



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 13 lipca 2026 r.

Poz. 2923

UCHWAŁA NR XXVIII/182/2026 RADY GMINY SULĘCZYNO

z dnia 25 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Mściszewice, gmina Sulęczyno w części dotyczącej dz. nr 490/21

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. 2026 poz.662) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 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 z póź.zm.) oraz w związku z uchwałą Nr LXIII/413/2023 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 03 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Mściszewice, gmina Sulęczyno w części dotyczącej dz. nr 490/21*

Rada Gminy Sulęczyno u c h w a l a c o n a s t ę p u j e:

§ 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. Uchwała 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. 2,68 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 lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) 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;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) **budynek główny** - 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 zielen (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) **miejsca 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;
- 8) **zieleni izolacyjno** – krajobrazowej – należy przez to rozumieć pasy wielowarstwowej zieleni izolacyjno – krajobrazowej: niskiej, średniej oraz wysokiej, zgodnej z warunkami siedliskowymi, o szerokości co najmniej 4m, formowanej piętrowo, tworzące barierę wizualną i akustyczną.

§ 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 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) RZM – teren zabudowy zagrodowej,
- c) ZN – teren zieleni naturalnej,
- d) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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.

§ 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 9 do 10 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 terenie przeznaczonym 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 w matowym wykończeniu, ograniczonej do tonacji grafitów, szarości i czerni oraz odcieni naturalnego spieku ceramicznego tj. odcieni czerwieni i brązu;
- 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 objętych ustaleniami planu ustala się poniższe standardy akustyczne:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MNW (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej), ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z rodzajami terenów określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem RZM (teren zabudowy zagrodowej) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z rodzajami terenów określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) tereny o symbolach ZN i KR 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. Przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Ustala się następujące przeznaczenie oraz sposoby zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków głównych – mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) lokalizacja usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej (wbudowane w budynki, zgodnie z definicją budynku jednorodzinnego) z zakresu: handlu, handlu i usług rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, kultury, rozrywki, usług biurowych i administracji oraz innych usług nieuciążliwych dla sąsiedztwa,
 - c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej;
- 3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy: lokalizacja usług powodujących uciążliwość dla otoczenia.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem RZM:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy związanej z rolnictwem - teren zabudowy zagrodowej;
- 2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja zabudowy zagrodowej - obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego (budynku mieszkalnego rolnika, obiektów gospodarczych, inwentarskich, garażowych i składowych, budowli rolniczych),

- b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,
- c) w terenie dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego zespołu zabudowy zagrodowej - obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstw rolnych,
- d) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w ilości mniejszej niż 5 DJP (duże jednostki przeliczeniowe) na każdy zespół zabudowy zagrodowej.

3. Ustala się następujące przeznaczenie oraz sposoby zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem ZN:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) zieleń naturalna w tym zieleń izolacyjno – krajobrazowa,
 - b) rowy, ciekі wodne i zbiorniki wodne,
 - c) ścieżki piesze, rowerowe, pieszo rowerowe wraz z niezbędnymi elementami zagospodarowania,
 - d) lokalizacja urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej,
 - e) zakaz lokalizacji budynków.

4. Ustala się następujące przeznaczenie oraz sposoby zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KR:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej: 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 zieleni,
 - e) lokalizacja urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Dla terenu o symbolu MNW ustala się:

1) Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2 przy czym maksymalna dopuszczona powierzchnia zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 150m², minimalna dopuszczona powierzchnia zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 70m²,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
- d) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,0,
 - maksymalna: 0,4,
- e) budynki główne lokalizować kalenicą główną równolegle do wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi publicznej wojewódzkiej, przebiegającej wzdłuż wschodniej granicy planu,
- f) budynki główne lokalizować od frontu terenu inwestycji (front należy przyjąć od strony lokalizacji dojazdu),
- g) w obszarze wydzielonej działki dopuszcza się budowę maksymalnie jednego budynku głównego,

h) 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 dróg, ich poszerzeń, dojazdów i dojazdów).

2) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

a) dla budynków głównych:

- maksymalna wysokość – 9 m,
- liczba kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
- bryłę główną budynku kształtować na rzucie prostokąta,
- 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.,

b) dla zabudowy towarzyszącej:

- maksymalna wysokość – 6 m,
- liczba kondygnacji – maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
- 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.

2. Dla terenu o symbolu RZM ustala się:

1. Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15 powierzchni działki przy czym maksymalna dopuszczona powierzchnia zabudowy dla budynku mieszkalnego – 200m²,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7 powierzchni działki,
- d) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,0,
 - maksymalna: 0,3,
- e) dopuszcza się wydzielenia działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej lub dróg, ich poszerzeń, dojazdów i dojazdów.

2. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

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 pozostałych obiektów – 4m;

2) główną bryłę budynków kształtować na rzucie prostokąta;

3) zabudowę kształtować wokół prostokątnego podwórza;

4) 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 doświetlenia połaci poprzez np. okna połaciowe, wystawki, lukarny itp., dla przykrycia elementów drugorzędnych w tym garaży dobudowanych, tarasów, wejść dopuszcza się dach płaski lub jednospadowy bez określania jego kąta nachylenia,

- b) dla budynków towarzyszących gospodarczych, inwentarskich, garażowych, składowych: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20° nie więcej niż 45° z zachowaniem symetrii połaci,
 - c) dla pozostałej zabudowy towarzyszącej w tym budowli rolniczych oraz wiat geometria dachu dowolna;
- 5) w zakresie wykończenia budynków obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

3. Dla terenu o symbolu ZN ustala się:

- 1) Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9 powierzchni terenu,
 - b) dopuszcza się wydzielania w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej lub dróg, ich poszerzeń, dojazdów,
 - c) w ramach zagospodarowania terenu ustala się nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjno – krajobrazowej;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

4. Dla terenu o symbolu KR ustala się:

- 1) Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:
- a) szerokość pasa drogowego – w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się łączenie ruchu kołowego, pieszego oraz rowerowego w ramach jednego pasa komunikacyjnego,
 - c) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń,
 - d) dopuszcza się wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej lub dróg, ich poszerzeń, dojazdów i dojazdów;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

§ 11. 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), tymczasowo do czasu budowy sieci dopuszcza się realizację zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne - szamb;
- 3) dla terenu zabudowy związanej z rolnictwem - terenu zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem 1RZM - 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 przeciwpożarowe.

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) dopuszcza się realizację nowych linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym (w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę napowietrznej infrastruktury).

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 z 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.

§ 12. 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. Lęborska), przebiegająca wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem, zlokalizowana poza granicami niniejszego planu miejscowego, jednakże w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi bezpośrednio z wydzielonej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR przy czym dopuszcza się maksymalnie 1 zjazd z drogi publicznej wojewódzkiej nr 214 na teren komunikacyjny oznaczony symbolem 1KR.

3. Dla terenu o symbolu 1MNW ustala się 2 miejsca do parkowania na każdy wydzielony lokal mieszkalny oraz dla usług wbudowanych min. 1 miejsce do parkowania na każdą usługę.

4. Dla terenu o symbolu 1RZM ustala się 2 miejsca do parkowania na każdy wydzielony lokal mieszkalny w zespole zabudowy zagrodowej.

5. Tereny o symbolach 1KR i 1ZN nie wymaga określenia minimalnych wskaźników miejsc do parkowania.

6. Wymagane 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.

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

§ 13. 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 terenu oznaczonego symbolem 1MNW;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami 1RZM, 1ZN i 1KR.

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

§ 15. 1. W granicach objętych niniejszym opracowaniem traci moc Uchwała Nr II/12/2014 Rady Gminy Sulęcyno z dnia 12 grudnia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Mściszewice i Skoczkowo w obrębie geodezyjnym Mściszewice.

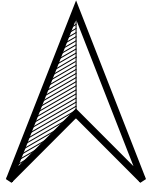
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

3. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

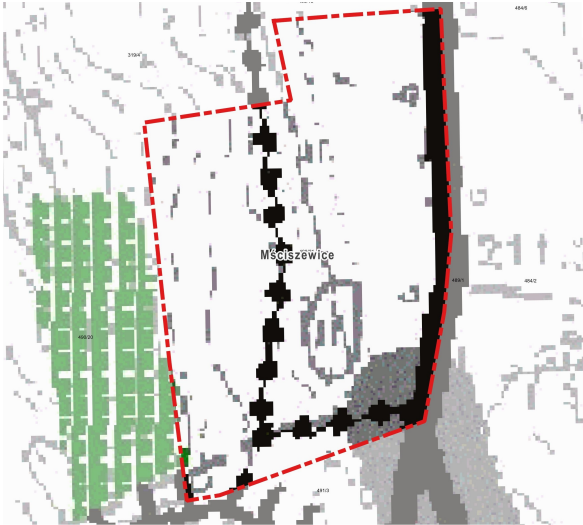
Daniel Kobiela

25 0 25 50 75 100 m



SKALA 1:1000

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



Główne powiązania drogowe i nr dróg

droga wojewódzka 226 drogi wojewódzkie

1. STREFY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNE

A- WIELOFUNKCYJNE OŚRODKI WIEJSKIE
A2 - Mściszewice

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

OBSZARY MOŻLIWEGO DOCELOWEGO ZAINWESTOWANIA, W TYM:
sąsiedztwo terenów zainwestowanych i obszary
przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych

2. OBSZARY PRZESTRZENI CHRONIONEJ

tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową

tereny lasów (a) i obszary przeznaczone do zalesień (b)

