DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 14 maja 2026 r.

Poz. 2127

Podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 14.05.2026 13:22:38

UCHWAŁA NR XXVI/165/2026
RADY GMINY SULĘCZYNO

z dnia 30 kwietnia 2026 r.

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

Na podstawie *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. 2025 poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2026 poz.538.) oraz 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) zmienionej dnia 4 kwietnia 2025r. (Dz. U. 2025 poz. 527)oraz w związku z uchwałą Nr LXXI/460/2024 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Mściszewice, 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 2019r. 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. 17,961 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 realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 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.

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

1) **budynku głównym** - należy przez to rozumieć budynek lub budynki zawierające podstawowy program funkcjonalny określony w odniesieniu do przeznaczenia terenu, np. budynki usługowe, budynki mieszkalne itp.;

2) **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;

3) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zieleń (drzewa i krzewy) w nowych nasadzeniach, w obrębie zagospodarowania działek budowlanych z gatunków rodzimych i zgodnych siedliskowo, występujących w regionie Kaszub Jeziornych.

4) **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.;

5) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę garażową itp.;

6) **uciążliwości dla otoczenia** – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na środowisko, zjawisko wpływające ujemnie na stan środowiska, które utrudnia lub pogarsza komfort życia ludzi, np. hałas, drgania, promieniowanie, odory, pyły, gazy i inne zanieczyszczenie powietrza itp., jeżeli występuje w natężeniu przekraczającym określone normy zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane towarzyszące zabudowie o podstawowej funkcji terenu, w tym w szczególności budynki i wiaty o charakterze gospodarczym, wiaty i altany rekreacyjne, garaże i wiaty garażowe.

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

1) granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) oznaczenie liczbowo-literowe identyfikujące teren;

5) przeznaczenie terenu:

a) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług,

b) ZN – teren zieleni naturalnej,

c) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

6) pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV o szerokości 14m (po 7m od oznaczonej na rysunku osi linii w obu kierunkach).

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 ogólne.

1. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego lokalnego w zakresie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach zagospodarowania terenu.

2. Ustalone w planie parametry zagospodarowania: maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz nadziemna intensywność zabudowy nie dotyczą działek wydzielanych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej bądź jako dojścia, dojazdy, komunikacja wewnętrzna.

3. Podane w ustaleniach szczegółowych parametry dotyczące wysokości nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności infrastruktury telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej.

§ 7. 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 12 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. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym takich jak przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także lokalizację zieleni towarzyszącej, obiektów infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp), urządzeń i obiektów związanych z retencją i odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych.

3. Plan dopuszcza stosowanie kondygnacji podziemnych.

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

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) poziom posadowienia parteru względem terenu nie wyżej jak 0,6 m n.p.t. przy głównym wejściu do budynku;

2) wykończenie elewacji budynków z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, okładzina kamienna (konstrukcje, wykończenie), kamień (fundamenty, budynki gospodarcze); dopuszcza się stosowanie materiałów wiernie imitujących materiały naturalne, np. materiały cegłopodobne, materiały drewnopodobne;

3) dla tynku na elewacjach obowiązuje kolorystyka w odcieniach beżu, bieli i szarości;

4) stosowanie kolorystyki pokryć dachowych, ograniczonej do tonacji grafitów, szarości i czerni;

5) ustala się wymóg harmonizowania budynków w ramach jednej działki lub terenu inwestycyjnego objętego jednym pozwoleniem, poprzez stosowanie ujednoliconej kolorystyki pokryć dachowych, rozwiązań materiałowych, geometrii dachów czy kolorystyki i wystroju elewacji.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub terenów usług oznaczonych symbolem MNW-U, ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z rodzajami terenów określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Pozostałe tereny nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

2. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i gatunków chronionych, dziko żyjących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.

3. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

4. 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.

5. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych; w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejące urządzenia należy je zachować lub przebudować zachowując spójność systemu całego obszaru; dopuszcza się możliwość realizacji rowów melioracyjnych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania nowych obiektów (w tym odwadniających drogi).

