



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia wtorek, 15 maja 2018 r.

Poz. 1960

UCHWAŁA NR XXXIX/306/2018 RADY GMINY SULĘCZYNO

z dnia 26 marca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 157/5, 157/8, 157/9

Na podstawie art.20 w związku z art.15, art.16, ust.1, art.17 oraz art.29 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U. z 2017 roku, poz.1073 z późn.zm.¹⁾) oraz art.18 ust.2 pkt 5, art.41, ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 roku, poz.1875 z późn.zm.²⁾) oraz uchwały nr VIII/76/2015 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 07 lipca 2015 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 157/5, 157/8 i 157/9

Rada Gminy Sulęczyno uchwala, co następuje:

§ 1. PRZEPISY OGÓLNE

1. Stwierdza się, że przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno, uchwalonego uchwałą nr XXVI/213/2010 z dnia 14 lipca 2010 roku zmienione uchwałą nr XXIII/181/2016 Rady gminy Sulęczyno z dnia 16 listopada 2016 roku oraz XXXIII/254/2017 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 30 października 2017 roku.

2. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, części obrębu geodezyjnego Sulęczyno w gminie Sulęczyno, obejmującego działki nr 157/5, 157/8, 157/9.

3. Zakres planu obejmuje ustalenia przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu jego zagospodarowania i zabudowy.

4. Granice planu przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej Uchwały – rysunek planu w skali 1:1000.

5. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 5,1320 ha.

§ 2. USTALENIA OGÓLNE

1. Integralnymi częściami planu są:

- 1) ustalenia tekstowe zawarte w niniejszej uchwale;
- 2) załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu w skali 1:1000, zawierający ustalenia graficzne planu;

¹⁾ Zmiany ustawy opublikowano w Dz.U. w 2017 roku, poz.1566

²⁾ Zmiany ustawy opublikowano w Dz.U. w 2017 roku, poz.2232 oraz w 2018 roku, poz.130

- 3) załącznik nr 2 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
- 4) załącznik nr 3 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

2. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 3) sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Karta terenu nr 1 – MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

1. **Symbole na rys. planu** – MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. **Przeznaczenie terenu** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.** Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu w ust.7.

- 1) Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce budowlanej pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rodzaju materiałów pokrycia dachowego.
- 2) Obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń oraz prefabrykowanych ogrodzeń żelbetowych i betonowych.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu naturalnego

- 1) Tereny zieleni (zieleń naturalna, urządzona, zbiorniki wodne, zieleń krajobrazowa i izolacyjna) winny stanowić min. 50% powierzchni działki, do nasadzeń zieleni należy używać roślin gatunków miejscowych, zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 2) Wprowadza się wymóg zachowania istniejących drzew wysokich i krzewów. Ewentualna wycinka drzew i krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo-wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 4) Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić obowiązujące prawo dotyczące ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - dla obszaru zlokalizowanego w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (cmentarzysko kurhanowe) przed przystąpieniem do realizacji zabudowy, ustala się wymóg przeprowadzenia szczegółowych badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – nie dotyczy.

7. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla zabudowy MN**

1) **powierzchnia działki** - powierzchnia nowo wydzielanej działki: nie mniej niż 900 m²;

2) **rodzaj zabudowy:**

a) zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym,

- b) geometria dachu nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy i wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 22 ° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn,
 - c) nad główną bryłą budynku kalenice prostopadłe do drogi KDW,
 - d) dopuszcza się zadaszenie jednospadowe nad tarasami lub garażami dobudowanymi do budynków o dowolnych kątach pochylenia połaci dachowych,
 - e) pokrycie dachu z dachówki ceramicznej lub materiały dachówko podobne,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie,
 - g) dopuszcza się budowę garażu wbudowanego, dobudowanego lub wolnostojącego. Wysokość garażu do 6,0 m;
- 3) **powierzchnia zabudowy:** do 160 m²,
- 4) **intensywność zabudowy:** od 0,15 do 0,5,
- 5) **dopuszczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej:** do 9,0 m,
- 6) **maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego:** 16 m,
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** min. 6,0 m od linii rozgraniczenia drogi wewnętrznej KDW oraz 6,0 m od drogi publicznej;
- 8) **lokalizacja zabudowy wymaga** na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie** Teren planu znajduje się w Gowidlińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu dla którego obowiązują przepisy właściwej Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- 1) dopuszcza się podział i scalanie działek dla zabudowy mieszkaniowej MN,
- 2) powierzchnia działki budowlanej minimum 900 m²,
- 3) minimalna szerokość wydzielonych dróg wewnętrznych – 8 m (w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 12 m x 12 m,
- 4) proponowane linie podziału wewnętrznego terenu przedstawiono na rysunku planu,
- 5) powyższe zasady nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- 1) **woda:** zaopatrzenie w wodę, budowa sieci wodociągowej, podłączenie do sieci wodociągowej wsi Sulęczyño;
- 2) **ścieki:** odprowadzenie ścieków – budowa sieci kanalizacji sanitarnej, podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej wsi Sulęczyño;
- 3) **wody opadowe:** zagospodarować na teren własnej działki, należy zabezpieczyć wody opadowe przed zalewaniem działki położonej poniżej. Wody opadowe z powierzchni utwardzonych należy podczyścić Docelowo do kanalizacji deszczowej;
- 4) **energetyka:** podłączenie na warunkach podanych przez gestora sieci , w razie wystąpienia konieczności budowy trafostacji, lokalizacja w miejscu wskazanym przez gestora sieci. Zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń linii elektroenergetycznej 15kV należy uzgodnić z jej zarządcą;
- 5) **zaopatrzenie w gaz:**
 - a) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych wysokiego ciśnienia, podwyższonego średniego ciśnienia, średniego ciśnienia i niskiego ciśnienia oraz przyłączy obiektów budowlanych;

b) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego.

6) **zaopatrzenie w ciepło:** indywidualne źródła ciepła;

7) **utyliczacja odpadów stałych** Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami prawa miejscowego.

8) **komunikacja**

a) wjazd z drogi publicznej drogą wewnętrzną KDW. Ze względu na duże spadki terenu wskazane jest wykonanie załamania niwelety drogi wewnętrznej KDW w celu poprawy warunków bezpieczeństwa;

b) Parkowanie na terenie własnej działki, min. 1 miejsce parkingowe. Przez miejsce parkingowe rozumie się miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż, wiatę itp.).

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - nie ustala się.

§ 4. Karta terenu nr 2 - droga wewnętrzna KDW

1. **Dla terenu oznaczonego jako KDW ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren komunikacyjny - droga wewnętrzna;
- 2) dopuszcza się następujące sposoby zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacja tras pieszo- rowerowych, chodników.

2. **Ustala się następujące parametry techniczne, dostępność terenów przyległych:**

- 1) szerokość drogi KDW w liniach rozgraniczających min. 8 m;
- 2) dostępność terenów przyległych do drogi - bez ograniczeń.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów** - nie dotyczy.

4. **Ze względu na duże spadki terenu wskazane jest** wykonanie załamania niwelety drogi wewnętrznej KDW w celu poprawy warunków bezpieczeństwa.

§ 5. Karta terenu nr 3 - ciąg pieszy KX

1. **Dla terenu oznaczonego jako KX ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren komunikacyjny - ciąg pieszy,
- 2) dopuszcza się następujące sposoby zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacja trasy pieszo - rowerowej.

2. **Ustala się następujące parametry techniczne, dostępność terenów przyległych:**

- 1) szerokość drogi KX w liniach rozgraniczających 3 m,
- 2) dostępność terenów przyległych – wyłącznie do terenu ZN.

3. **Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów** - nie dotyczy.

§ 6. Karta terenu nr 4 – zieleń krajobrazowa ZN

1. **Dla terenu oznaczonego symbolem ZN ustala się:**

- 1) Przeznaczenie terenu zieleń krajobrazowa, naturalna, drzewa, zakrzaczenia,
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zieleń naturalna, krajobrazowa, drzewa, zakrzaczenia,
 - b) zakaz lokalizacji zabudowy.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy – nie dotyczy,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – 100% działki,
- 3) intensywność zabudowy - nie dotyczy,
- 4) ustala się strefę 12 m bez zabudowy od granicy terenu ZN.

3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ewentualne nowe nasadzenia wyłącznie z gatunków rodzimych.

4. Podział terenu na działki – nie dotyczy.

§ 7. Dla obszarów objętych niniejszymi zmianami ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej - 30%,
- 2) dla dróg KDW – 0%.

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

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

2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy
Sulęcyno

Kazimierz GLINIECKI

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIX/306/2018

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia 26 marca 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu
geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno obejmującego działki
nr 157/5, 157/8, 157/9**

**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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 157/5, 157/8, 157/9

r o z s t r z y g a, co następuje:

udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach **od 06.12.2017 roku do 29.12.2017 roku** oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. **do dnia 15.01.2018 roku nie zgłoszono żadnych uwag** do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIX/306/2018

Rady Gminy Sulęcyno

z dnia 26 marca 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu
geodezyjnego Sulęcyno, gmina Sulęcyno obejmującego działki
nr 157/5, 157/8, 157/9**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania
Rada Gminy Sulęcyno rozstrzyga, co następuje:**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 roku, poz.1073 z późn.zm.), art.7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 roku, poz.1875 z późn.zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 roku, poz.2077)

Rada Gminy Sulęcyno rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęcyno, gmina Sulęcyno obejmującego działki nr 157/5, 157/8, 157/9 nie będzie się wiązać się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.