

PU 45/2019

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 obszaru zainwestowania fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno w części dotyczącej terenu działek 40/9, 40/10, 40/11, 40/12, 40/13

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 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 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 obszaru zainwestowania fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno w części dotyczącej terenu działek 40/9, 40/10, 40/11, 40/12, 40/13.

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

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 0,79 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, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, 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 komunikacji – ustalenia zawarte w §10;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 – ustalenia zawarte w § 11.

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) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **KDD** – teren drogi publicznej – klasa techniczna dojazdowa,
 - c) **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 żyrality, 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, występów 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. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa, dopuszcza się zachowanie gabarytów, wysokości, formy zabudowy.

4. Planowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50m 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 MN 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 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne - mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
- 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.

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej i szeregowej,

2. Ustala się następujące przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu (załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) symbolem KDD – teren drogi publicznej – klasy technicznej dojazdowej – teren przeznaczony jest na niezbędne poszerzenie drogi we własności gminnej – szerokość poszerzenia w granicach planu miejscowego – 2 m.

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

4. W terenach o symbolach KDD i 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. MN(pow. ok. 0,69 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.KDD i 3.KDW i w odległości 8m od linii rozgraniczających z drogą wojewódzką nr 228 (biegnącej wzdłuż północnej granicy planu) jak również w odległości od 0 m do 9 m od granicy opracowania planu w miejscu występowania skarpy – jak na rysunku planu,
- b) maksymalny procent powierzchni zabudowy -20% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70% powierzchni działki budowlanej,
- d) intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,6,
- e) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki, budynków towarzyszących w głębi działki,

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) dla budynków głównych ustala się:

- maksymalna wysokość 9 m (maksymalnie 2 kondygnacje naziemne), 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, nie dopuszcza się lokalizacji ścianki kolankowej wyższej niż 1,5 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 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 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) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem obiektów związanych z trwającymi pracami budowlanymi,
 - g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, a także sytuowanie miejsc parkingowych również w kondygnacjach podziemnych.
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000m² 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. KDD(pow. ok. 0,01 ha)ustala się:

- 1) wydzielony teren stanowi niezbędne poszerzenie drogi we własności gminnej w celu dostosowania jej parametrów do przepisów odrębnych;
- 2) minimum jednostronne chodniki o szerokości min 1,0 m i ścieżki rowerowe – jeżeli zawierają się w poszerzeniu,
- 3) dopuszcza się realizacje parkingów.

3. Dla terenu o symbolu 3. KDW(pow. ok. 0,09 ha)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. 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 Sulęczyńno.

2. Ogólnodostępnymi terenami publicznymi w obszarze planu są tereny komunikacyjne – droga publiczna o symbolu 2.KDD.

3. W granicach terenu 2.KDD 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) nakazuje się lokalizację 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 w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów gminnych;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociagowych 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) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej.

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).

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

1. Obsługa komunikacyjna terenu z projektowanej drogi wewnętrznej 3.KDW włączonej do drogi we własności gminnej (która fragmentem – symbol 2.KDD przebiega w granicach opracowania planu miejscowego).

2. Ustala się min 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny - miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją.

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

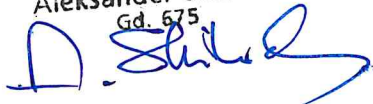
§ 11. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

