

**UCHWAŁA NR VII/46/2019
RADY GMINY SULĘCZYNO**

z dnia 26 marca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Sulęczyno, gmina Sulęczyno w części dotyczącej terenu części działki nr 827 i działek nr 339/15 i 339/28

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 roku, poz.506) 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 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 obszaru zainwestowania fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno w części dotyczącej terenu części działki nr 827 i działek nr 339/15 i 339/28.

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

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 2,28 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 - § 9;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - § 10;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 - § 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.

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

6. Oznaczenie proponowanych podziałów geodezyjnych stanowi informację, nie jest obowiązującym ustaleniem planu.

§ 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, 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) **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 oraz 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 oraz 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 oraz 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 4.KDD – teren drogi publicznej – klasy technicznej dojazdowej.

3. Ustala się następujące przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu (załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) symbolem 5.KDD i 6.KDD – teren drogi publicznej – klasy technicznej dojazdowej – teren przeznaczony jest na niezbędne poszerzenie drogi we własności gminnej.

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

5. 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 terenów o symbolach 1. MN (pow. ok. 0,48 ha), 2.MN(pow. ok. 2,02 ha) i 3.MN (pow. ok. 0,36 ha) 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 w odległości: 6m od linii rozgraniczających z terenem .KDD i .KDW– jak na rysunku planu,
- b) maksymalny procent powierzchni zabudowy –25% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) intensywność zabudowy– minimalna 0, maksymalna 0,8,

2) nakaz lokalizacji budynków głównych od frontu działki, budynków towarzyszących w głębi działki, 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 o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45 w odcieniach czerwieni, brązów i czerni, 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 o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45 w odcieniach czerwieni, brązów i czerni,

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 – 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 dojazdu i dojścia do nowoprojektowanych działek budowlanych.

2. Dla terenu o symbolu 4.KDD ustala się:

- 1) ulice klasy dojazdowej, jednojezdniowe, dwupasmowe;
- 2) szerokość pasa drogowego – jak na rysunku planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) szerokość jezdni min.5,0 m;
- 4) minimum jednostronne chodniki o szerokości min 1,0 m ,dopuszcza się ścieżki rowerowe;
- 5) dopuszcza się realizację parkingów;
- 6) dopuszcza się etapowe realizowanie inwestycji.

3. Dla terenu o symbolu 5. KDD i 6.KDD 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 realizację parkingów.

4. Dla terenu o symbolu 7. KDW 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 Sulęcyno.

2. Ogólnodostępnymi terenami publicznymi w obszarze planu są tereny komunikacyjne – drogi publiczne o symbolach 4.KDD, 5.KDD i 6.KDD.

3. W granicach terenów 4.KDD, 5.KDD i 6.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 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) 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 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. Obsługa komunikacyjna terenu z projektowanej drogi publicznej 4.KDD włączonej do drogi we własności gminnej (która fragmentem – symbole 5.KDD i 6.KDD przebiegają w granicach opracowania planu miejscowego) oraz z drogi wewnętrznej o symbolu 7.KDW.

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. Należy przewidzieć min 1 miejsce postojowe dla usług w ramach lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

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. Ustala się stawkę procentową na 30%.

§ 12. 1. W obszarze objętym granicami niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr XXII/239/2001 z dnia 21 grudnia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Sulęczyno tzw. „Osiedle za pocztą” obejmującego obszar działek: 18/1, cz. 18/2, 17/1, 17/2, cz. 19, 659, 658, 657, 656, 655, 654, 653, 652, 660, 344, 345/5, 345/7, 345/6, 342, 345/9, 345/8, 345/11, 345/1, 346/6, 346/7, 346/4, 346/3, 346/2, 346/10, 346/1, 247/1, 339/19, 696, 348, 349, 350/10, 350/11, 350/4, 350/8, 350/7, 350/9, 350/5, 350/6, 350/2, 351, 339/6, 339/5, 339/12, 339/16, 339/17, 339/18, 615, 339/14, 339/15, 339/25, 339/24, 339/23, 339/22, 339/26, 614, 339/31, 339/21, 341, 340, 339/34, 339/33, 339/35, 339/29, 339/10, 339/3, 339/4, 339/9, 339/8, 339/7, 338, 337/1, 350/3, 339/28, 346/11, 245/10, 31, 337/2, cz.24.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulęczyno.

