

**UCHWAŁA NR XLIX/322/2022
RADY GMINY SULĘCZYNO**

z dnia 25 sierpnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXV/261/2002 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 19 czerwca 2002 roku w obszarze dotyczącym części działki nr 84/6 położonej w obrębie Bukowa Góra, gmina Sulęczyno

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 i art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.Dz. U. z 2022 roku, poz.559, z późn.zm.) oraz art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U. z 2022 roku, poz.503) oraz w związku z Uchwałą nr XXXI/191/2021 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 25.02.2021 r. o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXV/261/2002 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 19 czerwca 2002 r. w obszarze dotyczącym części działki nr 84/6 położonej w obrębie Bukowa Góra, gmina Sulęczyno Rada Gminy Sulęczyno uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, iż przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno, przyjętego w postaci ujednoliconej Uchwałą Nr XV/105/2019 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 listopada 2019r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXV/261/2002 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 19 czerwca 2002 r. w obszarze dotyczącym części działki nr 84/6 położonej w obrębie Bukowa Góra, gmina Sulęczyno, w granicach określonych na rysunku planu, zwaną dalej „planem”.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 6,95 ha.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust.3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granice i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) minimalnej liczby miejsc parkingowych przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 7) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt. 1, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie terenu w liniach rozgraniczających – symbol identyfikujący teren;
- 5) przeznaczenie terenu, w tym:
 - a) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - b) R – tereny rolnicze.

2. Pozostałe oznaczenia i opisy na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust.1 pkt 1 stanowią informacje, zalecenia nie będące obowiązującymi ustaleniami planu.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego (nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów) dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zostały określone w § od 10 do 11 poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym w szczególności linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, udziału terenów biologicznie czynnych, intensywności zabudowy.

2. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rodzaju materiałów pokrycia dachowego.

3. W zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystycznych wykończenia elewacji i pokrycia dachowego budynków ustala się:

- 1) wymóg wykończenia elewacji z zastosowaniem cegły, drewna, tynku naturalnego w kolorze białym, beżowym, jasnoszarym lub ugrów z palety ziemi o niskim nasyceniu, z dopuszczeniem kamieni w partii cokołowej; wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych lub klinkieru;
- 2) wymóg realizacji pokrycia dachu z matowych rodzajów dachówek ceramicznych, betonowych lub blachodachówek (dla dachów płaskich dopuszcza się pokrycia bitumiczne) w kolorze ograniczonym do koloru naturalnego spieku ceramicznego, brązowego lub grafitowego.

§ 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody.

1. W granicach planu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy zagrodowej, zgodnie z rodzajami terenów określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

2. W terenie planu dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów na podstawie przepisów odrębnych w niezbędnym zakresie dla celów pielęgnacyjnych, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie.

3. Ustala się nakaz prowadzenia prac budowlanych w sposób, który nie spowoduje zmiany stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją ani na terenach sąsiednich poza obszarem objętym planem.

4. Wprowadza się ograniczenia dotyczące lokalizacji obiektów przeznaczonych dla potrzeb chowu i hodowli zwierząt w liczbie większej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

5. Na obszarze objętym planem, przy wdrażaniu jego ustaleń, należy uwzględnić obowiązujące prawo dotyczące ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie.

2. W zakresie gospodarki ściekami:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków w Sulęczynie (poza granicami planu).

3. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z zastosowaniem systemów:

- 1) powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej (zaleca się umożliwienie ich późniejszego wykorzystania do nawodnienia terenów);
- 2) podziemnych, w tym z wykorzystaniem rurociągów, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych;
- 3) podczyszczania wód opadowych z terenów komunikacyjnych i innych utwardzonych;
- 4) zaleca się projektowanie zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny .

4. Planowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł bądź odnawialnych źródeł energii.

5. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci energetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych.

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

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego.

8. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami prawa miejscowego.

9. Dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności niewymienionych w ust 1-7 niniejszego paragrafu wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji, bądź wynikających z przepisów odrębnych.

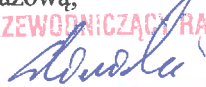
10. W zagospodarowaniu terenu obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc parkingowych

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym zapewnia droga gminna relacji DW228 (Sulęczyno) – Bukowa Góra – droga gminna oraz drogi w gruntach rolnych.

2. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych, stosownie do programu użytkowego, z zachowaniem następujących zasad:

- 1) w zabudowie zagrodowej (RM) oraz dla zabudowy zagrodowej lokalizowanej w terenie rolniczym (R) przewidzieć nie mniej niż jedno miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na każde mieszkanie;
- 2) dla sprzętu rolniczego nie określa się minimalnych wymogów, należy określić je w zależności od potrzeb programowych gospodarstwa rolnego;
- 3) przez miejsce parkingowe rozumie się miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę garażową;

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Głiniński

4) miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją.

§ 9. Stawka procentowa Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 10. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 1.RM o powierzchni ok. 0,83 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych;

2) sposoby zagospodarowania:

a) zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne oraz budynki inwentarskie i zabudowa gospodarcza, w tym budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu,

b) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,

c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży,

d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

e) lokalizacja dróg w gruntach rolnych,

f) miejsca postojowe dla potrzeb własnych.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 25%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60% ;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 0,6;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu, w odległości 15m od granicy terenu z pasem drogowym drogi gminnej;

5) ustala się wymóg lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w każdym zespole zagrodowym;

6) budynek mieszkalny należy sytuować od strony frontu działki, zaś budynki gospodarcze lub inwentarskie sytuować prostopadle lub równolegle do budynku mieszkalnego w głębi działki, z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych lub inwentarskich w głębi działki, w sytuacji braku miejsca dla ich lokalizacji wokół wykształconego dziedzińca.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy, w tym:

a) dla budynków mieszkalnych - 9,5m,

b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich – 12m,

c) dla zabudowy towarzyszącej, w tym garaży – 6m,

d) dla budowli rolniczych – 15m;

2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

3) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6m;

4) geometria dachu:

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki

- a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy, w tym przecinający się, o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° nie więcej niż 45°, z zachowaniem symetrii połaci; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, przy czym suma szerokości lica lukarn na każdej połaci musi być mniejsza niż połowa długości tej połaci, szerokość lica pojedynczej lukarny nie może przekraczać 1,5 m, suma powierzchni okien połaciowych nie może być większa niż 20% powierzchni połaci dachowej, na której są umieszczone,
- b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i towarzyszących dach płaski lub dach stromy: wielospadowy, dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
- c) dla budowli rolniczych nie określa się geometrii dachu.

§ 11. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 2.R o powierzchni ok. 6,12 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) uprawy rolnicze,
 - b) zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, inwentarskie i urządzenia służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu,
 - c) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,
 - d) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) lokalizacja dróg w gruntach rolnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość terenów rolnych zabudowanych; związanych z zabudową zagrodową, urządzeniami służącymi produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu, zabudową towarzyszącą i garażami oraz związanych z lokalizacją budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanymi, niezbędnymi dla prowadzenia gospodarstwa rolnego na 5000m², przy czym dopuszcza się wydzielenie jednego terenu rolnego zabudowanego w granicach całego terenu;
- 2) dla terenów rolnych zabudowanych obowiązują:
 - a) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60%,
 - d) intensywność zabudowy– 0, maksimum – 0,4;
- 3) dla terenu upraw rolniczych obowiązują:
 - a) sytuowanie budowli zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczyć.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 9,5m,
 - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich – 12m,
 - c) dla zabudowy towarzyszącej, w tym garaży – 6m,
 - d) dla budowli rolniczych – 15m;

PRZEWODNICZĄCY RADY
Kazimierz Gliniecki
Kazimierz Gliniecki

2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

3) geometria dachu:

- a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° nie więcej niż 45° lub dach wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie więcej niż 35°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
- b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i towarzyszących dach płaski, dach wielospadowy, dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
- c) dla budowli rolniczych nie określa się geometrii dachu.

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulęcyno.

§ 13. 1. W granicach objętych niniejszym opracowaniem traci moc Uchwała Nr XXV/261/2002 Rady Gminy Sulęcyno z dnia 19 czerwca 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragmenty gminy Sulęcyno (opublik. w Dz.Urz.Woj. Pom. Nr 81, poz.1771 z dnia 3 grudnia 2002 roku).