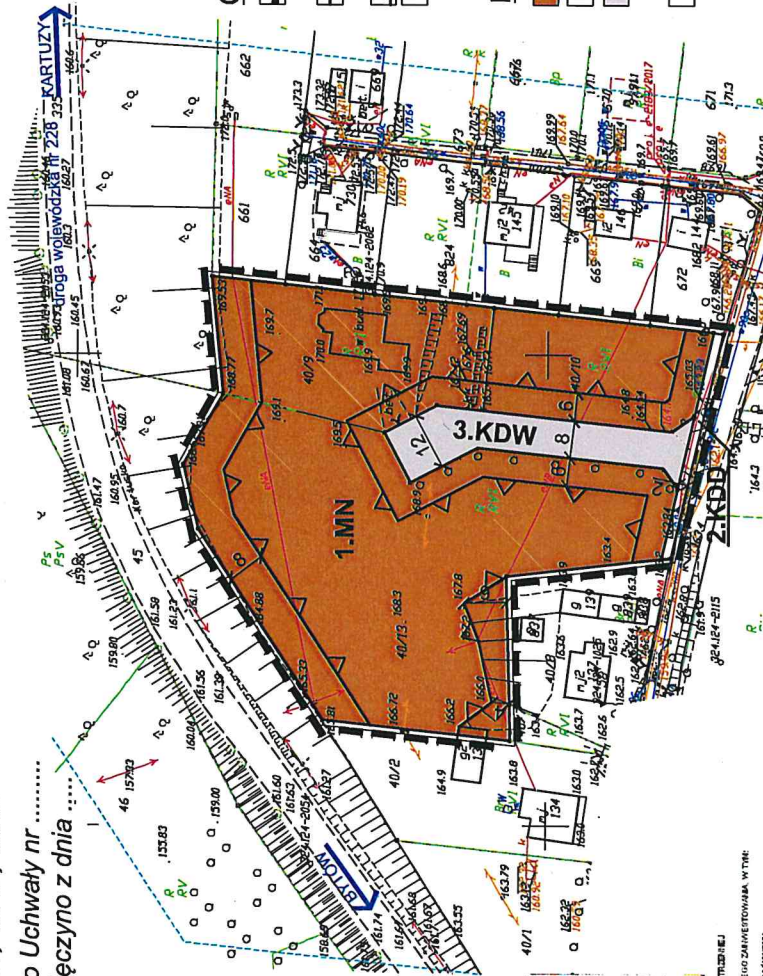
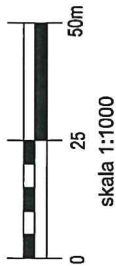
§ 12. 1. W obszarze objętym granicami niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr XXVI/272/2002 r. Rady Gminy Sulęczyńno z dnia 21 sierpnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragmenty obrębu geodezyjnego Sulęczyńno w gminie Sulęczyńno.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulęczyńno.

§ 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


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyño, gmina Sulęczyño w części dotyczącej terenu działek nr 40/9, 40/10, 40/11, 40/12, 40/13
Załącznik nr 1 do Uchwały nr
Rady Gminy Sulęczyño z dnia



Wyrus ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyño



OZNACZENIA

- granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- oznaczenia liczbowo - literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających, gdzie liczba określa numer porządkowy terenu, oznaczenia literowe funkcję, przeznaczenie terenu

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDD - teren drogi publicznej, klasa techniczna dojazdowa
- KDW - teren drogi wewnętrznej
- Gowlidziński Obszar Chronionego Krajobrazu (cały obszar planu miejscowego)

