



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 9 maja 2019 r.

Poz. 2182

Elektronicznie podpisany przez:

Ewa Kuczyńska

Data: 2019-05-09 10:09:15

UCHWAŁA NR VII/43/2019 RADY GMINY SULĘCZYNO

z dnia 26 marca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno dla terenu działek nr 71/4, 100/2, części działki nr 100/3 i dla terenu działek nr 164/1, 164/2, 164/3, 164/4, 164/5

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 l a, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno (przyjętego Uchwałą Nr XXVI/213/2010 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 lipca 2010 roku, zmienionego Uchwałami: Nr XXIII/181/2016 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 16 listopada 2016 roku i Nr XXXIII/254/2017 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 30 października 2017 roku) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno dla terenu działek nr 71/4, 100/2, części działki nr 100/3 i dla terenu działek nr 164/1, 164/2, 164/3, 164/4, 164/5.

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

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 5,47 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, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. Ustalenia tekstowe planu określają:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – ustalenia zawarte w § 4;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – ustalenia zawarte w § 5;
- 3) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania – ustalenia zawarte w § 6;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – ustalenia zawarte w § 7;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych terenu - ustalenia zawarte w § 8;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – ustalenia zawarte w § 9;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej – ustalenia zawarte w § 10;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – ustalenia zawarte w § 11;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 - §12.

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) maksymalne, nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów obsługi turystyki wodnej;
- 5) oznaczenia liczbowo – literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających, gdzie liczba określa numer porządkowy terenu, oznaczenia literowe - podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) **US** – teren usług sportu i rekreacji,
 - b) **ML,UT** – teren zabudowy rekreacji indywidualnej i/lub usług turystyki i rekreacji,
 - c) **R** – teren rolniczy,
 - d) **ZL** – lasy,
 - e) **KDD** – teren drogi publicznej, klasa techniczna dojazdowa;
 - f) Pozostałe oznaczenia na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granica obszaru Natura 2000 - Obszar specjalnej ochrony siedlisk "Dolina rzeki Słupi";
- 2) Gowidliński Obszar Chronionego Krajobrazu (cały obszar planu miejscowego);
- 3) linia 100m od lustra wody;
- 4) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1%.

§ 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 do 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) **maksymalna, nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów obsługi turystyki wodnej** - rozumie się przez to linię zabudowy głównej bryły obiektu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów związanych z obsługą turystyki wodnej;
- 8) **przepisy odrębne** – rozumie się przez to obowiązujące w dniu uchwalenia planu miejscowego przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także przepisy prawa lokalnego;
- 9) **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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **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 wojewódzkiego.

§ 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. Dla terenów o symbolach 1.US, 2.US, 3.WS i 4.R w zasięgu obszaru Natura 2000 – Obszar specjalnej ochrony siedlisk „Dolina rzeki Słupi” obowiązują przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody.

3. 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.

4. Dla terenu o symbolu US i ML,UT ustala się standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska oraz dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. Ustala się nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej, w szczególności stanowiącej wartościowy drzewostan i w maksymalnym stopniu zakrzaczeń i roślinności.

9. Do kształtowania zieleni należy używać gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie oraz siedliskowo.

10. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

12. W zakresie dostępu do publicznych, śródlądowych wód powierzchniowych obowiązują przepisy Prawa Wodnego.

§ 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) symbolami 1.US i 2.US – tereny usług sportu i rekreacji:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- przystań kajakowa, plaże, kąpieliska,
- obiekty służące obsłudze przystani kajakowej, w tym: m. in. sanitariaty, umywalnie, biuro obsługi przystani, magazyn na sprzęt ratunkowy i kajakowy, zmywalnie, aneks kuchenny z wyłączeniem kubaturowych obiektów noclegowych i gastronomicznych,
- ogólnodostępne obiekty służące turystyce wodnej w postaci urządzeń o charakterze technicznym,
- urządzenia wodne oraz obiekty służące prowadzeniu racjonalnej gospodarki rybackiej,
- pola namiotowe i campingowe wraz z niezbędną infrastrukturą, służące obsłudze przystani kajakowej,
- obiekty małej architektury służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku,
- ścieżki piesze i rowerowe,
- niezbędne dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego urządzenia budowlane, a także zieleni towarzysząca, dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i infrastruktura techniczna niezbędne dla realizacji funkcji terenu;