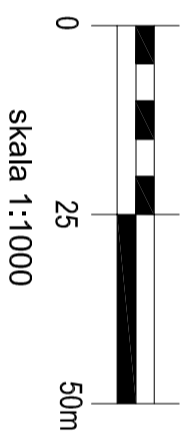
§ 13. 1. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Sulęczyno

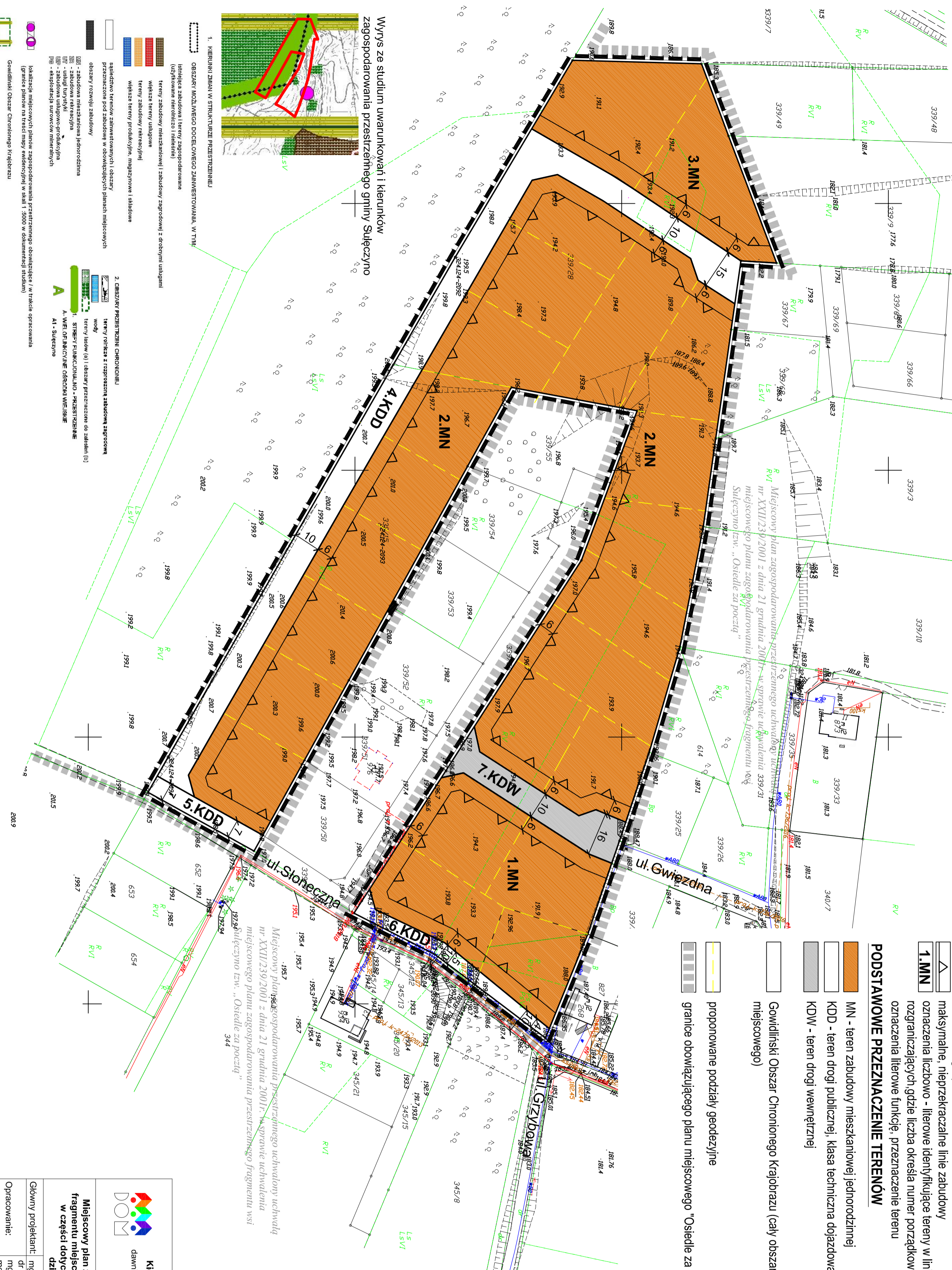
Kazimierz GLINIECKI

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Sulęcyno, gmina Sulęcyno w części dotyczącej terenu części działki nr 827 i działek nr 339/15 i 339/28

Załącznik nr 1 do Uchwały nr VII/46/2019 Rady Gminy Sulęcyno z dnia 26.03.2019r.



- OZNACZENIA**
- granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - maksymalne, nieprzekraczalne linie zabudowy
 - oznaczenia liczbowa - literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających gdzie liczba określa numer porządkowy terenu, oznaczenia literowe funkcje, przeznaczenie terenu
- PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - KDD - teren drogi publicznej, klasa techniczna dojazdowa
 - KDW - teren drogi wewnętrznej
 - Gowiński Odszar Chronionego Krajobrazu (cały obszar planu miejscowego)
 - proponowane podziały geodezyjne
 - granice obowiązującego planu miejscowego "Osiedle za pocztą"



Wyrus ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęcyno



- 1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ**
- linie zabudowy i tereny zagospodarowania (udzielonymi numerami i literami)
 - tereny zabudowy mieszkaniowej (zabudowy zagrodowej) z drobnymi usługami
 - tereny usługowe
 - tereny zabudowy rekreacyjnej
 - większe tereny produkcyjne, magazynowe i składowe
- 2. OBRZĘBY PRZESTRZENI CHRONIONEJ**
- zabudowa terenów zabawotworczych i obszary rekreacyjne pod zabudowę w składowych planach miejscowych
 - obszary rozwoju zabudowy
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 - zabudowa rekreacyjna
 - usługi turystyki
 - zabudowa usługowo-produkcyjna