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

7. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

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

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;

2) ustala się docelowo włączenie zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych do istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;

3) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie gospodarki ściekami:

1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych wraz z tłoczniami ścieków;

2) docelowo ścieki komunalne odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków w Sulęczynie (oczyszczalnia poza obszarem planu);

3) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej umożliwiającej włączenie zabudowy lub gdy realizacja sieci zbiorczej nie ma ekonomicznego uzasadnienia, dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych w sposób indywidualny, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej;

2) ustala się wymóg zagospodarowania wód opadowych, roztopowych i gruntowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę na własnej działce, ograniczając ilości wód odprowadzanych do odbiorników, poprzez: odprowadzenie wód opadowych do gruntu (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu), stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych, wtórnego wykorzystania wód deszczowych itp.;

3) zanieczyszczone wody opadowe z terenów utwardzonych, należy przed odprowadzeniem do odbiornika podczyścić do stopnia wymaganego przepisami odrębnymi;

4) zaleca się projektowanie zagospodarowania terenów w celu wydłużenia czasu odpływu i ograniczania wielkości odpływu wód opadowych z uwzględnieniem: systemów zbierania, oczyszczania i ponownego wykorzystania wody deszczowej, oraz infiltracji wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju

półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie, wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny oraz przez wprowadzenie urządzeń ograniczających ilość odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji;

5) zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu kanalizacji sanitarnej;

6) dopuszcza się możliwość budowy zbiorników retencyjnych oraz rowów melioracyjnych, a także magazynowania wód opadowych w zbiornikach retencyjnych, w tym z przeznaczeniem na cele p.poż.

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) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych na warunkach zarządcy sieci lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych;

3) przez obszar planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, dla której wskazano pasy ochrony funkcyjnej związane z polem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obu kierunkach); w obrębie pasa ochrony funkcyjnej obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się likwidację wskazanego na rysunku planu pasa ochrony funkcyjnej po przeniesieniu, skablowaniu lub likwidacji linii;

4) dopuszcza się realizację nowych linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym (w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę napowietrznej infrastruktury), a także likwidację lub skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury w celu usunięcia ewentualnych kolizji z projektowanym zagospodarowaniem.

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

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

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym zapewnia droga publiczna wojewódzka nr 214 (ul. Kartuska), zlokalizowana poza granicami niniejszego planu miejscowego, jednakże w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi bezpośrednio z dróg publicznych, z wydzielonych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KR oraz dróg i dojazdów wydzielanych w poszczególnych terenach elementarnych.

3. Dopuszcza się lokalizowanie nowych, bezpośrednich zjazdów na działki budowlane, przy czym obsługę komunikacyjną, zjazdy do poszczególnych terenów objętych planem w sytuacji, gdy teren przylega do dróg różnych klas technicznych należy zapewnić w pierwszej kolejności za pośrednictwem drogi o najniższej klasie. Wyjątek stanowią sytuacje, gdy brak jest innej możliwości dojazdu lub nie jest uzasadnione lub możliwe wykorzystanie drogi niższej klasy (np. w sytuacji, gdy istniejąca zabudowa lub wysokościowe ukształtowanie terenu uniemożliwiają realizację zjazdu od strony istniejącej lub projektowanej, w tym nowo wydzielanej, drogi o niższej klasie).

4. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc do parkowania w zależności od przeznaczenia terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub tereny usług (oznaczone w planie symbolami MNW-U):

   a) 2 miejsca do parkowania na każdy wydzielony lokal mieszkalny, a dla usług wbudowanych min. 1 miejsce do parkowania na każdą usługę,

   b) dla funkcji usługowej:

      - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla każdej usługi,

      - minimum jedno miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych,

      - zakwaterowanie turystyczne: 1 miejsce do parkowania na każdy pokój lub obiekt do wynajęcia;

2) pozostałe tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, niewymienione w pkt. 1-3, nie wymagają określenia minimalnych wskaźników miejsc do parkowania.

5. Wymagane ustaleniami ust. 4 miejsca do parkowania należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją; wskaźnik obejmuje także garaż wbudowany/przybudowany oraz budowę garażu w ramach zabudowy gospodarczej/wiaty garażowej lokalizowanej na własnym terenie, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

6. Nie są miejscami do parkowania, w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu, publiczne lub ogólnodostępne miejsca do parkowania ani parkingi zlokalizowane w pasach drogowych ulic publicznych.

7. Miejsca do parkowania wyposażone w kartę parkingową w drogach publicznych oraz terenach usługowych wyznaczać w liczbie zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 11. 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-U, 3MNW-U, 4MNW-U;

2) 0% dla terenów niewymienionych w pkt 1 (tereny zieleni naturalnej, tereny komunikacyjne, teren 2MNW-U z obowiązującym planem miejscowym i dopuszczoną funkcja mieszkalną jednorodzinną wolnostojącą).