2. Ustala się następujące przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu (załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) symbolem 6.ML,UT – teren zabudowy rekreacji indywidualnej i/lub usług turystyki i rekreacji:

a) dopuszczalne podstawowe formy zabudowy i zagospodarowania:

- budynki główne – letniskowe rekreacji indywidualnej,
- budynki główne - ośrodki wczasowe, obiekty zakwaterowania turystycznego takie jak motele, hotele pensjonaty itp. wraz z obiektami i urządzeniami niezbędnymi dla ich obsługi, budynki towarzyszące, przy czym garaże w liczbie koniecznej jedynie dla zaspokojenia wymaganych miejsc postojowych dla mieszkańców działki budowlanej
- urządzenia i obiekty sportu i rekreacji typu: boiska sportowe, bieżnie, siłownie zewnętrzne, place zabaw dla dzieci, pola do gier zespołowych i indywidualnych, zadaszenia/namioty nad polami do gry, sanitariaty, szatnie itp. służące obsłudze obiektów usług sportu i rekreacji,
- obiekty służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku,
- ścieżki piesze i rowerowe oraz drogi wewnętrzne,
- 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

3. Ustala się następujące przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu (załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) symbolem 3.WS – teren wód powierzchniowych, śródlądowych i dopuszcza się pomosty, kładki i urządzenia techniczne służące turystyce wodnej w tym przede wszystkim obsłudze przystani kajakowej oraz pozostałe urządzenia i obiekty dopuszczone w Uchwale Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

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

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- tereny upraw polowych,
- tereny zieleni naturalnej i rolnictwa, łąk i pastwisk, nieużytków,
- wody powierzchniowe,
- zadrzewienia i zakrzaczenia,
- urządzenia wodne oraz obiekty służące prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, lub rybackiej,
- urządzenia i obiekty dopuszczone w Uchwale Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków.

5. Ustala się następujące przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu (załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) symbolem 5.ZL – lasy:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania lasy,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji budynków.

6. Ustala się następujące przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu (załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) symbolem 7.KDD – teren drogi publicznej – klasa techniczna dojazdowa. Dla terenu 7.KDD 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. US (pow. ok. 1,36 ha) i 2.US (pow. ok. 0,75 ha) ustala się:

1) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) sytuowanie obiektów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla obiektów obsługi turystyki wodnej w odległości: 15m od linii rozgraniczającej drogi publicznej KDD – jak na rysunku planu, w wyznaczonym na rysunku planu obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1% możliwość zainwestowania określają przepisy odrębne,
 - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 5% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 75% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,1,
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość 6 m, przy czym maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
 - b) nad główną bryłą budynku dachy dwuspadowe symetryczne lub dachy wielospadowe z dopuszczeniem dachów stożkowych na altanach okrągłych, o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45 w odcieniach czerwieni oraz brązów, przy czym dla obiektów sportowych w tym wiat, namiotów przykrywających urządzenia sportowe - geometrii dachu nie określa się,
 - c) dla wszystkich obiektów na działce nakazuje się stosowanie elewacji z materiałów naturalnych w tym kamień, drewno, cegła oraz tynk w odcieniach z palety barw bieli, beżu, ecru, obowiązuje ujednolicenie wykorzystywanych materiałów elewacyjnych, geometrii i pokrycia dachów w obszarze każdej działki budowlanej,
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych wyłącznie związanych z obsługą krótkotrwałych imprez, trwających nie dłużej niż tydzień i dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane związane z prowadzonymi pracami budowlanymi;

2. Dla terenu o symbolu 6. ML,UT (pow. ok. 2,4ha) 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 od linii rozgraniczających drogi publicznej dojazdowej o symbolu 7.KDD z uwzględnieniem odległości 100m od rzeki Słupi – jak na rysunku planu, w wyznaczonym na rysunku planu obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1% możliwość zainwestowania określają przepisy odrębne,
- b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 15% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70% powierzchni działki budowlanej,
- d) intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,45,
- e) dla koniecznych dojazdów ustala się minimalną szerokość 8m,