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ
2. OZNAKI IZOLACJE DOCELOWO ZAKWAZOWANA W TYM:
 - linie zabudowy (M, MN, MNK, MNK1, MNK2, MNK3, MNK4, MNK5, MNK6, MNK7, MNK8, MNK9, MNK10, MNK11, MNK12, MNK13, MNK14, MNK15, MNK16, MNK17, MNK18, MNK19, MNK20, MNK21, MNK22, MNK23, MNK24, MNK25, MNK26, MNK27, MNK28, MNK29, MNK30, MNK31, MNK32, MNK33, MNK34, MNK35, MNK36, MNK37, MNK38, MNK39, MNK40, MNK41, MNK42, MNK43, MNK44, MNK45, MNK46, MNK47, MNK48, MNK49, MNK50, MNK51, MNK52, MNK53, MNK54, MNK55, MNK56, MNK57, MNK58, MNK59, MNK60, MNK61, MNK62, MNK63, MNK64, MNK65, MNK66, MNK67, MNK68, MNK69, MNK70, MNK71, MNK72, MNK73, MNK74, MNK75, MNK76, MNK77, MNK78, MNK79, MNK80, MNK81, MNK82, MNK83, MNK84, MNK85, MNK86, MNK87, MNK88, MNK89, MNK90, MNK91, MNK92, MNK93, MNK94, MNK95, MNK96, MNK97, MNK98, MNK99, MNK100)
 - linie zabudowy (M, MN, MNK, MNK1, MNK2, MNK3, MNK4, MNK5, MNK6, MNK7, MNK8, MNK9, MNK10, MNK11, MNK12, MNK13, MNK14, MNK15, MNK16, MNK17, MNK18, MNK19, MNK20, MNK21, MNK22, MNK23, MNK24, MNK25, MNK26, MNK27, MNK28, MNK29, MNK30, MNK31, MNK32, MNK33, MNK34, MNK35, MNK36, MNK37, MNK38, MNK39, MNK40, MNK41, MNK42, MNK43, MNK44, MNK45, MNK46, MNK47, MNK48, MNK49, MNK50, MNK51, MNK52, MNK53, MNK54, MNK55, MNK56, MNK57, MNK58, MNK59, MNK60, MNK61, MNK62, MNK63, MNK64, MNK65, MNK66, MNK67, MNK68, MNK69, MNK70, MNK71, MNK72, MNK73, MNK74, MNK75, MNK76, MNK77, MNK78, MNK79, MNK80, MNK81, MNK82, MNK83, MNK84, MNK85, MNK86, MNK87, MNK88, MNK89, MNK90, MNK91, MNK92, MNK93, MNK94, MNK95, MNK96, MNK97, MNK98, MNK99, MNK100)
 - linie zabudowy (M, MN, MNK, MNK1, MNK2, MNK3, MNK4, MNK5, MNK6, MNK7, MNK8, MNK9, MNK10, MNK11, MNK12, MNK13, MNK14, MNK15, MNK16, MNK17, MNK18, MNK19, MNK20, MNK21, MNK22, MNK23, MNK24, MNK25, MNK26, MNK27, MNK28, MNK29, MNK30, MNK31, MNK32, MNK33, MNK34, MNK35, MNK36, MNK37, MNK38, MNK39, MNK40, MNK41, MNK42, MNK43, MNK44, MNK45, MNK46, MNK47, MNK48, MNK49, MNK50, MNK51, MNK52, MNK53, MNK54, MNK55, MNK56, MNK57, MNK58, MNK59, MNK60, MNK61, MNK62, MNK63, MNK64, MNK65, MNK66, MNK67, MNK68, MNK69, MNK70, MNK71, MNK72, MNK73, MNK74, MNK75, MNK76, MNK77, MNK78, MNK79, MNK80, MNK81, MNK82, MNK83, MNK84, MNK85, MNK86, MNK87, MNK88, MNK89, MNK90, MNK91, MNK92, MNK93, MNK94, MNK95, MNK96, MNK97, MNK98, MNK99, MNK100)
