,4 ha)ustala się:**

1) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) maksymalnymi, nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w odległości: 6m od linii rozgraniczających z terenem 2.KDW i w odległości od 0 m do 22 m od północnej granicy opracowania planu miejscowego – drogi publicznej, gminnej zlokalizowanej poza obszarem planu – jak na rysunku planu,

b) maksymalny procent powierzchni zabudowy -15 % powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70 % powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy– minimalna 0,0, maksymalna 0,45,

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) dla budynków głównych ustala się:

- maksymalna wysokość 7 m (maksymalnie 2 kondygnacje naziemne w tym jedna w poddaszu użytkowym), poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,6 m 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, brązów, czerni i szarości, dla budynków ze ścianką kolankową kąt pochylenia połaci dachowej od 20 do 45 w odcieniach czerwieni, brązów, czerni i szarości, nie dopuszcza się lokalizacji ścianki kolankowej wyższej niż 1,6 m,

b) dla budynków towarzyszących ustala się:

- maksymalna wysokość 6 m, 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, brązów, czerni i szarości,

c) dla wszystkich obiektów na działce nakazuje się stosowanie elewacji z materiałów naturalnych w tym kamień, drewno, cegła i/lub tynk w odcieniach z palety barw bieli, beżu, ecru, obowiązuje ujednolicenie 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 rozbiórki 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) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych,



- g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, a także sytuowanie miejsc parkingowych również w kondygnacjach podziemnych,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800m<sup>2</sup> 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.

**2. Dla terenu o symbolu 2. KDW(pow. ok. 0,05ha)ustala się:**

- 1) szerokość drogi – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) dopuszcza się łączenie ruchu pieszo – jezdno – rowerowego w jednej przestrzeni,
- 3) dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego, rowerowego i pieszego.

**§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę ze studni indywidualnych do czasu wybudowania wodociągu gminnego, po jego wybudowaniu nakaz podłączenia do sieci wodociągowej;
- 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, sieci szerokopasmowych i przyłączy do zabudowy.
  8. Gospodarka odpadami wg. przepisów odrębnych zawartych w Ustawie o odpadach, 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).

#### **§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę wewnętrzną – teren o symbolu 2.KDW włączona do drogi publicznej gminnej o numerze 166035G, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem miejscowym, przy jego północnej granicy.
2. Obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi wewnętrznej o symbolu 2.KDW.
3. Ustala się min 1 miejsce parkingowe na jeden budynek letniskowy - miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją.

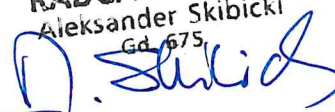
#### **§ 10. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1. Stawka procentowa: nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki – brak zmiany przeznaczenia terenu.

**§ 12. 1.** W obszarze objętym granicami niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr XXXI/163/97 Rady Gminy Sulęcyno z dnia 23 października 1997 r. w sprawie uchwalenia zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęcyno.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulęcyno.

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

19.03.2019.  
Bez uwag  
RADCA PRAWNY  
Aleksander Skibicki  
Gd. 675  






Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia 18 marca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Zdunowice, gmina Sulęczyno w części dotyczącej terenu działek nr 127/19, 127/20, 127/21, 127/22, 127/23**

**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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Zdunowice, gmina Sulęczyno w części dotyczącej terenu działek nr 127/19, 127/20, 127/21, 127/22, 127/23, **rozstrzyga** 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. **nie zgłoszono żadnych uwag** do projektu planu.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Sulęcyno

z dnia 18 marca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Zdunowice, gmina Sulęcyno w części dotyczącej terenu działek nr 127/19, 127/20, 127/21, 127/22, 127/23**

**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 r., poz.1945) w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania Rada Gminy Sulęcyno rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Ustalenia planu nie przewidują lokalizacji nowych terenów inwestycyjnych, które należałoby uzbroić. Wszelkie zmiany dotyczące infrastruktury, wynikające z zapotrzebowania inwestorów mających tytuł prawny nie będą obciążały budżetu gminy.

**§ 2.** W obszarze ww. planu nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, o których mowa w art.20 ust.1 przywołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## UZASADNIENIE

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Zdunowice, gmina Sulęczyno w części dotyczącej terenu działek nr 127/19, 127/20, 127/21, 127/22, 127/23**

### **1 Wstęp**

Poniższe uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zainwestowania fragmentu obrębu geodezyjnego Zdunowice, gmina Sulęczyno w części dotyczącej terenu działek nr 127/19, 127/20, 127/21, 127/22, 127/23.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr XXXI/163/97 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 23 października 1997 r. w sprawie uchwalenia zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno.