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

3. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

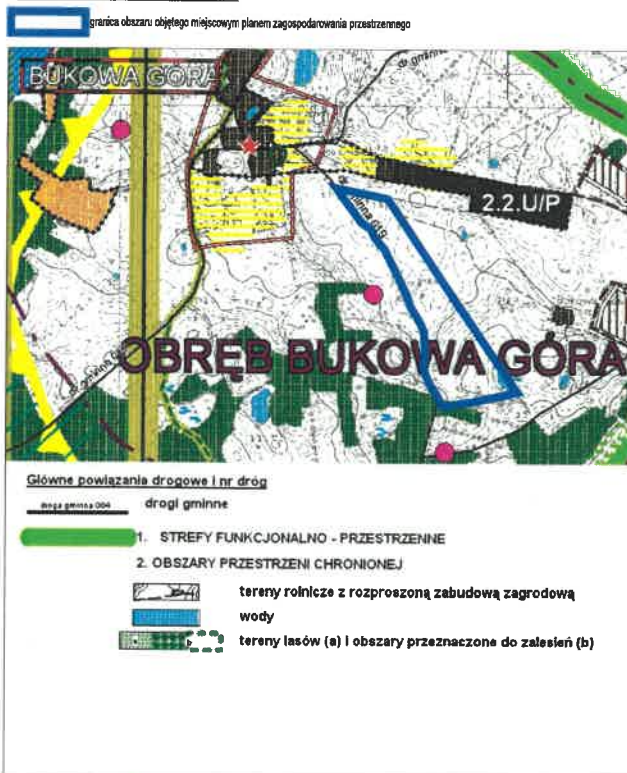
PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze dotyczącym części działki nr 84/6 położonej w obrębie Bukowa Góra, gmina Sulęczyńno

RYSUNEK PLANU

Wyrus ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Sulęczyńno



PRZEWODNICZĄCY RADY
Kazimierz Gliniecki
Kazimierz Gliniecki

OZNACZENIA:

- granicza obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- oznaczenie terenu w liniach rozgraniczających - symbol identyfikujący teren przeznaczenie terenu, w tym:
 - RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
 - R - tereny rolnicze



Biurowo Urbanistyczne
Kiełb-Stalczuk, Jaszczak-Stalczukowska Spółka jawna
ul. Chłopska 61, 83-200 Świdwin (Gdańsk)
tel. 58 56 225 57, e-mail: biuro@urbanistyczne.pl, www.ponasz.pl

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
w obszarze dotyczącym części działki nr 84/6 położonej w obrębie Bukowa Góra,
gmina Sulęczyńno

Skala 1:1000
LUL2021 - VN 2022

Opracowała: dr inż. arch. Barbara Jaszczak - Stalczukowska
mgr inż. arch. Mariola Kowalkowska
mgr Karina Markowska

opracowała urbanistycznie nr 216
opracowała do projektu i wykonała
projekt i wykonała projekt

skala 1:1000

0 25 50m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIX/322/2022
Rady Gminy Sulęcyno
z dnia 25 sierpnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Gminy Sulęcyno, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXV/261/2002 Rady Gminy Sulęcyno z dnia 19 czerwca 2002 roku w obszarze dotyczącym części działki nr 84/6 położonej w obrębie Bukowa Góra, gmina Sulęcyno rozstrzyga, co następuje:

udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. w dniach od 29.06.2022 roku do 29.07.2022 roku oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 12 sierpnia 2022 roku nie zgłoszono żadnych uwag do projektu planu.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIX/322/2022
Rady Gminy Sulęcyno
z dnia 25 sierpnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U. z 2022 roku, poz.503), art.7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.Dz. U. z 2022 roku, poz.559, z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 roku, poz.1634)

Rada Gminy Sulęcyno rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXV/261/2002 Rady Gminy Sulęcyno z dnia 19 czerwca 2002 roku w obszarze dotyczącym części działki nr 84/6 położonej w obrębie Bukowa Góra, gmina Sulęcyno nie będzie wiązać się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, w tym sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIX/322/2022
Rady Gminy Sulęcyno
z dnia 25 sierpnia 2022 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym**

Dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przekazane wraz z dokumentacją planistyczną na płycie CD i umieszczone w systemie informacji przestrzennej gminy Sulęcyno.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XLIX/322 Rady Gminy Sulęczyño z dnia 25 sierpnia 2022 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXV/261/2002 Rady Gminy Sulęczyño z dnia 19 czerwca 2002 r. w obszarze dotyczącym części działki nr 84/6 położonej w obrębie Bukowa Góra, gmina Sulęczyño

1. Wstęp

Opracowaniem planu miejscowego objęta jest działka nr 84/6 położonej w obrębie Bukowa Góra, gmina Sulęczyño o powierzchni ok. 6,95 ha.