 - linie zabudowy (M, MN, MNK, MNK1, MNK2, MNK3, MNK4, MNK5, MNK6, MNK7, MNK8, MNK9, MNK10, MNK11, MNK12, MNK13, MNK14, MNK15, MNK16, MNK17, MNK18, MNK19, MNK20, MNK21, MNK22, MNK23, MNK24, MNK25, MNK26, MNK27, MNK28, MNK29, MNK30, MNK31, MNK32, MNK33, MNK34, MNK35, MNK36, MNK37, MNK38, MNK39, MNK40, MNK41, MNK42, MNK43, MNK44, MNK45, MNK46, MNK47, MNK48, MNK49, MNK50, MNK51, MNK52, MNK53, MNK54, MNK55, MNK56, MNK57, MNK58, MNK59, MNK60, MNK61, MNK62, MNK63, MNK64, MNK65, MNK66, MNK67, MNK68, MNK69, MNK70, MNK71, MNK72, MNK73, MNK74, MNK75, MNK76, MNK77, MNK78, MNK79, MNK80, MNK81, MNK82, MNK83, MNK84, MNK85, MNK86, MNK87, MNK88, MNK89, MNK90, MNK91, MNK92, MNK93, MNK94, MNK95, MNK96, MNK97, MNK98, MNK99, MNK100)
3. OZNAKI IZOLACJE DOCELOWO ZAKWAZOWANA W TYM:
 - linie zabudowy (M, MN, MNK, MNK1, MNK2, MNK3, MNK4, MNK5, MNK6, MNK7, MNK8, MNK9, MNK10, MNK11, MNK12, MNK13, MNK14, MNK15, MNK16, MNK17, MNK18, MNK19, MNK20, MNK21, MNK22, MNK23, MNK24, MNK25, MNK26, MNK27, MNK28, MNK29, MNK30, MNK31, MNK32, MNK33, MNK34, MNK35, MNK36, MNK37, MNK38, MNK39, MNK40, MNK41, MNK42, MNK43, MNK44, MNK45, MNK46, MNK47, MNK48, MNK49, MNK50, MNK51, MNK52, MNK53, MNK54, MNK55, MNK56, MNK57, MNK58, MNK59, MNK60, MNK61, MNK62, MNK63, MNK64, MNK65, MNK66, MNK67, MNK68, MNK69, MNK70, MNK71, MNK72, MNK73, MNK74, MNK75, MNK76, MNK77, MNK78, MNK79, MNK80, MNK81, MNK82, MNK83, MNK84, MNK85, MNK86, MNK87, MNK88, MNK89, MNK90, MNK91, MNK92, MNK93, MNK94, MNK95, MNK96, MNK97, MNK98, MNK99, MNK100)
 - linie zabudowy (M, MN, MNK, MNK1, MNK2, MNK3, MNK4, MNK5, MNK6, MNK7, MNK8, MNK9, MNK10, MNK11, MNK12, MNK13, MNK14, MNK15, MNK16, MNK17, MNK18, MNK19, MNK20, MNK21, MNK22, MNK23, MNK24, MNK25, MNK26, MNK27, MNK28, MNK29, MNK30, MNK31, MNK32, MNK33, MNK34, MNK35, MNK36, MNK37, MNK38, MNK39, MNK40, MNK41, MNK42, MNK43, MNK44, MNK45, MNK46, MNK47, MNK48, MNK49, MNK50, MNK51, MNK52, MNK53, MNK54, MNK55, MNK56, MNK57, MNK58, MNK59, MNK60, MNK61, MNK62, MNK63, MNK64, MNK65, MNK66, MNK67, MNK68, MNK69, MNK70, MNK71, MNK72, MNK73, MNK74, MNK75, MNK76, MNK77, MNK78, MNK79, MNK80, MNK81, MNK82, MNK83, MNK84, MNK85, MNK86, MNK87, MNK88, MNK89, MNK90, MNK91, MNK92, MNK93, MNK94, MNK95, MNK96, MNK97, MNK98, MNK99, MNK100)