§ 12. Przeznaczenie terenów oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolami 1MNW-U, 4MNW-U.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu – MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług;

2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:

   a) lokalizacja budynków głównych – mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących – funkcja wiodąca,

   b) lokalizacja budynków głównych – budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej, bez określania proporcji powierzchni zabudowy między zabudową mieszkaniową a usługową,

c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

d) dopuszcza się funkcje usługowe z zakresu handlu, handlu rzemieślniczego, gastronomii, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, kultury, rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji oraz innych usług nieuciążliwych dla sąsiedztwa,

3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja usług powodujących uciążliwość dla otoczenia;

b) zakaz realizacji zabudowy usługowej jako samodzielnej funkcji – funkcja usługowa może występować wyłącznie jako uzupełniająca wobec funkcji mieszkaniowej.

2. Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25 przy czym:

a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego:

- maksymalna dopuszczona powierzchnia zabudowy – 150m^2,

- minimalna dopuszczona powierzchnia zabudowy – 70m^2,

b) dla budynku o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej:

- maksymalna dopuszczona powierzchnia zabudowy – 200m^2,

- minimalna dopuszczona powierzchnia zabudowy – 70m^2;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 0,5;

4) budynki główne lokalizować kalenicą główną równolegle do frontu terenu inwestycji;

5) budynki główne lokalizować od frontu terenu inwestycji;

6) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1200 m^2 (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 dojść i dojazdów).

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) dla budynków głównych:

a) maksymalna wysokość – 9 m,

b) liczba kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

c) bryłę główną budynku kształtować na rzucie prostokąta,

d) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dachy dwuspadowe symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej nie mniej niż 30 i nie więcej niż 45; dopuszcza się doświetlenie poddaszy poprzez np. okna połaciowe, wystawki, lukarny itp.;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 6 m,

b) liczba kondygnacji – maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,

c) geometria dachu: dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej nie mniej niż 20 i nie więcej niż 45;

3) w zakresie wykończenia budynków obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

1) w terenie o symbolu 4MNW-U, 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;

2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej na terenie działki budowlanej, nie ustala się maksymalnej liczby obiektów w zabudowie towarzyszącej.

§ 13. Przeznaczenie terenów oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem 2MNW-U.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu – MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług;

2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja budynków głównych – mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących – funkcja wiodąca,

b) lokalizacja budynków głównych – budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej, bez określania proporcji powierzchni zabudowy między zabudową mieszkaniową a usługową,

c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

d) dopuszcza się funkcje usługowe z zakresu handlu, handlu rzemieślniczego, gastronomii, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, kultury, rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji oraz innych usług nieuciążliwych dla sąsiedztwa;

3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja usług powodujących uciążliwość dla otoczenia,

b) zakaz realizacji zabudowy usługowej jako samodzielnej funkcji – funkcja usługowa może występować wyłącznie jako uzupełniająca wobec funkcji mieszkaniowej.

2. Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30 przy czym:

a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego:

- maksymalna dopuszczona powierzchnia zabudowy – 150m^2,

- minimalna dopuszczona powierzchnia zabudowy – 70m^2,

b) dla budynku o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej:

- maksymalna dopuszczona powierzchnia zabudowy – 200m^2,

- minimalna dopuszczona powierzchnia zabudowy – 70m^2;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 0,6;

7) budynki główne lokalizować kalenicą główną równolegle do frontu terenu inwestycji;

8) budynki główne lokalizować od frontu terenu inwestycji;

9) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1200 m^2 (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 dojść i dojazdów).

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

4) dla budynków głównych:

a) maksymalna wysokość – 10 m,

b) liczba kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

c) bryłę główną budynku kształtować na rzucie prostokąta,

d) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dachy dwuspadowe symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej nie mniej niż 30 i nie więcej niż 45; dopuszcza się doświetlenie poddaszy poprzez np. okna połaciowe, wystawki, lukarny itp.;

5) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 7 m,

b) liczba kondygnacji – maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,

c) geometria dachu: dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej nie mniej niż 20 i nie więcej niż 45;

6) w zakresie wykończenia budynków obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się lokalizację jednego budynku o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej na terenie działki budowlanej, nie ustala się maksymalnej liczby obiektów w zabudowie towarzyszącej.

