



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 18 stycznia 2023 r.

Poz. 227

UCHWAŁA NR LII/335/2022 RADY GMINY SULĘCZYNO

z dnia 30 listopada 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazy, gmina Sulęczyno

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 i art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 roku, poz.559, z późn. zm.) oraz art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U. z 2022 roku, poz.503, z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą XXXIX/242/2021 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 30 września 2021 roku o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazy, gmina Sulęczyno, **Rada Gminy Sulęczyno u c h w a l a, co następuje:**

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

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 3,40 ha.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) minimalnej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 6) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie terenu w liniach rozgraniczających – symbol identyfikujący teren;
- 4) przeznaczenie terenu, w tym:
 - a) ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - b) KDW – teren komunikacyjny – droga wewnętrzna;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) granica strefy 100m od linii brzegowej jeziora Trzebocińskiego;
- 7) pas ograniczeń szerokości 14m (po 7 m od osi linii w każdą stronę) od napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć SN 15 kV.

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

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego (nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów) dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zostały określone w § 11-12 poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym w szczególności linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, udziału terenów biologicznie czynnych, intensywności zabudowy.

2. W celu kontynuacji tradycji budowlanej Kaszub, dla budynków rekreacji indywidualnej zaleca się stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych i kolorystyki „palety ziemi” (elewacji i dachu), tj.:

- 1) stosować wykończenia elewacji cegłą, drewnem, tynkiem w kolorze „złamanej” bieli, beżowym lub jasnoszarym;
- 2) stosować matowy materiał pokrycia dachu o kolorystyce naturalnego spieku ceramicznego, brązowej lub grafitowej;
- 3) wyklucza się stosowanie materiałów wykończeniowych o jaskrawych barwach lub z połyskiem.

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

§ 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody.

1. Dla terenów zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczonych symbolem ML, ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z rodzajami terenów określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

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

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

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

1. Cały obszar planu położony jest w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują przepisy właściwej Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

2. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych w klasie bonitacyjnej RVI na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 2,50 ha.

§ 8. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

2) dla terenów: 1.ML, 2.ML, – 30%;

3) dla terenów: 01.KDW i 02.KDW – 0% - tereny nie zmieniają dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

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

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;

2) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie.

2. W zakresie gospodarki ściekami:

1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;

2) odprowadzanie ścieków sanitarnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (poza granicami planu);

3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków w indywidualny sposób.

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

1) powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej (zaleca się umożliwienie ich późniejszego wykorzystania do nawodnienia terenów);

2) podziemnych, w tym z wykorzystaniem rurociągów, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych;

3) podczyszczania wód opadowych z terenów komunikacyjnych i innych utwardzonych;

4) zaleca się projektowanie zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny.

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

5. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci energetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych.

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

7. Zaopatrzenie w gaz:

1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych oraz przyłączy obiektów budowlanych;

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

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

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

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

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

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym zapewnia droga publiczna gminna relacji Podjazy – Widna Góra Wybudowanie - granica gminy – Gowidlino.

2. Obsługa komunikacyjna terenu dróg wewnętrznych wydzielonych w granicach opracowania planu (01.KDW i 02.KDW) oraz z dróg wewnętrznych w sąsiedztwie obszaru opracowania planu, a także z wydzielonych dojazdów w ramach zagospodarowania terenów zabudowy rekreacji indywidualnej.

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

- 1) przewidzieć nie mniej niż dwa miejsca parkingowe dla każdego budynku rekreacji indywidualnej;
- 2) przez miejsce parkingowe rozumie się miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę garażową;
- 3) miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku.

§ 11. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem ML: 1.ML, 2.ML

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja budynków rekreacji indywidualnej,
 - b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – gospodarczej i garaży,
 - c) lokalizacja wiat rekreacyjnych i garażowych,
 - d) lokalizacja dojeżdż i dojazdów oraz miejsc parkingowych,
 - e) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy maksymalnie 25%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,5;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu, od strony dróg wewnętrznych;
- 5) przy lokalizacji zabudowy uwzględnić sąsiedztwo lasów, położonych poza granicami opracowania planu;
- 6) w zagospodarowaniu terenu 2.ML uwzględnić strefę 100m od linii brzegowej jeziora Trzebocińskiego, w obrębie której obowiązuje zasady lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z przepisami właściwej

Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim;