Zasoby ochrony środowiska kulturowego

strefy archeologiczne proponowane do objęcia ochroną

5. OBSZARY PROBLEMOWE

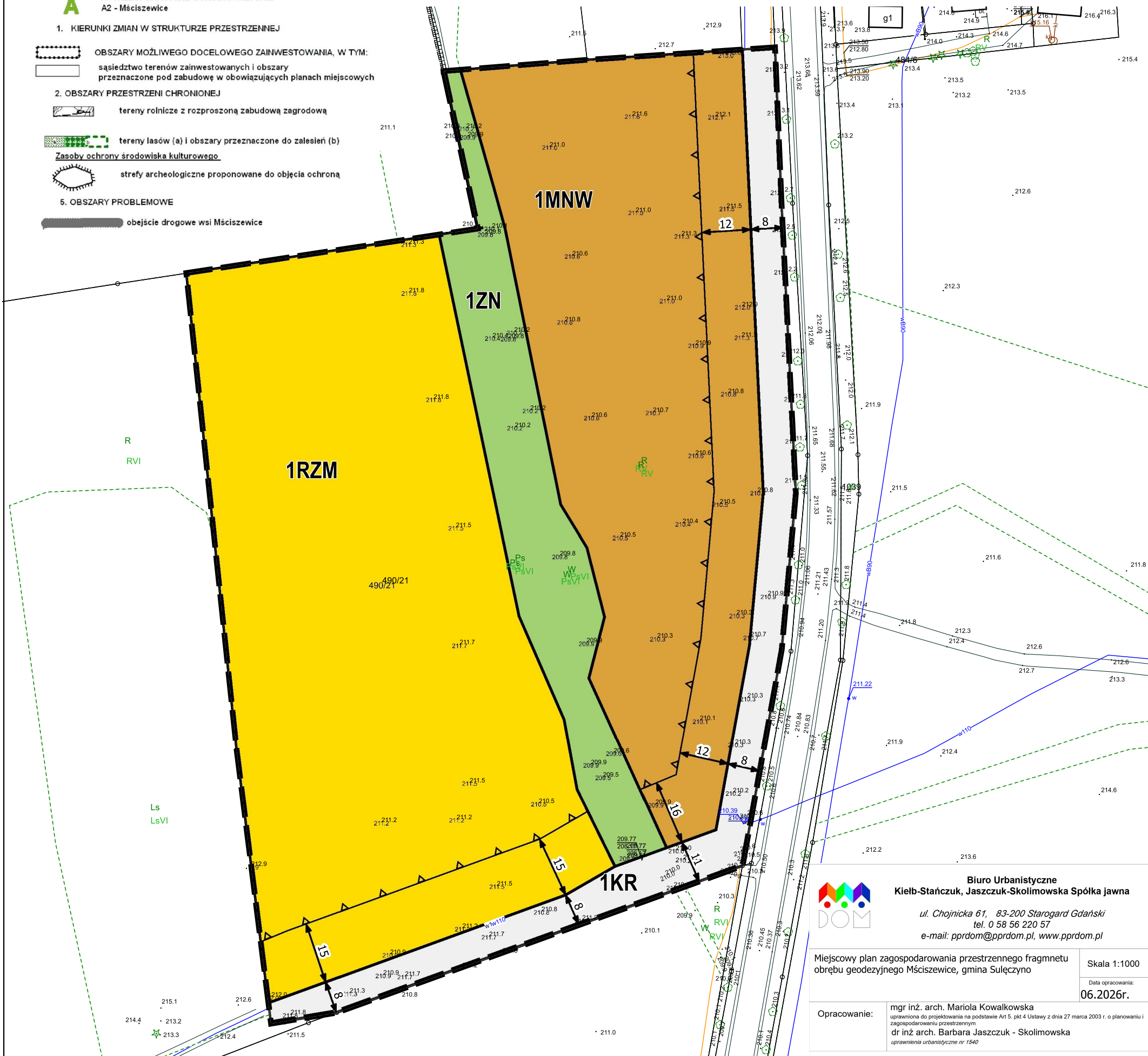
obejście drogowe wsi Mściszewice

LEGENDA

- granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- oznaczenie liczbowo - literowe identyfikujące teren

przeznaczenie terenów

- MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- RZM - teren zabudowy zagrodowej
- ZN - teren zieleni naturalnej



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 fragmnetu
obróbu geodezyjnego Mściszewice, gmina Sulęczyń

Skala 1:1000

Data opracowania:
06.2026r.

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVIII/182/2026
Rady Gminy Sulęcyno
z dnia 25 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Gminy Sulęcyno, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Mściszewice, gmina Sulęcyno

r o z s t r z y g a co następuje:

udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 22.04.2026 r do 23.05.2026 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 08 czerwca 2026r. nie zgłoszono żadnych uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVIII/182/2026
Rady Gminy Sulęczyńno
z dnia 25 czerwca 2026 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 (Dz. U. z 2026 poz. 538), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026. , poz.662) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r o finansach publicznych (Dz. U. z 2025r. poz. 1483 ze zm.)

Rada Gminy Sulęczyńno rozstrzyga, co następuje:

1. Obszar objęty planem miejscowym położony jest w strefie zurbanizowanej i posiada dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej.
2. Uchwalenie planu nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury komunikacyjnej (wyznaczaniem lub budową nowych dróg publicznych) należących do zadań własnych gminy.
3. Uchwalenie planu nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, a budowa infrastruktury odbywać się będzie na zasadzie budowy niezbędnych przyłączy do budynków, kosztem i staraniem inwestorów.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVIII/182/2026

Rady Gminy Sulęcyno

z dnia 25 czerwca 2026 r.

Zalacznik4.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 Sulęcyno oraz na dołączonej do dokumentacji prac planistycznych płycie CD, a także ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.