 - linie zabudowy (M, MN, MNK, MNK1, MNK2, MNK3, MNK4, MNK5, MNK6, MNK7, MNK8, MNK9, MNK10, MNK11, MNK12, MNK13, MNK14, MNK15, MNK16, MNK17, MNK18, MNK19, MNK20, MNK21, MNK22, MNK23, MNK24, MNK25, MNK26, MNK27, MNK28, MNK29, MNK30, MNK31, MNK32, MNK33, MNK34, MNK35, MNK36, MNK37, MNK38, MNK39, MNK40, MNK41, MNK42, MNK43, MNK44, MNK45, MNK46, MNK47, MNK48, MNK49, MNK50, MNK51, MNK52, MNK53, MNK54, MNK55, MNK56, MNK57, MNK58, MNK59, MNK60, MNK61, MNK62, MNK63, MNK64, MNK65, MNK66, MNK67, MNK68, MNK69, MNK70, MNK71, MNK72, MNK73, MNK74, MNK75, MNK76, MNK77, MNK78, MNK79, MNK80, MNK81, MNK82, MNK83, MNK84, MNK85, MNK86, MNK87, MNK88, MNK89, MNK90, MNK91, MNK92, MNK93, MNK94, MNK95, MNK96, MNK97, MNK98, MNK99, MNK100)
 - linie zabudowy (M, MN, MNK, MNK1, MNK2, MNK3, MNK4, MNK5, MNK6, MNK7, MNK8, MNK9, MNK10, MNK11, MNK12, MNK13, MNK14, MNK15, MNK16, MNK17, MNK18, MNK19, MNK20, MNK21, MNK22, MNK23, MNK24, MNK25, MNK26, MNK27, MNK28, MNK29, MNK30, MNK31, MNK32, MNK33, MNK34, MNK35, MNK36, MNK37, MNK38, MNK39, MNK40, MNK41, MNK42, MNK43, MNK44, MNK45, MNK46, MNK47, MNK48, MNK49, MNK50, MNK51, MNK52, MNK53, MNK54, MNK55, MNK56, MNK57, MNK58, MNK59, MNK60, MNK61, MNK62, MNK63, MNK64, MNK65, MNK66, MNK67, MNK68, MNK69, MNK70, MNK71, MNK72, MNK73, MNK74, MNK75, MNK76, MNK77, MNK78, MNK79, MNK80, MNK81, MNK82, MNK83, MNK84, MNK85, MNK86, MNK87, MNK88, MNK89, MNK90, MNK91, MNK92, MNK93, MNK94, MNK95, MNK96, MNK97, MNK98, MNK99, MNK100)
4. OZNAKI IZOLACJE DOCELOWO ZAKWAZOWANA W TYM:
 - linie zabudowy (M, MN, MNK, MNK1, MNK2, MNK3, MNK4, MNK5, MNK6, MNK7, MNK8, MNK9, MNK10, MNK11, MNK12, MNK13, MNK14, MNK15, MNK16, MNK17, MNK18, MNK19, MNK20, MNK21, MNK22, MNK23, MNK24, MNK25, MNK26, MNK27, MNK28, MNK29, MNK30, MNK31, MNK32, MNK33, MNK34, MNK35, MNK36, MNK37, MNK38, MNK39, MNK40, MNK41, MNK42, MNK43, MNK44, MNK45, MNK46, MNK47, MNK48, MNK49, MNK50, MNK51, MNK52, MNK53, MNK54, MNK55, MNK56, MNK57, MNK58, MNK59, MNK60, MNK61, MNK62, MNK63, MNK64, MNK65, MNK66, MNK67, MNK68, MNK69, MNK70, MNK71, MNK72, MNK73, MNK74, MNK75, MNK76, MNK77, MNK78, MNK79, MNK80, MNK81, MNK82, MNK83, MNK84, MNK85, MNK86, MNK87, MNK88, MNK89, MNK90, MNK91, MNK92, MNK93, MNK94, MNK95, MNK96, MNK97, MNK98, MNK99, MNK100)