- 7) minimalna powierzchnia działki budowlanej wydzielanej dla potrzeb lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej wynosi 900m²; przy czym działki istniejące w dniu uchwalenia planu o mniejszej wielkości uznaje się za zgodne z planem.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy, w tym:

- a) dla budynków rekreacji indywidualnej – 8,5 m, maksymalnie 2 kondygnacje naziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
- b) dla zabudowy towarzyszącej – 6,0 m,
- c) dla wiat rekreacyjnych i garażowych – 4,0 m;

- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

- 3) geometria dachu:

- a) nad główną bryłą budynku rekreacji indywidualnej dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° nie więcej niż 45°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
- b) dla budynków gospodarczych i garażowych dach płaski lub dach stromy: wielospadowy, dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
- c) dla wiat nie określa się geometrii dachu;

- 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 dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 12. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: 01.KDW, 02.KDW.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacyjny, droga wewnętrzna;

- 2) sposoby zagospodarowania:

- a) lokalizacja dróg lub poszerzeń dróg,
- b) lokalizacja tras rowerowych, tras pieszo- rowerowych, chodników,
- c) lokalizacja miejsc parkingowych,
- d) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
- e) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;

- 2) dostępność terenów przyległych do drogi - bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.

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

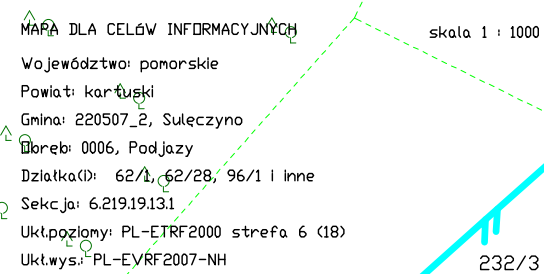
§ 14. 1. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy
Sulęcyno

Kazimierz GLNIECKI

SKALA 1:1000



TERENY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄ PLANY MIEJSCOWE

1. STREFA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNE

B - STREFA INTENSYWNEJ REKREACJI POBYTOWEJ
 B1 - otoczenie (zdrój: Gwizdówka i Węzowny)

1.1. OZBISZARZANIE DOCELOWEGO ZANIEWISTOWANIA, W TYM:

tereny zabudowa i tereny zagospodarowane
 (użytkowane rekreacyjnie i rekreacji)

tereny zabudowy rekreacyjnej

2. OZBISZARZANIE PRZESTRZENI CHRONIONEJ

tereny rekreacji z rozpraszania zabudowa zagrodowa
 wody

tereny lasów (s) i obszary przeznaczane do zalesień (b)

Gwizdówka Olszów Chronionego Krajobrazu

– korytarze subregionalne - rymy gwizdówka-sulczyński

– zespoły zabudowy (rekreacyjnej) indywidualnej - szosowno bardzo duże obciążenia środowiska

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LII/335/2022

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia 30 listopada 2022 r.

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 Podjazy, gmina Sulęczyno

r o z s t r z y g a c o następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 24.08.2022r. do 23.09.2022r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 7 października 2022r. zgłoszono jedną uwagę.

2. Uwaga złożona dnia 07.10.2022r. przez osobę fizyczną, zam. w Podjazach; dotyczyła sprzeciwu wobec określonego w projekcie planu miejscowego przeznaczenia terenu działek nr 62/1 i 62/2 w obrębie ewidencyjnym Podjazy określonego jako teren zabudowy rekreacji indywidualnej i podtrzymania wcześniej złożonego wniosku o wskazanie w obrębie przedmiotowych nieruchomości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Wójt Gminy Sulęczyno rozstrzygnął złożoną uwagę do dnia 28 października 2022r. i postanowił jej nie uwzględnić w przedkładanym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, z uwagi na brak zgodności wnioskowanej funkcji terenu z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęczyno.

4. Rada Gminy Sulęczyno potwierdza stanowisko Wójta Gminy Sulęczyno w sprawie rozpatrzenia uwagi i postanawia jej nie uwzględniać.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LII/335/2022

Rady Gminy Sulęcyno

z dnia 30 listopada 2022 r.

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

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

Rada Gminy Sulęcyno rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Podjazy, gmina Sulęcyno nie będzie wiązać się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, w tym sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LII/335/2022

Rady Gminy Sulęczyńno

z dnia 30 listopada 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę oraz przekazane wraz z dokumentacją planistyczną na płycie CD i umieszczone w systemie informacji przestrzennej gminy Sulęczyńno