



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 23 kwietnia 2014 r.

Poz. 1656

Elektronicznie podpisany przez:

Jacek Zbigniew Karpiński

Data: 2014-04-23 13:47:59



UCHWAŁA NR XXIX/256/2014 RADY GMINY SULĘCZYNO

z dnia 31 marca 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sulęczyno obejmującego części działek ewidencyjnych o numerach 3183/9, 3183/10 – Ośrodek „Leśny Dwór” w gminie Sulęczyno

Na podstawie art.20, w związku z art.15, art.16 ust.1, art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym(tj. Dz.U. z 2012 roku, poz.647, z późn. zm.¹⁾) oraz art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 roku poz. 594, z późn. zm.²⁾) *Rada Gminy Sulęczyno uchwala, co następuje:*

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno” (uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/213/2010 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 lipca 2010 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sulęczyno obejmującego części działek ewidencyjnych o numerach 3183/9, 3183/10 – Ośrodek „Leśny Dwór” w gminie Sulęczyno zwany dalej „planem”.

2. Granice terenu opracowania przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały – Rysunek planu w skali 1:500. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. **2,86 ha**.

§ 2. 1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej i graficznej planu.

2. Ustalenia tekstowe planu określają:

- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - § 4 niniejszej uchwały;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 5 niniejszej uchwały;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 6 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, - § 7 niniejszej uchwały;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - § 8 niniejszej Uchwały;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - § 9 niniejszej uchwały;

¹⁾ Zmiany ustawy opublikowano w Dz.U.z 2012 roku,poz.951 i poz.1445 oraz z 2013 roku,poz.21, poz.405, poz.1238 i poz.1446

²⁾ Zmiany ustawy opublikowano w Dz.U.z 2013 roku, poz.645 i poz.1318

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - § 10 niniejszej uchwały;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - § 11 niniejszej uchwały;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 12 niniejszej uchwały;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - § 13 niniejszej uchwały;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - § 14 niniejszej uchwały;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - § 15 niniejszej uchwały.

3. Ustalenia graficzne zawarte są na załączniku graficznym nr 1 - Rysunek planu w skali 1:500, na którym obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia (literowo – cyfrowe) terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) podstawowe przeznaczenie terenów, w tym:
 - a) U/ZP – tereny zabudowy usługowej z zielenią urządzoną,
 - b) US – tereny usług sportu i rekreacji,
 - c) US/ZP - tereny usług sportu i rekreacji z zielenią parkową,
 - d) RM teren zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem leśnym,
 - e) KDW - teren drogi wewnętrznej,
 - f) KDX - teren ciągu pieszo-jezdnego,
 - g) KX - teren ciągu pieszego.
- 5) ciąg pieszy wymagany w urządzaniu terenu;
- 6) wymóg urządzenia przejścia pieszego;
- 7) obiekt o wartościach kulturowych chroniony ustaleniami planu figurujący w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) obszar historycznego założenia dworsko-parkowego -obszar figurujący w wojewódzkiej ewidencji zabytków);

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) powierzchni zabudowy terenu – rozumie się przez to powierzchnię budynku/budowli naziemnej (za wyjątkiem terenów komunikacyjnych), liczoną po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażoną w [%];
- 2) głównej kalenicy dachu – rozumie się przez to kalenicę na dachu przykrywającą zasadniczą bryłę budynku, stanowiącą min 80% powierzchni dachu całego budynku; nie stanowią głównej kalenicy dachu w szczególności kalenice zadaszenia części wejściowej, kalenice lukarn, zadaszeń balkonów i tarasów, itp.;
- 3) zabudowie zagrodowej – rozumie się przez to budynki mieszkalne oraz zabudowę gospodarczą i inwentarską w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych, leśnych lub ogrodniczych;
- 4) ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – rozumie się przez to ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 roku, poz. 647, z późn. zm.), obowiązującą w dniu uchwalania planu;
- 5) ustawie o ochronie przyrody - rozumie się przez to ustawę z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 roku Nr 151, poz. 1220 , z późn. zm.), obowiązującą w dniu uchwalania planu;

- 6) ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - rozumie się przez to ustawę z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 roku Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.), obowiązującą w dniu uchwalania planu.

Rozdział 2.

