



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 4 marca 2025 r.

Poz. 826

UCHWAŁA NR IX/59/2025 RADY GMINY SULĘCZYNO

z dnia 23 stycznia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Mściszewice, 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 (Dz. U. 2024 poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.) oraz art. 66 ust. 2, art. 67 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą nr LXIII/414/2023 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 3 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Mściszewice, gmina Sulęczyno

Rada Gminy Sulęczyno uchwala co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, iż przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno, przyjętego w postaci ujednoliconej Uchwałą Nr XV/105/2019 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 listopada 2019 r. wraz ze zmianą uchwaloną Uchwałą Nr LII/337/2022 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 30 listopada 2022 r. oraz zmianą uchwaloną Uchwałą nr LXX/457/2024 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 22 lutego 2024 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Mściszewice, gmina Sulęczyno, w granicach określonych na rysunku planu - załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej „planem”.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 30,71 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 dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określonych w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **głównej bryle budynku** – należy przez to rozumieć zasadniczą bryłę budynku stanowiącą min 70% powierzchni zabudowy budynku; nie stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrołapy), garaże dobudowane, schody, ganki, itp., a w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
- 2) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zieleni (drzewa i krzewy) w nowych nasadzeniach, w obrębie zagospodarowania działek budowlanych z gatunków rodzimych i zgodnych siedliskowo, występujących w regionie Kaszub Jeziornych;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków i budowli rolniczych, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy drugorzędnych elementów budynku, takich jak: ganki, wiatrołapy, schody zewnętrzne, niezadaszone tarasy, pochylnie, rampy itp., ani podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu jak również obiektów rekreacyjnych (niebędących budynkami), wiat itp.;
- 4) **miejsca parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę garażową itp.

§ 5. 1. Na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie liczbowo-literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania identyfikujące teren, gdzie oznaczenie cyfrowe oznacza kolejny numer terenu, a oznaczenie literowe oznacza podstawowe przeznaczenie terenu;
- 5) przeznaczenie terenów, w tym:
 - a) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) RZM- tereny zabudowy zagrodowej,
 - c) RN – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - d) L – tereny lasu,
 - e) ZN – teren zieleni naturalnej,
 - f) KDD – tereny komunikacji drogowej publicznej – drogi dojazdowej,
 - g) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 6) pas ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV szerokości 14m (po 7 m od osi linii).

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

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego (nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów) dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zostały określone w § od 11 do 16 poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym w szczególności linii zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, udziału terenów biologicznie czynnych, intensywności zabudowy.

2. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych (nasłupowych lub budynkowych) przy granicy działki.

3. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

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

5. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę i zainwestowanie ustala się obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej.

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

- 1) wymóg wykończenia elewacji z zastosowaniem cegły, drewna, tynku naturalnego w kolorze białym, beżowym, jasnoszarym z dopuszczeniem kamieni w partii cokołowej; wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych lub klinkieru;
- 2) wymóg realizacji pokrycia dachu z matowych rodzajów dachówek ceramicznych, betonowych lub blachodachówek oraz blach kładzionych na rąbek w kolorze ograniczonym do odcieni czerni, szarości i grafitu;
- 3) dla dachów płaskich dopuszcza się dowolne pokrycie.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

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

2. Dla terenów zabudowy związanej z rolnictwem oznaczonych symbolem RZ ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z rodzajami terenów określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

3. W całym obszarze planu należy chronić istniejącą zieleń wysoką (drzewa i krzewy). Istniejącą zieleń wysoką należy wykorzystać w możliwie jak największym stopniu, jako zieleń ozdobną, izolacyjną, krajobrazową, ekologiczną, chroniącą różnorodność biologiczną terenów objętych planem.

4. 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.

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

6. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątek przedsięwzięć z zakresu lokalizacji infrastruktury technicznej.

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

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) dopuszcza się remont, 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 remont, modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków w Sulęczynie (obiekt poza granicami planu). W przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej do czasu jej realizacji i umożliwienia włączenia odprowadzenia ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe – szamb.