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana ustaleń dotychczasowego planu w celu możliwości lokalizacji zabudowy. Obszar opracowania jest obecnie użytkowany na cele rolne (nigdy nie został zalesiony), a zapisy planu obowiązującego uniemożliwiają lokalizację zabudowy, a zarazem rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej – jest to przeszkodą w dalszym rolnym użytkowaniu terenu.

Rada Gminy Sulęczyño przystąpiła do opracowania planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru, zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; podjęła Uchwałę nr XXXI/191/2021 Rady Gminy Sulęczyño z dnia 25.02.2021 r. o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXV/261/2002 Rady Gminy Sulęczyño z dnia 19 czerwca 2002 roku w obszarze dotyczącym części działki nr 84/6 położonej w obrębie Bukowa Góra, gmina Sulęczyño.

Planowane przedsięwzięcie, nie jest sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyño, przyjętego w postaci ujednocionej Uchwałą Nr XV/105/2019 Rady Gminy Sulęczyño z dnia 14 listopada 2019r. W Studium, które jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy i wskazującym ogólne kierunki zmian struktury przestrzennej gminy, obszar objęty opracowaniem wskazany jest jako teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej, z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone w § od 10 do 11 uchwały.

Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

Na terenie objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytu krajobrazowego, gdyż nie został on dotychczas sporządzony.

Na terenie objętym planem nie występują obecnie żadne budynki; ustaleniami planu dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej.

Plan zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane są przede wszystkim z realizacją nowych obiektów budowlanych i zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, jakości jej wykonania oraz charakteru urządzonej zieleni towarzyszącej. Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania i estetyzacji przestrzeni.

PRZEWOZNICZĄCY RADY
Kazimierz Gliniecki
Kazimierz Gliniecki

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

Plan miejscowy, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

Na obszarze opracowania nie występują wody powierzchniowe.

Analizowany obszar nie został włączony do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Obszar objęty planem nie jest położony w granicach systemu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Teren objęty planem to fragment gruntów rolnych wykorzystywany jako grunty rolne.

Obszar planu położony jest poza formami ochrony przyrody prawnie chronionymi. Na analizowanym obszarze nie stwierdzono obecności siedlisk oraz gatunków roślin i dziko występujących grzybów objętych ochroną gatunkową oraz gatunków znajdujących się na listach programu Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 oraz wymienionych w Załączniku I ani gatunków roślin wymienionych w Załączniku II Dyrektywy Siedliskowej.

W wyniku realizacji planowanych przedsięwzięć nastąpi przekształcenie aktualnej pokrywy ziemi, nieodwracalne zmiany w szacie roślinnej spowodowane likwidacją aktualnie występujących zbiorowisk, co jednak jest normalnym elementem przekształceń terenu w wyniku procesów inwestycyjnych.

Przekształcenia i zmiany w pokrywie glebowej nie będą źródłem niekorzystnych oddziaływań także na obiekty chronione, gatunki i siedliska przyrodnicze, obszarów Natura 2000 oraz inne tereny objęte ochroną prawną.

Ustaleniami planu nie dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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

Na terenie objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe i nie występują na nim obszary ochrony archeologicznej.

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

Obszar objęty planem nie jest położony w obszarze osuwania się mas ziemnych ani w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Przeznaczenia terenu określone planem nie wymagają ustalenia minimalnych wskaźników miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Realizacja ustaleń planu odbywać się będzie zgodnie z przepisami prawnymi powszechnie obowiązującymi odnoszącymi się do kompleksowej ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Teren planu nie został zalesiony zgodnie z ustaleniami dotychczasowego planu miejscowego, zaś właściciel nieruchomości chciałby kontynuować aktualny sposób korzystania z terenu i móc rozbudować siedlisko rolnicze lub zlokalizować nowe siedlisko.