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) dla budynków głównych dopuszczonej funkcji podstawowej i uzupełniającej ustala się:
 - maksymalna wysokość 8 m, poziom posadowienia parteru nie wyżej jak 0,6m npt., przy czym maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
 - nad główną bryłą budynku dachy dwuspadowe symetryczne lub dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45 w odcieniach czerwieni i brązów, przy czym dla obiektów sportowych w tym wiat, namiotów przykrywających urządzenia sportowe oraz rekreacyjne geometrii dachu nie określa się, nie dopuszcza się lokalizacji ścianki kolankowej wyższej niż 1,5m,
- b) dla budynków towarzyszących ustala się:
 - maksymalna wysokość 6 m przy czym maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,

- dachy dwuspadowe symetryczne lub dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 30 do 45 w odcieniach czerwieni i brązów,
- c) dla wszystkich obiektów na działce nakazuje się stosowanie elewacji z materiałów naturalnych w tym kamień, drewno, cegła oraz tynk w odcieniach z palety barw bieli, beżu, ecru, obowiązuje ujednolicenie 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) nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oprócz zagospodarowania związanego z 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 dojścia i dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

3. Dla terenu o symbolu 7KDD (pow. ok. 0,18 ha) ustala się

- 1) ulica jednojezdniowa,
- 2) szerokość pasa drogowego: – jak na rysunku planu – załącznik graficzny nr 1,
- 3) dopuszcza się łączenie ruchu kołowego i rowerowego w jednej przestrzeni,
- 4) dopuszcza się realizację wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego oraz rowerowego,
- 5) dopuszcza się realizację parkingów.

§ 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 Sulęczyń.

2. Ogólnodostępnymi terenami publicznymi w obszarze planu są tereny komunikacyjne – droga publiczna o symbolu 7.KDD oraz tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami 1.US i 2.US

3. W granicach ogólnodostępnych terenów publicznych 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) nakaz lokalizacji elementów wyposażenia powtarzalnego o jednolitej 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 całego obszaru planu 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) dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków do indywidualnych szczelnych zbiorników – szamb, po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej ustala się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;
- 4) zakaz budowania indywidualnych oczyszczalni ścieków.

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. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę publiczną gminną biegnącą częściowo w obszarze planu – o symbolu 7.KDD oraz drogę gminną biegnącą wzdłuż południowej granicy obszaru opracowania – ul Brzozowa.

2. Obsługa komunikacyjna terenu o symbolu 1.US z drogi gminnej przebiegającej poza obszarem opracowania planu – ul Brzozowa, wzdłuż jego południowej granicy, obsługa komunikacyjna terenów 2.US oraz 6.ML,UT z drogi publicznej gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7.KDD.

3. W celu obsługi komunikacyjnej terenu 6.ML,UT dopuszcza się w obszarze terenu wydzielanie niezbędných wewnętrznych dojazdów i dojazdów o szerokości min 8m.

4. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych:

1) Dla terenów o symbolach 1.US i 2.US ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla każdego z terenów – 5 miejsc postojowych,

2) Dla terenów o symbolu 6.ML,UT ustala się min 1 miejsce parkingowe na jeden budynek letniskowy oraz dla ośrodków wczasowych i obiektów zakwaterowania turystycznego takich jak motele, hotele pensjonaty ustala się min 1 miejsce postojowe na jeden wynajmowany pokój oraz min 1 miejsce postojowe na 1 pracownika obiektu.

3) miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją;

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

6. Dla pozostałych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi nie ustala się wymaganych minimalnych wskaźników miejsc parkingowych.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1. W granicach części obszaru objętego planem miejscowym (część terenów 1.US, 2.US i 4.US – wg zasięgu wyznaczonego na rysunku planu) występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1% - zasady zagospodarowania, w tym zasady uzyskiwania odstępstw od zakazów lokalizacji obiektów budowlanych określają przepisy odrębne.

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

1. Dla terenów o symbolach 1.US, 2.US oraz 6.ML,UT ustala się wysokość stawki procentowej na 30%, dla pozostałych terenów nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki – brak zmiany przeznaczenia terenu, który powodowałby wzrost wartości nieruchomości.