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 remont, 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 remont, budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dopuszcza się remont, 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, 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.

11. Obowiązuje wymóg zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do istniejących i projektowanych sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych.

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

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym zapewniają drogi publiczne gminne:

- 1) ul. Leśna relacji Mściszewice – Bukowa Góra;
- 2) ul. Szkolna relacji Mściszewice – Węsiory.

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi bezpośrednio z dróg publicznych gminnych oznaczonych symbolami KDD (ul. Szkolna i ul. Leśna) lub z wydzielonych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KR.

3. Dla terenów o symbolu MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz dla terenów o symbolu RZ – tereny zabudowy związanej z rolnictwem ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych, stosownie do programu użytkowego, z zachowaniem następujących zasad:

- 1) minimum dwa miejsca parkingowe dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego w terenach o symbolu MNW;
- 2) dla usług wbudowanych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej min. 2 miejsca na każdą usługę oraz dodatkowo 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) minimum dwa miejsca parkingowe dla budynku mieszkalnego rolnika w terenie o symbolu RZM;
- 4) miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku.

4. Pozostałe tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi nie wymagają określenia minimalnych wskaźników miejsc parkingowych.

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

- 1) 30 % dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW;
- 2) 0% dla terenów niewymienionych w pkt 1 (tereny rolnictwa, tereny zabudowy zagrodowej, tereny lasów, tereny zieleni naturalnej, tereny komunikacyjne).

§ 11. Przeznaczenie terenów oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych, w formie zabudowy wolnostojącej jednorodzinnej,
 - b) usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (wbudowane w budynki, zgodnie z definicją budynku jednorodzinnego) z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, biur, administracji, rzemiosła nieuciążliwego itp,
 - c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – gospodarczej i garaży,
 - d) lokalizacja wiat rekreacyjnych i garażowych,
 - e) lokalizacja urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej,
 - f) lokalizacja dojazdów, przejazdów, miejsc parkingowych i placów postojowych a także zieleni towarzyszącej itp;

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2 powierzchni działki budowlanej przy czym maksymalna dopuszczona powierzchnia zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 150m², minimalna dopuszczona powierzchnia zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 70m²;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7 powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,12,
 - b) maksymalna: 0,4;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu, w odległości:

- a) 8 m od strony terenów komunikacji drogowej publicznej – dróg dojazdowych (1KDD i 2KDD) – w przebiegu jak na rysunku planu,
 - b) 6m od strony terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolem KR – w przebiegu jak na rysunku planu;
- 5) budynki mieszkalne należy lokalizować od frontu działki budowlanej (front przyjąć od strony drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna), kalenicą główną równoległą do frontu działki budowlanej;
- 6) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 7) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m² (nie dotyczy działek istniejących w dniu uchwalenia planu lub wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej lub dojeżdż i dojazdów).

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy, w tym:

- a) dla budynków mieszkalnych – 9,5 m,
- b) dla zabudowy towarzyszącej, w tym garaży – 6 m,
- c) dla wiat rekreacyjnych i garażowych – 4 m;

2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

3) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m;

4) główną bryłę budynku mieszkalnego kształtować na rzucie prostokąta;

5) geometria dachu:

- a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 30° nie więcej niż 45° z zachowaniem symetrii połaci; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
- b) dla budynku mieszkalnego dla przykrycia elementów drugorzędnych w tym garaży dobudowanych, tarasów, wejść dopuszcza się dach płaski lub jednospadowy bez określania jego kąta nachylenia,
- c) dla budynków gospodarczych i garażowych dach płaski lub dach stromy: dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
- d) dla wiat nie określa się geometrii dachu.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy: w terenie o symbolu 1 MNW, wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m w każdą stronę od osi linii) – w obszarze pasa występują ograniczenia w zagospodarowaniu związane z polem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci przy czym strefa ochrony funkcyjnej przestaje obowiązywać w przypadku skablowania sieci.