 - linie zabudowy (M, MN, MNK, MNK1, MNK2, MNK3, MNK4, MNK5, MNK6, MNK7, MNK8, MNK9, MNK10, MNK11, MNK12, MNK13, MNK14, MNK15, MNK16, MNK17, MNK18, MNK19, MNK20, MNK21, MNK22, MNK23, MNK24, MNK25, MNK26, MNK27, MNK28, MNK29, MNK30, MNK31, MNK32, MNK33, MNK34, MNK35, MNK36, MNK37, MNK38, MNK39, MNK40, MNK41, MNK42, MNK43, MNK44, MNK45, MNK46, MNK47, MNK48, MNK49, MNK50, MNK51, MNK52, MNK53, MNK54, MNK55, MNK56, MNK57, MNK58, MNK59, MNK60, MNK61, MNK62, MNK63, MNK64, MNK65, MNK66, MNK67, MNK68, MNK69, MNK70, MNK71, MNK72, MNK73, MNK74, MNK75, MNK76, MNK77, MNK78, MNK79, MNK80, MNK81, MNK82, MNK83, MNK84, MNK85, MNK86, MNK87, MNK88, MNK89, MNK90, MNK91, MNK92, MNK93, MNK94, MNK95, MNK96, MNK97, MNK98, MNK99, MNK100)
 - linie zabudowy (M, MN, MNK, MNK1, MNK2, MNK3, MNK4, MNK5, MNK6, MNK7, MNK8, MNK9, MNK10, MNK11, MNK12, MNK13, MNK14, MNK15, MNK16, MNK17, MNK18, MNK19, MNK20, MNK21, MNK22, MNK23, MNK24, MNK25, MNK26, MNK27, MNK28, MNK29, MNK30, MNK31, MNK32, MNK33, MNK34, MNK35, MNK36, MNK37, MNK38, MNK39, MNK40, MNK41, MNK42, MNK43, MNK44, MNK45, MNK46, MNK47, MNK48, MNK49, MNK50, MNK51, MNK52, MNK53, MNK54, MNK55, MNK56, MNK57, MNK58, MNK59, MNK60, MNK61, MNK62, MNK63, MNK64, MNK65, MNK66, MNK67, MNK68, MNK69, MNK70, MNK71, MNK72, MNK73, MNK74, MNK75, MNK76, MNK77, MNK78, MNK79, MNK80, MNK81, MNK82, MNK83, MNK84, MNK85, MNK86, MNK87, MNK88, MNK89, MNK90, MNK91, MNK92, MNK93, MNK94, MNK95, MNK96, MNK97, MNK98, MNK99, MNK100)
 - linie zabudowy (M, MN, MNK, MNK1, MNK2, MNK3, MNK4, MNK5, MNK6, MNK7, MNK8, MNK9, MNK10, MNK11, MNK12, MNK13, MNK14, MNK15, MNK16, MNK17, MNK18, MNK19, MNK20, MNK21, MNK22, MNK23, MNK24, MNK25, MNK26, MNK27, MNK28, MNK29, MNK30, MNK31, MNK32, MNK33, MNK34, MNK35, MNK36, MNK37, MNK38, MNK39, MNK40, MNK41, MNK42, MNK43, MNK44, MNK45, MNK46, MNK47, MNK48, MNK49, MNK50, MNK51, MNK52, MNK53, MNK54, MNK55, MNK56, MNK57, MNK58, MNK59, MNK60, MNK61, MNK62, MNK63, MNK64, MNK65, MNK66, MNK67, MNK68, MNK69, MNK70, MNK71, MNK72, MNK73, MNK74, MNK75, MNK76, MNK77, MNK78, MNK79, MNK80, MNK81, MNK82, MNK83, MNK84, MNK85, MNK86, MNK87, MNK88, MNK89, MNK90, MNK91, MNK92, MNK93, MNK94, MNK95, MNK96, MNK97, MNK98, MNK99, MNK100)