Ustalenia planu

§ 4. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem U/ZP ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu usług: administracji, kultury, obsługi rekreacji i turystyki, a także usługi z zakresu oświaty i wychowania, opieki społecznej, usługi handlu i gastronomii wraz z zielenią urządzoną w zabytkowym zespole dworsko-parkowym;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja budynków usługowych,
 - b) lokalizacja budynków towarzyszących niezbędnych dla obsługi zabudowy o funkcji podstawowej, w tym zabudowa towarzysząca, gospodarcza,
 - c) lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - d) lokalizacja zieleni parkowej,
 - e) lokalizacja boisk do gier,
 - f) lokalizacja urządzeń terenowych do ćwiczeń sportowych,
 - g) lokalizacja placów zabaw dla dzieci oraz miejsc odpoczynku dla osób starszych,
 - h) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - i) lokalizacja obiektów małej architektury,
 - j) lokalizacja dróg wewnętrznych i parkingów.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem US/ZP ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji wraz z zielenią urządzoną w zabytkowym zespole dworsko-parkowym;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja plaży i kąpieliska,
 - b) lokalizacja obiektów budowlanych towarzyszących, w tym w szczególności: budynki do przechowywania sprzętu wodnego (hangary), budynki stanowiące zaplecze sanitarne, pomosty i przystanie wodne,
 - c) lokalizacja zabudowy usługowej towarzyszącej funkcji podstawowej terenu,
 - d) lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizacja obiektów małej architektury.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem US ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja boisk do gier,
 - b) lokalizacja urządzeń terenowych do ćwiczeń sportowych,
 - c) lokalizacja obiektów budowlanych towarzyszących, w tym w szczególności: budynki szatni i pomieszczeń socjalnych, budynki magazynów sprzętu sportowego, budynki stanowiące zaplecze sanitarne,

- d) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu handlu detalicznego oraz gastronomii,
- e) lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
- f) lokalizacja dróg wewnętrznych i parkingów niezbędnych dla obsługi zabudowy,
- g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, a także lokalizacja obiektów małej architektury.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem RM ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja zabudowy zagrodowej - budynków mieszkalnych oraz zabudowy gospodarczej w gospodarstwach leśnych,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki leśnej,
 - c) lokalizacja dróg wewnętrznych służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki leśnej.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem KX ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – ciąg pieszy,
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej,
 - b) lokalizacja ścieżki rowerowej.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem KDX ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej,
 - b) lokalizacja ścieżki rowerowej, lub ciągu pieszo-rowerowego,

7. Dla terenu oznaczonego symbolem KDW ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących obiektom budowlanym, zabudowie i prowadzeniu gospodarki rolnej,
 - b) lokalizacja ścieżki rowerowej, lub ciągu pieszo-rowerowego,
 - c) dopuszcza się lokalizację zjazdów.

§ 5.1. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, w tym:

- 1) obiekt figurujący w Gminnej Ewidencji Zabytków: budynek dawnego dworu w zespole dworsko-parkowym, obiekt zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały;
- 2) obiekt figurujący w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków: zespół dworsko-parkowy, obiekt zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały,
- 3) historyczna organizacja przestrzeni dawnego założenia dworsko-parkowego:

- a) dawny dwór ze strefą wejściową,
- b) zabudowa gospodarcza towarzysząca,
- c) historyczna zieleń w obrębie terenu,
- d) elementy kompozycji założenia dworsko-parkowego;

2. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w §9 niniejszej Uchwały.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i ochrony przyrody:

- 1) przy realizacji inwestycji maksymalnie ograniczyć rozmiary placów budów;
- 2) przy realizacji i użytkowaniu planowanego zagospodarowania obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko;
- 3) obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych;
- 4) obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 5) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów;
- 6) przy realizacji inwestycji obowiązuje nakaz uwzględnienia wpływu zmiany stosunków wodnych na terenach sąsiednie;
- 7) przy odprowadzeniu wód opadowych z obszaru planu obowiązuje nakaz uwzględniania uwarunkowań terenów sąsiednich i zakaz powodowania na nich szkód.

2. Na terenie obszaru opracowania występują obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, zasady ich ochrony określono w § 10 niniejszej uchwały.

3. Zasady zachowania równowagi przyrodniczej oraz prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez zasady zagospodarowania terenu określone w ustaleniach dotyczących parametrów i wskaźników urbanistycznych dla poszczególnych terenów zawartych w § 9 niniejszej uchwały oraz poprzez kompleksowe rozwiązywanie systemów infrastruktury technicznej określone w § 12 niniejszej uchwały.