§ 13. 1. W obszarze objętym granicami niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr XX/214/2001 Rady Gminy Sulęcyno z dnia 29 sierpnia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Borek, Kistowo, Żakowo, Kłodno, Podjazzy, Mściszewice, Węsiory, Zdunowice, Sulęcyno, w gminie Sulęcyno

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulęcyno.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Sulęczyno

Kazimierz GLINIECKI

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/43/2019

Rady Gminy Sulęcyno

z dnia 26 marca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęcyno, gmina Sulęcyno dla terenu działek nr 71/4, 100/2, części działki nr 100/3 i dla terenu działek nr 164/1, 164/2, 164/3, 164/4, 164/5

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 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęcyno, gmina Sulęcyno dla terenu działek nr 71/4, 100/2, części działki nr 100/3 i dla terenu działek nr 164/1, 164/2, 164/3, 164/4, 164/5, **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. **wpłynęło jedno pismo z uwagą.**

2. Wójt Gminy Sulęcyno rozstrzygnął złożoną uwagę i postanowił uwzględnić ją w pkt dot. dopisania słowa „i kładki” w par. 6 pkt 3 na terenie o symbolu 3.WS oraz nie uwzględnić w pkt. dot. dopisania na terenie 1.US i 2.US ,w par.6 pkt 1 „ z możliwością lokalizacji mobilnych domków campingowych”, z uwagi na niezgodność powyższego zapisu z przepisem odrębnym jakim jest uchwała nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim, która zakazuje lokalizacji obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegowej rzeki. Wg orzecznictwa sądowego mobilne domki campingowe są tymczasowymi obiektami budowlanymi.

3. Rada Gminy Sulęcyno postanawia uwzględnić uwagę w pkt dot. dopisania słowa „i kładki” w par. 6 pkt 3 oraz nie uwzględnić uwagi w pkt. dot. dopisania na terenie 1.US i 2.US ,w par. 6 pkt 1 „ z możliwością lokalizacji mobilnych domków campingowych”, z uwagi na niezgodność powyższego zapisu z przepisem odrębnym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/43/2019

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia 26 marca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno dla terenu działek nr 71/4, 100/2, części działki nr 100/3 i dla terenu działek nr 164/1, 164/2, 164/3, 164/4, 164/5

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 roku, 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) budowę sieci wodociągowej, służącej do obsługi terenów przyległych;
- 2) budowę sieci i urządzeń 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 2009r. 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 ciepłą 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, za 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 określane 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.



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 9 maja 2019 r.

Poz. 2229

Elektronicznie podpisany przez:

Ewa Kuczyńska

Data: 2019-05-09 10:12:31

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN-I.4131.49.2019.MM WOJEWODY POMORSKIEGO

z dnia 29 kwietnia 2019 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 t.j.) w zw. z art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2018 r. poz. 1945 i Dz. U z 2019 poz. 60 i poz. 235),

stwierdza się nieważność

uchwały Nr VII/43/2019 Rady Gminy Sulęczyńno z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyńno, gmina Sulęczyńno dla terenu działek nr 71/4, 100/2, część działki nr 100/3 i dla terenu działek nr 164/1, 164/2, 164/3, 164/4, 164/5 w zakresie:

1. § 2 ust. 4 pkt 5 lit. b;
2. § 5 ust. 4 w zakresie słów „i ML,UT”;
3. § 6 ust. 2;
4. § 7 ust. 2;
5. § 10 ust. 2 w zakresie słów „oraz 6.ML,UT”;
6. § 10 ust. 3;
7. § 10 ust. 4 pkt 2;
8. § 12 ust. 1 w zakresie słów „oraz 6.ML,UT”;

oraz załącznika graficznego nr 1 do uchwały stanowiącego rysunek planu w zakresie karty terenu 6.ML,UT.

Uzasadnienie

W dniu 4 kwietnia 2019 r. do Wojewody Pomorskiego wpłynęła uchwała Nr VII/43/2019 Rady Gminy Sulęczyńno z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyńno, gmina Sulęczyńno dla terenu działek nr 71/4, 100/2, część działki nr 100/3 i dla terenu działek nr 164/1, 164/2, 164/3, 164/4, 164/5, zwana dalej: „uchwałą” lub „plan”, wraz z dokumentacją planistyczną.

W toku czynności nadzorczych, pismem z dnia 17 kwietnia 2019 r., organ nadzoru zawiadomił Radę Gminy Sulęczyńno o wszczęciu postępowania nadzorczego w stosunku do przedmiotowej uchwały, umożliwiając tym samym organowi złożenie wyjaśnień.