 - eksploatacja surowców mineralnych
- 3. OBRZĘBY PRZESTRZENI CHRONIONEJ**
- tereny polne z rozproszoną zabudową zagrodową
 - tereny lasów (a) i obszary przeznaczonych do zaleszeń (b)
 - STREŻYWIENIA FUNKCYJNALNO - PRZESTRZENNE
 - A - WIELKOPŁAKOWE OBSZAROWIENIE
 - A1 - Surowce
- 4. Lokalizacje miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujące i w trakcie opracowania (granice planów na treści mapy widocznej w skali 1:5000 w dokumencie studium)**
- Gowiński Odszar Chronionego Krajobrazu

Biurowo Urbanistyczne

Kleib-Stańczuk, Jaszczyk-Skolimowska Spółka jawna

dawniej Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne "DOM" Sp. z o.o.

ul. Kościuski 34g, 83-200 Starogard Gdański

tel. 0 58 56 220 57 fax 0 58 56 114 78

e-mail: pprdom@pprdom.pl, www.pprdom.pl

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Sulęcyno, gmina Sulęcyno w części dotyczącej terenu części działki nr 827 i działek nr 339/15 i 339/28

Główny projektant: mgr inż. arch. Mariola Kowalkowska
 Opracowanie: dr inż. arch. Barbara Jaszczyk - Skolimowska
 mgr Karolina Suchojąd
 mgr inż. arch. Mariola Kowalkowska

Skala 1:1000
 Data opracowania: 03.2019r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/46/2019
Rady Gminy Sulęczyno
z dnia 26 marca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Sulęczyno, gmina Sulęczyno w części dotyczącej terenu części działki nr 827 i działek nr 339/15 i 339/28

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 miejscowości Sulęczyno, gmina Sulęczyno w części dotyczącej terenu części działki nr 827 i działek nr 339/15 i 339/28, **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. **nie zgłoszono żadnych uwag** do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/46/2019