§ 12. Przeznaczenie terenów oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolami 1L, 2L, 3L, 4L, 5L

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) Przeznaczenie podstawowe: teren lasu;

2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- a) uprawy leśne,
- b) grunt związany z gospodarką leśną,
- c) zakaz sytuowania budynków.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie budowli zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.

3. Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.

§ 13. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem 1ZN

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) zieleń naturalna,
 - b) ścieżki piesze, rowerowe, pieszo rowerowe wraz z niezbędnymi elementami zagospodarowania,
 - c) lokalizacja urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej,
 - d) zakaz lokalizacji budynków.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9 powierzchni terenu.

3. Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.

§ 14. Przeznaczenie terenów oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem 1RZM

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja zabudowy zagrodowej - obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego (budynku mieszkalnego rolnika, obiektów gospodarczych, inwentarskich, garażowych i składowych, budowli rolniczych),
 - b) lokalizacja urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizacja wiat rekreacyjnych i garażowych,
 - d) lokalizacja dojazdów, przejazdów, miejsc parkingowych i placów postojowych a także zieleni towarzyszącej itp.,
 - e) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w ilości mniejszej niż 5 DJP (duże jednostki przeliczeniowe).

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) W terenie 1RZM dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego zespołu zabudowy zagrodowej - obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15 powierzchni terenu przy czym maksymalna dopuszczona powierzchnia zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 150m²;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7 powierzchni terenu;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy 0,45;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,00,
 - b) maksymalna: 0,3;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu, w odległości 15 m od strony terenu komunikacyjnego o symbolu 1KDD – w przebiegu jak na rysunku planu;

7) budynek mieszkalny należy lokalizować od frontu działki (front przyjąć od strony drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna).

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy, w tym:

- a) dla budynków mieszkalnych - 9 m,
- b) dla obiektów gospodarczych, inwentarskich, garażowych i składowych, budowli rolniczych – 12 m,
- c) dla wiat rekreacyjnych i garażowych – 4m;

2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

3) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m;

4) główną bryłę budynków kształtować na rzucie prostokąta;

5) geometria dachu:

- a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 30° nie więcej niż 45° z zachowaniem symetrii połaci; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
- b) dla budynku mieszkalnego dla przykrycia elementów drugorzędnych w tym garaży dobudowanych, tarasów, wejść dopuszcza się dach płaski lub jednospadowy bez określania jego kąta nachylenia,
- c) dla budynków towarzyszących gospodarczych, inwentarskich, garażowych dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20° nie więcej niż 45° z zachowaniem symetrii połaci,
- d) dla pozostałej zabudowy towarzyszącej w tym budowli rolniczych oraz wiat geometria dachu dowolna.

§ 15. Przeznaczenie terenów oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerami porządkowym i symbolami 1RN, 2RN, 3RN i 4RN

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) Przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- a) uprawy rolnicze,
- b) lokalizacja urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej,
- c) lokalizacja dróg w gruntach rolnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy: w terenie o symbolu 1RN, wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m w każdą stronę od osi linii) – w obszarze pasa występują ograniczenia w zagospodarowaniu związane z polem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci przy czym strefa ochrony funkcyjnej przestaje obowiązywać w przypadku skablowania sieci.

§ 16. Przeznaczenie terenów oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolami 1KDD, 2KDD oraz 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej:

- a) drogi dojazdowej - KDD,
- b) drogi wewnętrznej – KR;

2) sposoby zagospodarowania:

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

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
- 2) dostępność terenów przyległych do drogi - bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy: w terenie o symbolu 1KDD, wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich napięć SN obowiązuje strefa ochrony funkcyjnej - pas szerokości 14 m (po 7 m w każdą stronę od osi linii) ograniczeń w zagospodarowaniu związany z polem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci; strefa ochrony funkcyjnej przestaje obowiązywać w przypadku skablowania sieci.

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

§ 18. 1. W granicach objętych niniejszym opracowaniem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Sulęcyno – fragment oznaczony symbolem 05.01.06 - Uchwała nr XXV/261/2002 z dnia 19 czerwca 2002r.