Jako podstawę prawną uchwały wskazano art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2018 r. poz. 1945 i Dz. U z 2019 poz. 60 i poz. 235 – zwana dalej: „u.p.z.p.”).

Po przeprowadzeniu postępowania nadzorczego organ nadzoru stwierdził, że uchwała we wskazanym powyżej zakresie w sposób istotny narusza prawo. Zgodnie z art. 20 ust. 1 u.p.z.p. plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Ponadto przepis ten wskazuje, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Zgodnie z tym przepisem, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń zawartych w studium. Ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu w sposób odmienny od rozwiązań przyjętych w studium oznacza, że plan taki w zakresie, w jakim jego zapisy odbiegają od treści studium narusza obowiązujący porządek prawny, co należy kwalifikować jako istotne naruszenie zasad sporządzania planu (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 16 grudnia 2010 r., sygn. akt II SA/Wr 272/10).

Zgodnie z art. 28 ust. 1 u.p.z.p. istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. W konsekwencji należy przyjąć, że sprzeczność postanowień planu z ustaleniami studium stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, więc powinno prowadzić do stwierdzenia nieważności uchwały w całości lub części.

Stosownie zaś do treści art. 15 ust. 1 u.p.z.p. wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Ponadto, art. 9 ust. 4 u.p.z.p. stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Zgodnie z powyższym, przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego muszą być uwzględnione zapisy wynikające z przyjętego na danym obszarze studium, w szczególności treść dotycząca przeznaczenia danego terenu. Należy podzielić pogląd wyrażony w doktrynie, potwierdzony w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 sierpnia 2009 r. (sygn. akt II OSK 1250/08), że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi „*swego rodzaju aksjologiczną podstawę wszelkich działań podejmowanych na terenie gminy w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego. (...) Z treści studium powinny wynikać lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Skonkretyzowane działania w zakresie zmiany przeznaczenia terenu, położonego na obszarze gminy, przewidziane w m.p.z.p. oraz w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu powinny być formułowane i realizowane zgodnie z tymi zasadami*”.

Procedura planowania i zagospodarowania przestrzennego podzielona jest na kilka etapów. Każdy z nich stanowi doprecyzowanie poprzedniego, rozumiane jako zawarcie ustaleń, których nie można wprowadzić przy większym stopniu ogólności. Ustalenia te nie mogą być jednak sprzeczne z założeniami podstawowego aktu planistycznego, jakim jest studium uwarunkowań. Nie jest on aktem prawa miejscowego, jednakże jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną na danym obszarze i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, że określone tereny mogą być przeznaczone pod zabudowę danego rodzaju, jeżeli możliwość taką przewidują zapisy studium. Organ nadzoru podziela pogląd wyrażony w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 września 2012 r., (sygn. akt II OSK 1408/12), według którego „*plan zagospodarowania przestrzennego ma stanowić uszczegółowienie zapisów zawartych w studium, a nie ich dowolną interpretację czy wręcz całkowitą zmianę. Zmiana przeznaczenia terenów w planie miejscowym, jeśli nie była przewidziana w studium, może być dokonana przez gminę wyłącznie po uprzedniej zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem trybu, w jakim studium jest uchwalone*” (podobnie wyrok NSA z 19 maja 2011 r., sygn. akt II OSK 466/11, wyrok NSA z dnia 8 czerwca 2011 r., sygn. akt I OSK 481/11).

W tym miejscu należy wskazać, że na terenie gminy Sulęczyńsko obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęczyńsko przyjęte uchwałą Rady Gminy Sulęczyńsko Nr XXVI/213/2010 z dnia 14 lipca 2010 r., zmienione uchwałami Rady Gminy Sulęczyńsko: nr XXIII/181/2016 z dnia 16 listopada 2016 r. i Nr XXXIII/254/2017 z dnia 30 października 2017 r., dalej jako: „*Studium*”.

W planie, zgodnie z § 6 ust. 2, dla karty terenu oznaczonej symbolem 6.ML,UT ustalono jako podstawowe przeznaczenie terenu przeznaczenie zabudowy rekreacji indywidualnej lub usług turystyki

i rekreacji, jednocześnie dopuszczono m.in. formy zabudowy takie jak: budynki letniskowe rekreacji indywidualnej, ośrodki wczasowe, motele, hotele, pensjonaty.