§ 7. 1. W obszarze planu obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) zakaz lokalizacji wielkogabarytowych nośników reklamowych, dopuszcza się wyłącznie szyldy reklamowe i informacyjne, związane z prowadzoną działalnością w obiektach o maksymalnej powierzchni 1m²;
- 2) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

2. W obszarze zabytkowym historycznego założenia dworsko-parkowego wpisanym do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się, iż przedmiotem ochrony są historyczne: zabudowa, zieleń, układ historycznych budynków i sposób zagospodarowania terenu;
- 2) w obrębie obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków przedmiotem ochrony są historyczne: bryła i kształt dachu, dyspozycja ścian zewnętrznych, kształt i podziały stolarki okiennej i drzwiowej, detal architektoniczny, materiały budowlane i kolorystyka obiektu;
- 3) w obrębie zabytkowego parku przedmiotem ochrony są historyczne: starodrzew i elementy zieleni kompozycyjnej;
- 4) zakaz zmiany ukształtowania terenu;
- 5) działania inwestycyjne w obrębie elementów chronionych oraz działania pielęgnacyjne w obrębie parku uzgodnić z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków;
- 6) wszelkie działania inwestycyjne poprzedzić oceną stanu istniejącego a projekt zagospodarowania terenu wykonać dla całego historycznego założenia dworsko-parkowego (1.U/ZP, 2.US/ZP, 7.KX – granice zaznaczono na rysunku planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały);

- 7) lokalizację oraz formę zabudowy uzgadniać z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków;
- 8) dla terenu 7.KX obowiązuje zakaz realizacji nawierzchni z prefabrykatów betonowych;
- 9) ustala się wymóg powiązań komunikacyjnych – przejść pieszych wydzielonych terenów w obrębie historycznego założenia dworsko-parkowego (1.U/ZP, 2.US/ZP, 7.KX – granice zaznaczono na rysunku planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały), poprzez realizację co najmniej dwóch przejść pomiędzy terenami sąsiednimi:
 - a) 1.U/ZP a 2.US/ZP, w tym w miejscu wskazanym na rysunku planu,
 - b) 1.U/ZP a 7.KX.

3. Wszelkie działania w zabytkowym obszarze i całym obszarze planu powinny być ściśle powiązane z zachowaniem i wyekspozowaniem budynku dawnego dworu i otaczającego go parku.

4. Postuluje się promocję obszaru oraz wykorzystanie jego walorów zgodnie z ich wartością.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Tereny US/ZP oraz US są terenami ogólnodostępnymi; obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się wymóg kształtowania terenów jako przestrzeni ogólnodostępnej służącej zaspokojeniu potrzeb mieszkańców wsi Sulęcyno oraz mieszkańców innych wsi gminy Sulęcyno i turystów;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących rekreacji (w tym w szczególności plaży i kąpieliska), nie określa się gabarytów obiektów ani geometrii dachów tych obiektów budowlanych;
- 3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, wyłącznie na czas trwania krótkotrwałych imprez – maksymalnie do 10 dni o maksymalnej wysokości zabudowy 4m, nie określa się gabarytów obiektów ani geometrii dachów tych obiektów.

2. Tereny komunikacyjne KDW, KDX, KX są terenami ogólnodostępnymi; obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się wymóg kształtowania terenu jako przestrzeni ogólnodostępnej;
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzenia terenów KX od strony jeziora.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem U/ZP obowiązują następujące ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wymóg ochrony istniejącego budynku dawnego dworu w założeniu dworsko-parkowym (budynek usługowy), możliwość, zasady i zakres ewentualnych robót budowlanych przy obiekcie należy uzgodnić z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków;
- 2) lokalizacja nowej zabudowy dopuszczalna wyłącznie w wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy obszarze;
- 3) gabaryty nowej zabudowy o funkcji podstawowej: wysokość zabudowy nie większa niż wysokość zabudowy bocznych skrzydeł istniejącego budynku dawnego dworu;
- 4) geometria dachu nowej zabudowy o funkcji podstawowej: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachu min 35°, kierunek usytuowania głównej kalenicy budynku prostopadłe do głównej kalenicy budynku dawnego dworu;
- 5) gabaryty zabudowy towarzyszącej:
 - a) wysokość zabudowy max 7m,
 - b) geometria dachu nawiązująca do geometrii dachu budynku głównego na działce budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy: min – 0,1, max – 0,4;
- 7) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg ciągu pieszego łączącego drogę publiczną gminną (droga poza obszarem opracowania planu od strony południowej) z projektowanym ciągiem pieszym wzdłuż jeziora – teren 7.KX;

- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni terenu;
- 9) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 10) ustala się wymóg zachowania dostępności komunikacyjnej do terenu 2.US/ZP oraz 3.US;
- 11) dopuszcza się ogrodzenie terenu realizowane jako metalowe ażurowe, bez betonowych słupków i podmurówki z możliwością podsadzenia żywopłotem z gatunków rodzimych siedliskowo, maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5m;
- 12) w przypadku realizacji ogrodzenia terenu 1.U/ZP od strony terenów 2.US/ZP, 3.US, 7.KX urządzić przejścia bramne w ilości co najmniej dwa z każdym terenem;
- 13) uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem US/ZP obowiązują następujące ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 20m od granicy jeziora – zaznaczono na zał. nr 1 do niniejszej Uchwały; wyznaczona poprzez połączenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony jeziora sąsiednich budynków i ograniczenie jej do obszaru faktycznie zainwestowanego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy lokalizacji jednego budynku hangaru służącego do przechowywania sprzętu wodnego;
- 3) gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy max 5m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) geometrii dachu nie określa się;
- 4) intensywność zabudowy: min – 0, max – 0,2;
- 5) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg ciągu pieszego łączącego drogę wewnętrzną 5.KDW z projektowanym ciągiem pieszym wzdłuż jeziora – teren 7.KX;
- 6) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni terenu;
- 8) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) w przypadku realizacji ogrodzenia terenu 1.U/ZP urządzić przejścia bramne od strony terenu 2.US/ZP w ilości co najmniej dwa, w tym jedno w miejscu wskazanym na rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały;
- 10) zakaz realizacji ogrodzenia od strony jeziora, terenów komunikacyjnych i terenu 3.US.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem US obowiązują następujące ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy max 5m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) geometrii dachu nie określa się;
- 2) intensywność zabudowy: min – 0, max – 0,2;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni terenu;
- 5) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) w przypadku realizacji ogrodzenia terenu 1.U/ZP urządzić przejścia bramne od strony terenu 3.US w ilości co najmniej dwa;
- 7) zakaz realizacji ogrodzenia od strony 2.US/ZP.

4. Dla terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem RM obowiązują następujące ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) gabaryty zabudowy funkcji mieszkalnej: rzut budynku głównej bryły prostokątny, dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku w formie litery T, L, itp., wysokość zabudowy maksymalnie 9,5m – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, poziom posadowienia parteru maksimum 0,6m;
- 2) geometria dachu zabudowy funkcji mieszkalnej: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, w tym także przecinający się, kąt nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 45°;
- 3) gabaryty zabudowy gospodarczej; wysokość zabudowy max 5m, geometria dachu: ustala się wymóg realizacji głównych połaci dachu jako dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu min 15°;
- 4) intensywność zabudowy: min – 0,1, max – 0,5;
- 5) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy ponad parametry określone w niniejszej Uchwale;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy 20% powierzchni terenu;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50%;
- 8) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić lokalizację istniejącej infrastruktury technicznej; dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej, ewentualne kolizje z planowanym zagospodarowaniem usunąć;

5. Dla terenów oznaczonych symbolem KDW, KDX i KX obowiązują następujące ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;
- 2) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizowanie nowej infrastruktury technicznej uzgodnić z zarządcą terenu;
- 4) dla obszarów ciągu pieszego ustala się wymóg realizacji nawierzchni półprzepuszczalnej.

§ 10. 1. W obrębie Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują zasady gospodarowania określone w Uchwale Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010r. (Dz. Urz. Woj. Pom.Nr 80,poz.1455 z dnia 20 czerwca 2010 roku) w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

2. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2004 roku Nr 121,poz.1266, z późn. zm.) ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne o łącznej powierzchni 0,7600 ha za zgodą Ministra Środowiska, decyzja nr ZS-W-2120-181-2/2013 z dnia 13 grudnia 2013 roku.

§ 11. 1. Zakaz dalszych podziałów na działki budowlane, za wyjątkiem wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się łączenie działek.