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

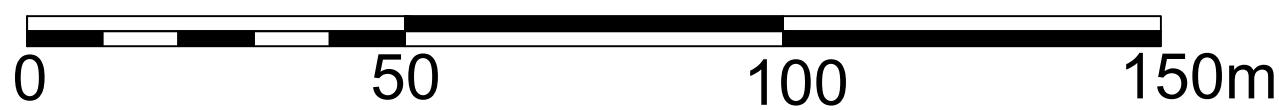
3. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Daniel Kobiela

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Mściszewice, gmina Sulęczyno

skala 1:1000



LEGENDA:

- granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 1 MN oznaczenie liczbowo-literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania identyfikujące teren, gdzie oznaczenie cyfrowe oznacza kolejny numer terenu, a oznaczenie literowe oznacza podstawowe przeznaczenie terenu

PRZEZNACZENIE TERENÓW, W TYM:

- MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- RZM - tereny zabudowy zagrodowej
- RN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
- L - tereny lasu
- ZN - teren zieleni naturalnej
- KDD - tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowej
- KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

- pas ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV szerokości 14 (po 7m od osi linii)

GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULĘCZYNO

uchwalona Uchwałą Nr LXX/457/2024 Rady gminy Sulęczyno z dnia 22 lutego 2024 r.

granica zmiany studium

- numery terenów objętych zmianą studium
- Kierunki zmian w strukturze przestrzennej
- obszary możliwego docelowego zainwestowania o wiodącym przeznaczeniu:
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej

OZNACZENIA NIEAKTUALNE W GRANICACH ZMIANY STUDIUM

- oznaczenia usunięte w granicach opracowania zmiany studium (skreślenia)

- STREFY FUNKCYJALNO - PRZESTRZENNE
 - A - WIELOFUNKCYJNE OŚRODKI WIEJSKIE
 - A2 - Mściszewice
 - KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ
 - OBSZARY MOŻLIWEGO DOCELOWEGO ZAINWESTOWANIA, W TYM: istniejąca zabudowa i tereny zagospodarowane (użytkowane nierolniczo i nieleśne)
 - tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy zagrodowej z drobnymi usługami
 - lokalizacje miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujące / w trakcie opracowania (granice planów na treści mapy ewidencyjnej w skali 1 : 5000 w dokumentacji studium)
 - OBSZARY PRZESTRZENI CHRONIONEJ
 - tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową
 - tereny lasów (a) i obszary przeznaczone do zalesień (b)
 - USTAWA O LASACH
 - lasów wodochronne
 - inne zasoby środowiska przyrodniczego postępowane do ochrony
 - zasoby ochrony środowiska kulturowego
 - układy przestrzenne o wyjątkowych walorach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych do bezwzględnej zachowania
 - I poziom ochrony
 - korytarze ekologiczne wg Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030
 - KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 - drogi gminne w klasie dróg dojazdowych, wyjątkowo dróg lokalnych
 - istniejące szlaki turystyczne
 - OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ PLAN MIEJSCOWY
 - obszary wsi Mściszewice i Węsiory w granicach docelowego zainwestowania
- ## ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULĘCZYNO
- uchwalona Uchwałą Nr LII/337/2022 Rady gminy Sulęczyno z dnia 30 listopada 2022 r.
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej

Nazwa organu prowadzącego państwowy urząd geodezyjny i kartograficzny	Starosta Kartuski
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2205.2014.5140
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wydania kopii materiału zasobu	2024.02.23
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. Starosta Adam Baran

MAPA DLA CELÓW INFORMACYJNYCH

Województwo: pomorskie
Powiat: kartuski
Gmina: 220507_2_Sulęczyno
Ogólna: 0005_Młocinów
Działka: 105523_1_000
Słupki: 8.218.18.08.2
Układ: PL-ETN/2000 skala 0 (10)
Układ: PL-ETN/2000-40

skala 1 : 1000

Biuro Urbanistyczne
Kielb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska Spółka jawna
ul. Chojnicka 61, 83-200 Starogard Gdański
tel. 0 58 56 220 57
e-mail: pprdom@pprdom.pl, www.pprdom.pl

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Mściszewice, gmina Sulęczyno

Skala 1:1000
Data opracowania: 01. 2025r.