Obszar objęty przedmiotowym planem obejmuje częściowo tereny istniejącego zainwestowania, w całości był objęty dotychczas planem miejscowym. Celem zmiany planu jest zmiana zasad zabudowy i zagospodarowania terenu. W dotychczas obowiązującym planie miejscowym nieprzekraczalna linia zabudowy została wyznaczona w odległości 30 m od lasu, co uniemożliwiło lokalizację zabudowy na działce nr 127/21. Ponadto dopuszczalna wielkość nowo wydzielonej działki ustalona była na 1500 m<sup>2</sup>. Zmiana planu miejscowego miała na celu umożliwienie zabudowy na wszystkich działkach w granicach opracowania. Od strony lasu nie wyznaczono maksymalnej, nieprzekraczalnej linii zabudowy. Maksymalną, nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono w odległości 6 m od drogi wewnętrznej ( która została wydłużona, celem umożliwienia dojazdu do działki 127/21) oraz w odległości maksymalnej 22 m od północnej granicy planu celem zachowania linii zabudowy dla zainwestowania w odległości 100 m od linii brzegowej wody z uwagi na obostrzenia dla obszaru chronionego krajobrazu. Ponadto ustalono powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 800 m<sup>2</sup>, co umożliwi po ewentualnym scaleniu działek 127/21 i 127/20 wydzielenie trzech działek pod inwestycję.

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 uchwałą nr XXXIII/254/2017 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 30 października 2017 r. cały obszar planu położony 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/249/2017 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 10 sierpnia 2017 r. o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Zdunowice, gmina Sulęczyno w części dotyczącej terenu działek nr 127/19, 127/20, 127/21, 127/22, 127/23.

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.

Na obszarze planu brak ogólnodostępnych terenów publicznych.

## **2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania są chronione poprzez ustalenia szczegółowe. Z uwagi na istniejące zainwestowanie oraz zapisy dotychczas obowiązującego planu miejscowego dla zabudowy rekreacji indywidualnej ustalono maksymalną wysokość 7m oraz dopuszczono dachy dwuspadowe i wielospadowe. 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. Dla ww. obszaru obowiązują przepisy odrębne.

Zasady gospodarowania wodami uwzględnia § 8, ustala się zaopatrzenie w wodę całego obszaru planu z istniejącej sieci wodociągowej. Plan reguluje również kwestię odprowadzenia ścieków do szamb, do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej, po jej wybudowaniu obowiązek włączenia do sieci. Dla wód opadowych plan dopuszcza odprowadzenie do gruntu na terenie własnej działki.

## **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 poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, na terenie nie występują zarejestrowane osuwiska.

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

## **2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni**

Zmiana planu miejscowego pozwoli na zagospodarowanie terenu zgodnie z oczekiwaniami inwestorów oraz w dostosowaniu do zaistniałej sytuacji przestrzennej, co umożliwi realne wykorzystanie terenów pod inwestycje. Potencjalne prognozowane korzyści oraz skutki finansowe wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Ponadto dla obszaru opracowania nie ustalono stawki procentowej – zmiana planu miejscowego polega na zmianie przebiegu maksymalnych, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustaleniu nowej, mniejszej powierzchni dla wydzielenia nowych działek pod inwestycje. Przeznaczenie terenów w porównaniu do obowiązującego dotychczas planu pozostało niezmienione, zatem nie nastąpił wzrost wartości nieruchomości.

## **2.7 Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności. Plan przedkładany do uchwalenia nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych.

## **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 Sulęczyno 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 14.11.2017 r. Wójt Gminy Sulęczyno 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 08.12.2017 r.

Ponadto projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14.01.2019 r. do 15.02.2019 r., 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, termin dyskusji publicznej dnia 01.02.2019 r. oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 01.03.2019 r. W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy Sulęczyno każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego 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 uwag nie wniesiono.

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

Projekt planu miejscowego w § 8 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.

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

Plan miejscowy reguluje stan prawny na całym obszarze opracowania. W planie nie wyznaczono nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, nieznacznie zmieniły się linie rozgraniczające tereny z uwagi na przedłużenie terenu drogi do obsługi terenu rekreacji indywidualnej.

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 Sulęcyno 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 Sulęcyno 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 nie będzie wiązało się z koniecznością ponoszenia kosztów budowy infrastruktury technicznej.
2. Uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje konieczności ponoszenia kosztów urządzenia dróg publicznych ani innych terenów przestrzeni publicznej.
3. Uchwalenie planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością dokonania wykupu gruntów na cele publiczne ani 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 nie będzie wiązała się z możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej ani z podatku od czynności cywilnoprawnych.
5. Uchwalenie planu miejscowego nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych.
6. Realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie skutkowało możliwością naliczenia opłat adiacenckich.
7. Realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie wiązała się ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości.
8. Realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie wiązała się z koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych ani 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 r., poz.1945), uzyskano odstępnie od przeprowadzenia procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Wójt Gminy Sulęcyno 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,
- 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, 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 14.01.2019r. do dnia 15.02.2019r.), przeprowadził w dniu 01.02.2019 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do planu w terminie do dnia 01.03.2019 r., w terminie tym nie wniesiono uwag.

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.