§ 14. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem 3MNW-U.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu – MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług;

2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja budynków głównych – mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących – funkcja wiodąca,

b) lokalizacja budynków głównych – budynków o funkcji usługowej,

c) lokalizacja budynków głównych – budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej, bez określania proporcji powierzchni zabudowy między zabudową mieszkaniową a usługową,

d) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

e) dopuszcza się funkcje usługowe z zakresu handlu, handlu rzemieślniczego, gastronomii, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, kultury, rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji oraz innych usług nieuciążliwych dla sąsiedztwa;

3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy: lokalizacja usług powodujących uciążliwość dla otoczenia.

2. Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25 przy czym:

a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego:

- maksymalna dopuszczona powierzchnia zabudowy – 150m^2,

- minimalna dopuszczona powierzchnia zabudowy – 70m^2,

b) dla budynku o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej:

- maksymalna dopuszczona powierzchnia zabudowy – 200m^2,

- minimalna dopuszczona powierzchnia zabudowy – 70m^2,

c) dla budynku o funkcji usługowej: maksymalna powierzchnia zabudowy – 250m^2;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 0,5;

5) budynki główne lokalizować kalenicą główną równolegle do frontu terenu inwestycji;

6) budynki główne lokalizować od frontu terenu inwestycji;

7) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1200 m^2 (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 dojść i dojazdów).

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) dla budynków głównych:

a) maksymalna wysokość – 9 m,

b) liczba kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

c) bryłę główną budynku kształtować na rzucie prostokąta,

d) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dachy dwuspadowe symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej nie mniej niż 30 i nie więcej niż 45; dopuszcza się doświetlenie poddaszy poprzez np. okna połaciowe, wystawki, lukarny itp.;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 6 m,

b) liczba kondygnacji – maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,

c) geometria dachu: dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej nie mniej niż 20 i nie więcej niż 45;

3) w zakresie wykończenia budynków obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się lokalizację jednego budynku o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej na terenie działki budowlanej, nie ustala się maksymalnej liczby obiektów w zabudowie towarzyszącej i usługowej.

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

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;

2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) zieleń naturalna przy czym dla terenów o symbolach 3ZN, 4ZN i 5ZN wymóg zastosowania zieleni warstwowej (wysokiej, średniej i niskiej),

b) ścieżki piesze, rowerowe, pieszo rowerowe wraz z niezbędnymi elementami zagospodarowania,

c) dojścia i dojazdy,

d) lokalizacja urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej,

e) zakaz lokalizacji budynków.

2. Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9 powierzchni terenu.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

§ 16. Przeznaczenie terenów oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolami 1KR i 2KR

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej: drogi wewnętrznej – KR;

2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja dróg, tras rowerowych, tras pieszo- rowerowych, chodników,

b) lokalizacja miejsc parkingowych,

c) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,

d) lokalizacja zieleni,

e) lokalizacja urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;

2) dopuszcza się łączenie ruchu kołowego, pieszego oraz rowerowego w ramach jednego pasa komunikacyjnego;

3) 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: nie występują.

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

§ 18. 1. W granicach objętych niniejszym opracowaniem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr II/12/2014 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 12 grudnia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Mściszewice i Skoczkowo w obrębie geodezyjnym Mściszewic

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia 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 obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 1MNW-U oznaczenie liczbowo-literowe identyfikujące teren

przeznaczenie terenu:

- MNW-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług
- ZN - teren zieleni naturalnej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej

pozostałe ustalenia:

- pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV o szerokości 14m (po 7m od oznaczonej na rysunku osi linii w obu kierunkach)

Wyrys z dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęczyno - Uchwała nr LXX/457/2024 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 22 lutego 2024r.

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: 04.2026

Opracowanie:
mgr inż. arch. Mariola Kowalkowska
uprawniona 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

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r o finansach publicznych (Dz. U. z 2025r. poz. 1483 ze zm.)

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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) 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 areałów 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 postępem 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 2025 r. poz. 647, ze. 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 2025 r. poz. 1483) przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwala 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.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVI/165/2026
Rady Gminy Sulęczyno
z dnia 30 kwietnia 2026 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zapisane w postaci dokumentu elektronicznego) dostępne w Systemie Informacji Przestrzennej Gminy Sulęczyno oraz na dołączonej do dokumentacji prac planistycznych płycie CD, a także ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.