3. Normy obszarowej wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie określa się.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) obiekty budowlane w obszarze planu zaopatrzyć w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowej;
- 2) w zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:
 - a) odprowadzenie ścieków do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) zakaz lokalizacji zbiorników bezodpływowych na ścieki oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- a) wody deszczowe z dachów i powierzchni nieutwardzonych odprowadzić powierzchniowo do gruntu,
- b) wody deszczowe z terenów utwardzonych podczyścić przed odprowadzeniem do wód lub gruntu zgodnie z przepisami prawa,
- c) docelowo ustala się wymóg odprowadzenia wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
- 4) obszar planu zaopatrzyć w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15 kV, na podstawie warunków technicznych przyłączenia określonych przez zarządcę sieci;
- 5) obiekty budowlane zaopatrzyć w ciepło z indywidualnych źródeł lub z sieci;
- 6) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu do tego przeznaczonym; unieszkodliwianie odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi,
 - b) gospodarowanie innymi odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. Obsługa komunikacyjna obszaru planu od strony drogi gminnej poza obszarem opracowania planu, wzdłuż południowej granicy opracowania oraz drogi wewnętrznej wydzielonej w obszarze planu bezpośrednio lub poprzez tereny wydzielone liniami rozgraniczających wg zasad określonych w par. 9 niniejszej uchwały.

2. Ustalenia dla terenu komunikacyjnego KDW są następujące:

- 1) klasyfikacja funkcjonalno-techniczna: droga wewnętrzna;
- 2) parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego: szerokość drogi w liniach rozgraniczających minimum 10 m - jak na Rysunku planu (załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały);
- 3) zasady organizacji ruchu, parkowanie: dostępność zabudowy przyległej do ulicy nieograniczona, parkowanie wyłącznie samochodów osobowych.

3. Ustalenia dla terenu komunikacyjnego KDX są następujące:

- 1) klasyfikacja funkcjonalno-techniczna: ciąg pieszo jezdny;
- 2) parametry, zagospodarowanie ciągu: szerokość w liniach rozgraniczających 8m - jak na Rysunku planu (załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały);
- 3) zasady organizacji ruchu, parkowanie: dostępność zabudowy przyległej do ulicy nieograniczona, zakaz parkowania pojazdów.

4. Ustalenia dla terenu komunikacyjnego KX są następujące:

- 1) klasyfikacja funkcjonalno-techniczna: ciąg pieszy, teren nie przeznaczony dla ruchu pojazdów samochodowych;
- 2) parametry, zagospodarowanie ciągu pieszego: szerokość w liniach rozgraniczających jak na Rysunku planu (załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały);
- 3) zasady organizacji ruchu, parkowanie: dopuszcza się ruch rowerowy, zakaz parkowania pojazdów.

§ 14. Nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w obszarze planu.

§ . Tereny wydzielone w planie nie wymagają określenia stawki procentowej o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani ich faktycznego sposobu użytkowania, ponadto plan miejscowy dotyczy umożliwienia realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 3. **Ustalenia końcowe**

§ 16. 1. Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

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

Przewodniczący Rady
Gminy Sulęcyno

Kazimierz GAWIN

[illegible]

	gratka opozycja
	gratka obowiązków planu miodowych w epidekcie obzaru opozowania
	linia rozpraszaczka leneru o różnych funkcjach na różnych zasadach zapozadowania
	niezależna linia zabudowy
	oznaczenia linowo - cyfrowe bezwzględnych linii rozpraszaczki
	Podstawne przetwarzanie termofizyczne
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy
	UZP - leneru zabudowy i zabudowy

[illegible]

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX/256/2014

Rady Gminy Sulęcyno

z dnia 31 marca 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi
Sulęcyno obejmującego części działek ewidencyjnych o numerach 3183/9 3183/10 –
Ośrodek „Leśny Dwór” w gminie Sulęcyno
Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego
wyłożonego do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 17 pkt. 12 oraz art. 18 i 19, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 roku, poz. 647, z późn. zm.)

Rada Gminy Sulęcyno

rozstrzyga, co następuje:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sulęcyno obejmującego części działek ewidencyjnych o numerach 3183/9 3183/10 – Ośrodek „Leśny Dwór” w gminie Sulęcyno, był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Gminy w Sulęcynie, ul. Kaszubska 26, 83-320 Sulęcyno w dniach od 27.01.2014r. do 24.02.2014r.; w dniu 18.02.2014r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu;

2. Termin składania uwag do projektu planu minął w dniu 10.03. 2014 r.

3. W ustawowych terminach zgłoszono w pisemnej formie 1 uwagę. Wójt Gminy rozpatrzył wniesioną uwagę w dniu 18 marca 2014r. i postanowił częściowo ją uwzględnić, a w części nie uwzględnić w przedkładanym Radzie Gminy projekcie planu miejscowego.