Mając na uwadze powyższe wskazać należy, że karta terenu oznaczona w planie symbolem 6.ML.UT obejmuje swoim zakresem, zgodnie z Załącznikiem Nr 4 do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęczyńno oznaczonym jako Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, obszar zakwalifikowany w Studium jako tereny „obszarów przestrzeni chronionej”.

Zgodnie z zapisami załącznika Nr 3 do Studium oznaczonego jako Kierunki zagospodarowania przestrzennego (str.14) *„Obszar przestrzeni chronionej stanowi go obszar dotychczas niezabudowany i nie przeznaczony do zabudowy (za wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką rolną i leśną, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz funkcji specjalnych wskazanych w studium), na którym priorytetowym zadaniem jest ochrona walorów środowiska przyrodniczego oraz utrzymanie produkcyjnej funkcji lasów i gruntów rolnych. Na planszy studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” 1:10000 pokazano obszary możliwego docelowego zainwestowania, a w nim zaznaczono obszary rozwoju zabudowy, pozostałe tereny w obrębie tego obszaru, nieobjęte obszarem rozwoju zabudowy stanowią obszar kontynuacji zabudowy. Pozostały obszar gminy stanowią obszary przestrzeni chronionej.”*

W związku z tym, że wyżej wskazany obszar nie leży na terenach przewidzianych w Studium pod zabudowę rekreacji indywidualnej lub usług turystyki i rekreacji oraz mając na uwadze treść wskazanych ustaleń Studium stwierdzić należy, że uchwała w zakresie karty terenu oznaczonej w planie symbolem 6.ML,UT jest niezgodna z ustaleniami Studium, co oznacza że uchwała w sposób istotny narusza zasady sporządzania planu miejscowego.

W konsekwencji, wskazane wyżej istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, dotyczące naruszenia ustaleń studium powinno skutkować, zgodnie z art. 28 ust.1 u.p.z.p., stwierdzeniem nieważności uchwały w zakresie przepisów kwestionowanej uchwały dotyczących karty terenu 6.ML,UT oraz odpowiednio załącznika graficznego nr 1 do uchwały stanowiącego rysunek planu w zakresie karty terenu 6.ML,UT.

Wobec powyższego Wojewoda Pomorski stwierdził nieważność uchwały Nr VII/43/2019 Rady Gminy Sulęczyńno z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyńno, gmina Sulęczyńno dla terenu działek nr 71/4, 100/2, część działki nr 100/3 i dla terenu działek nr 164/1, 164/2, 164/3, 164/4, 164/5 w zakresie:

1. § 2 ust. 4 pkt 5 lit. b;
2. § 5 ust. 4 w zakresie słów „i ML,UT”;
3. § 6 ust. 2;
4. § 7 ust. 2;
5. § 10 ust. 2 w zakresie słów „oraz 6.ML,UT”;
6. § 10 ust. 3;
7. § 10 ust. 4 pkt 2;
8. § 12 ust. 1 w zakresie słów „oraz 6.ML,UT”;

oraz załącznika graficznego nr 1 do uchwały stanowiącego rysunek planu w zakresie karty terenu 6.ML,UT.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie nieważności uchwały wstrzymuje jej wykonanie w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Pomorskiego.