Opracowanie: mgr inż. arch. Mariola Kowalkowska
opracowana do projektowania na podstawie Art. 5, pkt 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
dr inż arch. Barbara Jaszczuk - Skolimowska
uprawnienia urbanistyczne nr 1540

ZAŁĄCZNIK Nr 2**do****Uchwały Nr IX/59/2025****Rady Gminy Sulęczyno****z dnia 23 stycznia 2025 r.****w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Mściszewice, gmina Sulęczyno****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 Mściszewice, gmina Sulęczyno

r o z s t r z y g a c o następuje:

1. udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 12.11.2024r. do 11.12.2024r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 27.12.2024r. do Wójta Gminy Sulęczyno wpłynęły 2 pisma z uwagami:
 - 1) Uwaga złożona w dniu 21.11.2024r. (wpływ do urzędu gminy dnia 21.11.2024r.) do ustaleń planu w zakresie dopuszczenia w obszarze działki nr 911 (część terenu o symbolu 2RN) realizacji usług lub zabudowy mieszkaniowej. Uwagi nie uwzględniono z powodu sprzeczności proponowanych funkcji z ustaleniami dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno - wg ustaleń studium dz. nr 911 znajduje się w zasięgu obszarów przestrzeni chronionej – tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową.
 - 2) Uwaga złożona w dniu 30.11.2024r. (wpływ do urzędu gminy dnia 12.12.2024r.) do ustaleń planu w zakresie poszerzenia terenu o symbolu 8MNW o teren rolny oznaczony symbolem 4RN zmieniając tym samym jego przeznaczenie z terenu rolnictwa z zakazem zabudowy na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz w zakresie zmiany funkcji terenu o symbolu 3L na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony na rysunku planu symbolem MNW. Uwaga została uwzględniona w części dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu RN (rolnictwa z zakazem zabudowy) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – teren został włączony do terenu o symbolu 8MNW (zmianie uległa numeracja terenów RN). Zmiana z uwagi na zakres, lokalizację oraz własność nie wymagała ponowienia procedury – nie wpłynęła również na pozostałe ustalenia planu miejscowego. Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej zmiany terenu o symbolu 3L na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - użytk leśny oznaczony symbolem 3L w projekcie planu miejscowego łączy się z użytkiem leśnym (wg ewidencji gruntów Ls) na części dz. nr 921/3 i 921/5 stanowiąc większy kompleks leśny.

Przewodniczący Rady Gminy Sulęczyno

Daniel Kobiela

ZAŁĄCZNIK Nr 3**do****Uchwały Nr IX/59/2025****Rady Gminy Sulęczyño****z dnia 23 stycznia 2025 r.****w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Mściszewice, gmina Sulęczyño****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 2024 r. poz. 1130), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1530 ze zm.)

Rada Gminy Sulęczyño 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 2024 r. poz. 1465) stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań o których mowa w przepisach odrębnych.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, koniecznej do zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych ze znacznych arealów gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
3. W planie nie projektuje się nowych dróg publicznych.

§2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej służącej do obsługi nowych terenów inwestycyjnych.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, wraz z odpowiednimi rozporządzeniami.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno - technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wieloletniej prognozie finansowej.

§ 5.

Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2024r poz. 757), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo - kanalizacyjnego w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych lub przez budżet gminy.

Przewodniczący Rady Gminy Sulęcyno
Daniel Kobiela

ZAŁĄCZNIK Nr 4
do Uchwały Nr IX/59/2025
Rady Gminy Sulęczyńno
z dnia 23 stycznia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) (zapisane w postaci dokumentu elektronicznego) dostępne w Systemie Informacji Przestrzennej Gminy Sulęczyńno oraz na dołączonej do dokumentacji prac planistycznych płycie CD oraz ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.