4. Uwaga z dnia 24 lutego 2014r. (wpływ do Urzędu Gminy dnia 25.02.2014r.) złożona przez Witolda Zalewskiego, zam. w Sulęcynie dotyczyła następujących szczegółowych zakresów:

- 1) uzupełnienia definicji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych
- 2) uzupełnienia przeznaczenia podstawowego terenu U/ZP o usługi hotelarskie,
- 3) połączenia terenu US/ZP z terenem US oraz korekty dopuszczalnych sposobów zagospodarowania terenu US,
- 4) zmiany przebiegu drogi wewnętrznej 5.KDW,
- 5) korekty oznaczeń terenów niezgodnych z rysunkiem planu,
- 6) braku załącznika graficznego wskazującego grunty leśne zmieniające przeznaczenie na cele nieleśne,
- 7) dopuszczalnych podziałów nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi wg rysunku planu,

5. Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie złożonej uwagi jest następujące:

Nie uwzględnia się powyższej uwagi w zakresie dotyczącym:

wprowadzenia dodatkowych definicji: nie ma obowiązku definiowania pojęć używanych w planie miejscowym, w szczególności takich, które wynikają z zapisów innych przepisów odrębnych; tymczasowe obiekty usługowo-handlowe to obiekty, dla których ustalenia wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określa się w planie, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w przedmiotowym projekcie planu ustalenia te zawarto w par 8, co stanowi wystarczające określenie zasad lokalizacji tych obiektów;

połączenia terenu US/ZP z terenem US oraz korekty dopuszczalnych sposobów zagospodarowania terenu US; w pierwszej wersji projektu planu przedłożonego do uzgodnień i opiniowania tereny te stanowiły jeden teren, lecz na skutek odmowy uzgodnienia tego projektu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

(ZN.41.71.121.2013.TI z dnia 20.06.2013 r.) niezbędne były zmiany projektu planu, między innymi w zakresie rozdzielenia terenu US, na dwie jednostki, w tym jedna (US/ZP) znajdująca się w granicach historycznego założenia dworsko parkowego (figurującego w wojewódzkiej ewidencji zabytków) o odmiennych zasadach zagospodarowania; niemożliwy jest zatem powrót do ustaleń, które nie uzyskały akceptacji organu właściwego do spraw ochrony zabytków.

Jako bezprzedmiotowe uznaje się część powyższej uwagi w zakresie dotyczącym:

uzupełnienia przeznaczenia podstawowego terenu U/ZP o usługi hotelarskie; wyjaśnienie: jako podstawowe przeznaczenie terenu U/ZP ustalono: „zabudowa usługowa z zakresu usług: administracji, kultury, **obsługi rekreacji i turystyki**, a także usługi z zakresu oświaty i wychowania, opieki społecznej, usługi handlu i gastronomii wraz z zielenią urządzoną w zabytkowym zespole dworsko-parkowym, zatem usługi hotelarskie mieszczą się w tym zakresie,

braku załącznika graficznego wskazującego grunty leśne zmieniające przeznaczenie na cele nieleśne; wyjaśnienie: wszystkie grunty, które ewidencyjnie stanowią lasy, a plan miejscowy nie przeznaczają dla nich funkcji zieleni leśnej lub zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem leśnym zmieniają przeznaczenie na funkcje nieleśną, procedura uzyskania zgody Ministra Środowiska na zmianę przeznaczenia tych gruntów została przeprowadzona zgodnie z wymogami Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

dopuszczalnych podziałów nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi wg rysunku planu; w planie miejscowym zasady podziału ustala się dla poszczególnych terenów, jednoznacznym jest zatem możliwość wyodrębnienia nieruchomości według podziału obszaru planu na poszczególne tereny, ponadto linie rozgraniczające ustalone w planie miejscowym stanowią treść mapy do celów projektowych, gdzie geodezyjnie wyznacza się ich przebieg.

W wyniku uwzględnienia uwagi w części dotyczącej zmiany przebiegu drogi wewnętrznej 5.KDW oraz korekty oznaczeń terenów niezgodnych z rysunkiem planu dokonano poprawek projektu planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIX/256/2014

Rady Gminy Sulęczyño

z dnia 31 marca 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi
Sulęczyño obejmującego części działek ewidencyjnych o numerach 3183/9 3183/10 –
Ośrodek „Leśny Dwór” w gminie Sulęczyño
Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie
z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 roku, poz. 647, z późn. zm.), art. 7 ust.1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) art.216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 885 z późn. zm.)

Rada Gminy Sulęczyño

rozstrzyga, co następuje:

1. W projekcie planu miejscowego nie ustala się realizacji zadań własnych z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych.
2. W sporządzonej dla potrzeb planu miejscowego prognozie skutków finansowych nie ustala się kosztów budowy dróg publicznych ani kosztów realizacji infrastruktury technicznej.