Wojewoda Pomorski

Dariusz Drelich

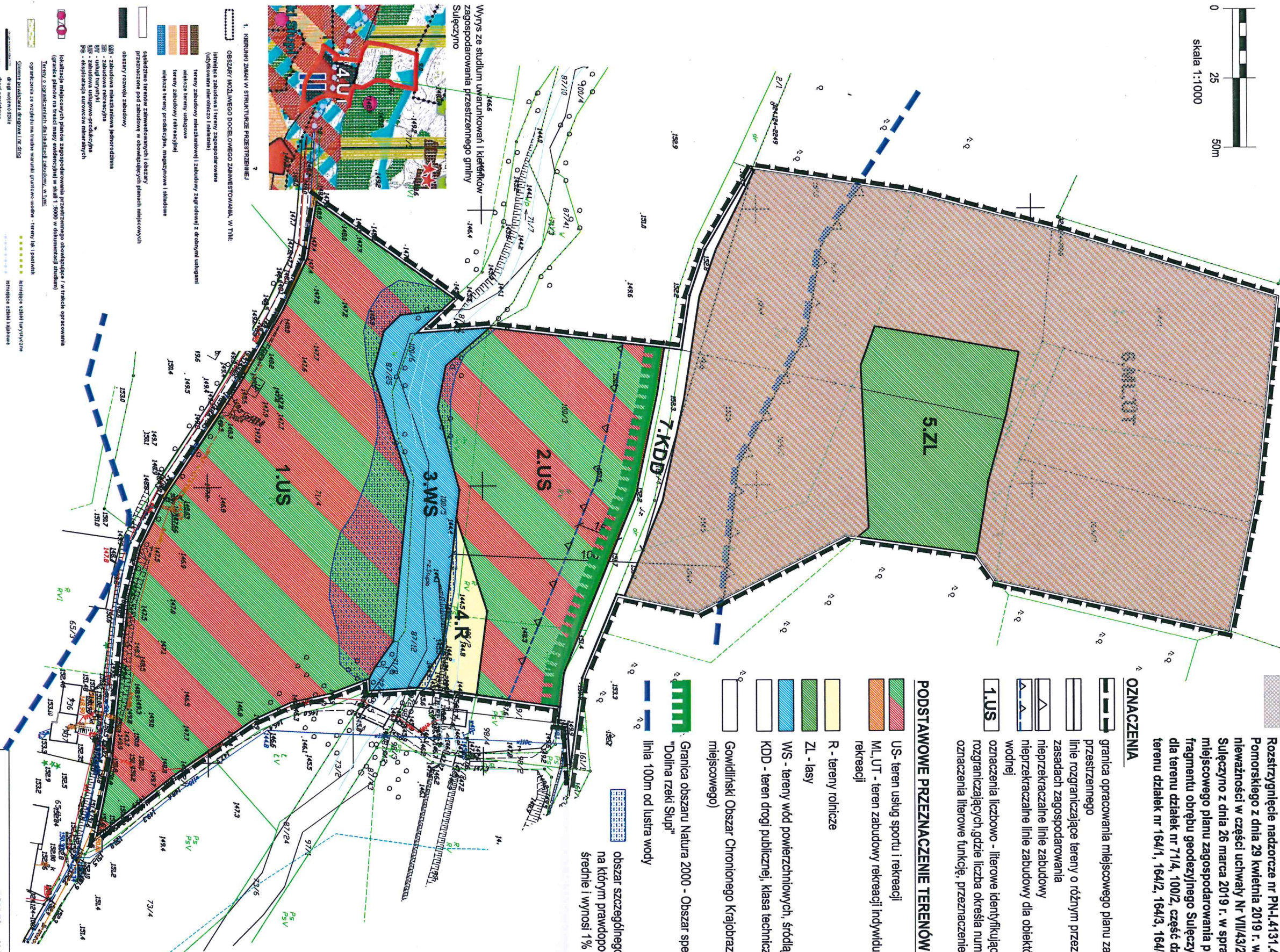
OZNACZENIA

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

US-teren usług sportu i rekreacji
ML_U, UT - teren zabudowy rekreacji i/ub usług turystyki i rekreacji

- | | |
|---|--|
|  | R - tereny rolnicze |
|  | ZL - lasy |
|  | WS - tereny wód powierzchniowych, śródlądowych |
|  | KDD - teren drogi publicznej, klasa techniczna dojazdowa |
|  | Gowidiński Obszar Chronionego Krajobrazu (cały obszar planu miejscowego) |

obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1%



DOM Biuro Urbanistyczne
Kleib-Stanczyński, Jaszczuk-Skolimowska Spółka jawna
dawniej Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne "DOM" Sp. z o.o.
ul. Kościuszkis 34g, 83-200 Starogard Gdański
tel. 0 58 56 220 57 fax 0 58 56 114 78
e-mail: pjd@dom.pl, www.pjd.com.pl

Skala 1:1000

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obręburodziny Sulęcyno, gmina Sulęcyno dla terenów działek nr 71/4, 100/2, części działki nr 100/3 i dla terenów działek nr 164/1, 164/2, 164/3, 164/4, 164/5

Data opracowania: 03. 2019r.

Główny projektant:	mgr inż. arch. Mariola Kowalkowska dr inż. arch. Barbara Jaszczuk - Skolimowska
Opracowanie:	mgr Karolina Suchojad mgr inż. arch. Mariola Kowalkowska