Biuro Urbanistyczne
Klebi-Statystyk, Jaszcuk-Stolmowista Spółka Jawna
 dawniej Projektobrowo Projektowo-Realizacyjna "DOM" Sp. z o.o.
 ul. Kosobudzki 34g, 85-200 Sieradz Góralski
 tel. 0 98 86 220 37 / fax 0 98 86 114 78
 e-mail: projekt@pccpcc.pl, wwww.pccpcc.pl

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
 fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyño, gmina
 Sulęczyño w części dotyczącej terenu działek nr 40/9,
 40/10, 40/11, 40/12, 40/13

Skala 1:1000
 Data opracowania
 03.12.2016r.

Główny projektant: mgr inż. arch. Monika Kowalewska
 mgr Karolina Suchopiel
 Opracowanie:
 inż. P.P. Michał Kordala, Kordala-Kowalewska

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia 18 marca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zainwestowania fragmentu obrębu
geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno w części dotyczącej terenu działek 40/9, 40/10, 40/11, 40/12,
40/13**

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 obszaru zainwestowania fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno w części dotyczącej terenu działek 40/9, 40/10, 40/11, 40/12, 40/13, **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 obszaru zainwestowania fragmentu obrębu
geodezyjnego Sulęcyno, gmina Sulęcyno w części dotyczącej terenu działek 40/9, 40/10, 40/11, 40/12,
40/13**

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

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zainwestowania fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno w części dotyczącej terenu działek 40/9, 40/10, 40/11, 40/12, 40/13

1 Wstęp

Poniższe uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zainwestowania fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno w części dotyczącej terenu działek 40/9, 40/10, 40/11, 40/12, 40/13.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr XXVI/272/2002r. Rady Gminy Sulęczyno z dnia 21 sierpnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragmenty obrębu geodezyjnego Sulęczyno w gminie Sulęczyno. Plan podlega zmianie w zasięgu granic niniejszego opracowania.

Obszar objęty przedmiotowym planem obejmuje częściowo tereny istniejącego zainwestowania, w całości był objęty dotychczas planem miejscowym. Celem zmiany planu jest zmiana linii rozgraniczających tereny, linii zabudowy oraz zapisów części tekstowej planu. W dotychczas obowiązującym planie miejscowym droga wewnętrzna służąca obsłudze przyszłych terenów inwestycyjnych przebiegała wzdłuż działki 40/8. Z uwagi na obowiązujące podziały geodezyjne zmodyfikowano przebieg drogi wewnętrznej wydzielając ją po istniejących podziałach geodezyjnych, uwzględniając tym samym interes właścicieli nieruchomości objętych planem. Z uwagi na zmianę przebiegu wydzielonej drogi wewnętrznej zmieniono również przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy w dostosowaniu do obowiązujących przepisów oraz nowego wydzielenia komunikacyjnego oraz zamieniono wrysowaną w dotychczasowym planie obowiązującą linię zabudowy na nieprzekraczalną.

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/246/2017 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 10 sierpnia 2017 r. w sprawie o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno w części dotyczącej terenu działek nr 40/9, 40/10, 40/11, 40/12, 40/13.

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.

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

symbolu KDD.

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 mieszkaniowej ustalono maksymalną wysokość 9 m 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 § 9, ustala się zaopatrzenie w wodę całego obszaru planu z istniejącej sieci wodociągowej. Plan reguluje również kwestię odprowadzenia ścieków do istniejących 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 poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, 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

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 drogi wewnętrznej celem dostosowania go do istniejących wydzieleni geodezyjnych oraz faktycznego dojazdu do wydzielonych nieruchomości – grunty inwestycyjne w dotychczas obowiązującym planie były terenami zabudowy mieszkaniowej – w obecnej zmianie planu funkcja pozostała niezmienną, 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. Generalnie plan przedkładany do uchwalenia nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych oprócz niewielkiego fragmentu przeznaczanego na poszerzenie drogi gminnej, jak w obowiązującym planie.

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 08.12.2017 r.

Ponadto projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko 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 wraz z prognozą, 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 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 uwag nie wniesiono.

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.

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 nie wyznaczono nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, nieznacznie zmieniły się linie rozgraniczające tereny z uwagi na zmianę przebiegu drogi wewnętrznej obsługującej teren.

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 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 skutkowała 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) 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 nie wniesiono uwag.

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

.....
Wójt Gminy Sulęczyno