Wykorzystanie obszaru planu do realizacji planowanych inwestycji przyczyni się do lepszego wykorzystania obszaru i wzrostu wartości nieruchomości. Przedmiotowy temat został przeanalizowany szczegółowo w „*Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*”. Zgodnie z prognozą uchwalenie planu będzie miało neutralny wpływ na finanse gminy..

2.7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów, w maksymalnie możliwy sposób uwzględniając złożone wnioski osób fizycznych. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób prywatnych.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki

Zmiana planu dotyczy zagadnień o zasięgu lokalnym.

Plan miejscowy nie dotyczy możliwości inwestycji celu publicznego o zasięgu ponadlokalnym. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

W obszarze planu nie ustala się rozmieszczenia nowych inwestycji celu publicznego. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z określonymi sposobami zagospodarowania dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

Plan miejscowy, w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Uwzględnia zwłaszcza możliwości realizacji sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej zgodne z dotychczasowymi zamierzeniami inwestycyjnymi gminy.

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 dotyczącej sporządzania planu miejscowego, zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, tj.:

· dnia 08.03.2021 r. Wójt Gminy Sulęcyno ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy, w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz przesłał ogłoszenie sołtysowi wsi Bukowa Góra, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu na 21 dni od ukazania się ogłoszenia; w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek od podmiotów prywatnych;

· projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29.06.2022 r. do 29.07.2022 r. w siedzibie Urzędu Gminy Sulęcyno, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy przesłano ogłoszenie sołtysowi wsi Bukowa Góra, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie a także na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy.

· w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu został wyznaczony termin dyskusji publicznej 5 lipca 2022 r. w siedzibie Urzędu Gminy Sulęcyno o godz. 14⁰⁰, w dyskusji publicznej nie uczestniczyły zainteresowane osoby.

· w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia 12 sierpnia 2022 r.; w terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy Sulęcyno każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi; uwagi mogą być składane w formie papierowej lub elektronicznej; w ww. terminie nie złożono żadnych uwag.

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

Plan miejscowy, w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Obszar jest położony w zasięgu obsługi wodociągów gminnych. Istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody dla celów zaopatrzenia ludności.

2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Wnioski właścicieli terenów zostały uwzględnione i przedmiotowy teren zmienia przeznaczenie z rolniczego przeznaczonego pod zalesienie z zakazem zabudowy na cele zabudowy zagrodowej.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Kazimierz Gliniecki

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone w § od 10 do 11 uchwały.

Podstawowym celem planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod zabudowę zagrodową. Realizacja ustaleń planu spowoduje wykorzystanie gruntów w sposób zgodny z wnioskami i zamierzeniami inwestycyjnymi właścicieli gruntów.

W związku z tym, iż przedmiotowy plan miejscowy stanowi jedynie niewielki fragment gminy i tylko w niewielkim fragmencie przeznacza teren pod budownictwo związane z zamieszkaniami; nie występują przesłanki do szczegółowych analiz odnoszących się do sytuowania nowej zabudowy.

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

Plan miejscowy nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęczyno Uchwała Gminy Sulęczyno Uchwała Nr XXVI/213/2010 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 lipca 2010 r., z późniejszymi zmianami – aktualnie obowiązuje ujednolicona wersja dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno, przyjęta Uchwałą Nr XV/105/2019 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 listopada 2019 r.

Wójt Gminy Sulęczyno dokonał analizy o której mowa w art.32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z końcem poprzedniej kadencji w 2018 roku. 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.

W bieżącej kadencji, rozpoczętej w październiku 2018 roku Wójt Gminy Sulęczyno nie dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o którym mowa w art.32 ust.1. Rada Gminy Sulęczyno nie podejmowała dotychczas uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno, ani planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Sulęczyno.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała iż uchwalenie zmiany planu miejscowego nie wpłynie na finanse publiczne, będzie neutralne wobec budżetu gminy.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt Gminy Sulęczyno w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

-ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy oraz właściwego dla obszaru planu sołectwa i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,

-powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,

-uzyskał zgodę właściwych organów (RDOŚ w Gdańsku i Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kartuzach) na odstąpienie od procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu dokumentu

-rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania (nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych i prawnych),

-sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,

-uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,

-ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego,

-wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,

-przyjmował uwagi,

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
Kazimierz Gliniecki
Kazimierz Gliniecki