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia 26 marca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Sulęczyno, gmina Sulęczyno w części dotyczącej terenu części działki nr 827 i działek nr 339/15 i 339/28

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 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) wydzielenie i budowę, wraz z oświetleniem i uzbrojeniem podziemnym, publicznych dróg dojazdowych o symbolach 4.KDD, 5.KDD i 6.KDD służących do obsługi terenów przyległych;
- 2) sieć wodociągową, służącą do obsługi terenów przyległych;
- 3) sieć i urządzenia 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 2009 r. 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, z 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 NR VII/46/2019 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 26 marca 2019 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Sulęczyno, gmina Sulęczyno w części dotyczącej terenu części działki nr 827 i działek nr 339/15 i 339/28

1 Wstęp

Poniższe uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zainwestowania fragmentu miejscowości Sulęczyno, gmina Sulęczyno w części dotyczącej terenu części działki nr 827 i działek nr 339/15 i 339/28.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr XXII/239/2001 z dnia 21 grudnia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Sulęczyno tzw. „Osiedle za pocztą” obejmującego obszar działek: 18/1, cz. 18/2, 17/1, 17/2, cz. 19, 659, 658, 657, 656, 655, 654, 653, 652, 660, 344, 345/5, 345/7, 345/6, 342, 345/9, 345/8, 345/11, 345/1, 346/6, 346/7, 346/4, 346/3, 346/2, 346/10, 346/1, 247/1, 339/19, 696, 348, 349, 350/10, 350/11, 350/4, 350/8, 350/7, 350/9, 350/5, 350/6, 350/2, 351, 339/6, 339/5, 339/12, 339/16, 339/17, 339/18, 615, 339/14, 339/15, 339/25, 339/24, 339/23, 339/22, 339/26, 614, 339/31, 339/21, 341, 340, 339/34, 339/33, 339/35, 339/29, 339/10, 339/3, 339/4, 339/9, 339/8, 339/7, 338, 337/1, 350/3, 339/28, 346/11, 245/10, 31, 337/2, cz. 24. Plan podlega zmianie w zasięgu granic niniejszego opracowania. Obszar objęty przedmiotowym planem obejmuje częściowo tereny istniejącego zainwestowania, w całości był objęty dotychczas planem miejscowym, w którym dla obszaru opracowania obowiązywała funkcja R – teren upraw polowych z dopuszczoną realizacją zabudowy mieszkaniowej zagrodowej. Intencją zmiany planu było wprowadzenie w obszarze objętym granicami funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnej z zabudowa lokalizowaną w sąsiedztwie.

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/248/2017 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 10 sierpnia 2017 r. w sprawie o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Sulęczyno, gmina Sulęczyno w części dotyczącej terenu części działki nr 827 i działek nr 339/15 i 339/28.

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 – drogi publiczne 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 w sąsiedztwie obszaru planu dla zabudowy mieszkaniowej ustalono

maksymalna wysokość 9 m oraz dopuszczono dachy dwuspadowe dla budynków głównych oraz dwuspadowe i wielospadowe dla budynków towarzyszących. 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 oraz ruchów inwestycyjnych w otoczeniu, 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.

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 terenów przeznaczonych na cele dróg publicznych, niezbędnych dla obsługi komunikacyjnej wydzielonych terenów.

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 14.11.2017r. 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 08.12.2017r.

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 Sulęczyno 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 ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Plan miejscowy reguluje stan prawny na całym obszarze opracowania. Tereny przeznaczone dla sytuowania nowej zabudowy zostały wyznaczone w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w granicach obszaru docelowego zainwestowania, w sąsiedztwie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę, z dostępem do dróg. Nowe tereny inwestycyjne usytuowane są w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących już terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, będą stanowiły ich uzupełnienie.

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 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 spowoduje konieczność poniesienia przez Gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej - sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.
2. Uchwalenie planu miejscowego spowoduje konieczności ponoszenia kosztów urządzenia drogi publicznej. Założono, że koszty te wystąpią po okresie prognozowanym.
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 i z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej.
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.

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 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,
- 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. i 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 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.

.....
Wójt Gminy Sulęcyno