



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 13 lipca 2026 r.

Poz. 2924

UCHWAŁA NR XXVIII/183/2026 RADY GMINY SULĘCZYNO

z dnia 25 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Żakowo, 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. 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. 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 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą nr LXIII/406/2023 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 3 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Żakowo, gmina Sulęczyno

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 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Żakowo, 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. 8,59 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;
- 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, 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) **miejscu 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) ML – tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
 - b) L – tereny lasów,
 - c) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - d) KP – teren komunikacji pieszo – rowerowej,
 - e) IE – teren elektroenergetyki,
 - f) IK – teren kanalizacji;
- 6) pas ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV szerokości 14 (po 7m od osi linii).

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 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 17 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. W celu kontynuacji tradycji budowlanej Kaszub, dla budynków rekreacji indywidualnej nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych i kolorystyki „palety ziemi” (elewacji i dachu), wyklucza się stosowanie materiałów wykończeniowych o jaskrawych barwach lub z połyskiem.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

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

2. W całym obszarze planu należy chronić istniejącą zieleń wysoką (drzewa i krzewy) przy czym dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów na podstawie przepisów odrębnych w niezbędnym zakresie dla celów pielęgnacyjnych, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych ustalonych w planie.

3. 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.

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

1. Cały obszar planu położony jest w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują przepisy właściwej Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego[#] w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim; w granicach planu nie występują naturalne ciekі czy zbiorniki wodne, zadrzewienia przydrożne, ani śródpolne. Obszar planu jest położony w odległości mniejszej niż 100m od linii brzegowej Jeziora Węgorzyno, przy czym teren opracowania planu jest położony w granicy obszaru zwartej zabudowy gdzie Uchwała Sejmiku Województwa dopuszcza uzupełnienie zabudowy przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

2. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, w tym: niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 4,2533 ha za zgodą Marszałka Województwa, decyzja nr WBG-OGR.404.7.2026.AS z dnia 24 marca 2026r.

§ 9. 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 wewnętrznej sieci wodociągowej (indywidualne ujęcia zbiorowe dla poszczególnych zespołów) 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) lub do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe – szamb lub zbiorczo dla zespołu do urządzeń i instalacji w terenie o symbolu 1IK.

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.

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

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym zapewnia droga powiatowa nr 1934G (ul. Sierakowicka) relacji Podjazzy – Sulęczyno, przebiegająca poza granicami opracowania planu jednakże w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Do tej drogi włączone są dwie drogi wewnętrzne obsługujące objęte granicami planu zespoły zabudowy.

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z wydzielonych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KR (w tym ul. Goździkowa) a także z wydzielonych dojazdów w ramach zagospodarowania terenów zabudowy rekreacji indywidualnej oraz poprzez teren komunikacji pieszo – rowerowej, oznaczony symbolem KP.

3. Dla terenów o symbolu ML – tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych, stosownie do programu użytkowego, z zachowaniem następujących zasad:

- 1) przewidzieć nie mniej niż dwa miejsca parkingowe dla każdego budynku letniskowego lub rekreacji indywidualnej;
- 2) miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku.

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

§ 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: 1 ML, 2 ML, 3 ML i 4 ML;
- 2) 0% dla terenów niewymienionych w pkt 1 (tereny komunikacyjne oraz tereny infrastruktury technicznej).

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

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej;
- 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej,
 - b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – gospodarczej i garaży,
 - c) lokalizacja wiat rekreacyjnych i garażowych,
 - d) lokalizacja urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej,
 - e) lokalizacja dojazdów, przejazdów, miejsc parkingowych i placów postojowych a także zieleni towarzyszącej itp;
 - f) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zakaz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków na cele mieszkaniowe;

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2 powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5 powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,35;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono od strony terenów komunikacyjnych z uwzględnieniem istniejącej zabudowy oraz od strony jeziora Węgorzyno w odległości zmiennej w przebiegu jak na rysunku planu;
- 5) minimalna powierzchnia działki budowlanej wydzielanej dla potrzeb lokalizacji zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej wynosi 700m²; przy czym działki istniejące w dniu uchwalenia planu o mniejszej wielkości uznaje się za zgodne z planem; minimalna powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy działek

wydzielanych na powiększenie sąsiednich nieruchomości oraz na wydzielenie terenów infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej;

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy, w tym:

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

2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

3) geometria dachu:

- a) nad główną bryłą budynku letniskowego lub rekreacji indywidualnej dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° nie więcej niż 55°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
 - b) dla budynku letniskowego lub rekreacji indywidualnej dla przykrycia elementów drugorzędnych w tym garaży wbudowanych/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) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków jak w stanie istniejącym. W przypadku nadbudowy budynków - geometria dachu wg ustaleń jak dla nowych budynków. Nadbudowa budynków nie może powodować zwiększenia dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach;

§ 13. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem 4 ML i 5ML.

4. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej;

2) sposoby zagospodarowania:

- a) zakaz lokalizacji nowych budynków, istniejące w dniu uchwalenia planu budynki letniskowe lub rekreacji indywidualnej uwidocznione na podkładzie mapowym uznaje się za zgodne z ustaleniami planu,
- b) zakaz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków na cele mieszkaniowe,
- c) lokalizacja wiat rekreacyjnych,
- d) lokalizacja urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej,
- e) lokalizacja dojazdów, przejazdów, miejsc parkingowych i placów postojowych a także zieleni towarzyszącej tp;

5. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- a) dla terenu o symbolu 4ML - 0,07 powierzchni terenu – bez zmiany stanu istniejącego,
- b) dla terenu o symbolu 5ML - 0,045 powierzchni terenu – bez zmiany stanu istniejącego;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,85 powierzchni terenu;

3) maksymalna intensywność zabudowy:

- a) dla terenu o symbolu 4ML - 0,14 – bez zmiany stanu istniejącego,
- b) dla terenu o symbolu 5ML - 0,09 – bez zmiany stanu istniejącego;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna:
 - dla terenu o symbolu 4ML - 0,14,
 - dla terenu o symbolu 5ML - 0,09;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – w przebiegu jak na załączniku graficznym (po obrysie istniejącej zabudowy);
- 6) dopuszcza się modernizację istniejącego zainwestowania (rozbiórkę, odbudowę, nadbudowę poddasza użytkowego, przebudowę) w celu poprawy standardów ochrony środowiska oraz walorów estetyczno-krajobrazowych, pod warunkiem niezwiększania istniejącej powierzchni zabudowy, a także nie przybliżania zabudowy do brzegów wód.
- 6. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy, w tym:
 - a) dla budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej – 8,5 m, maksymalnie 2 kondygnacje naziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
 - b) dla wiat rekreacyjnych – 4 m;
 - 2) geometria dachu:
 - a) nad główną bryłą budynku letniskowego lub rekreacji indywidualnej dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° nie więcej niż 55°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
 - b) dla budynku letniskowego lub rekreacji indywidualnej dla przykrycia elementów drugorzędnych w tym tarasów, wejść dopuszcza się dach płaski lub jednospadowy bez określania jego kąta nachylenia,
 - c) dla wiat nie określa się geometrii dachu.
 - 3) w przypadku odbudowy, przebudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków jak w stanie istniejącym. W przypadku nadbudowy budynków - geometria dachu wg ustaleń jak dla nowych budynków. Nadbudowa budynków nie może powodować zwiększenia dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach;

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

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) lokalizacja obiektów wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej,
 - d) 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.

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

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

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 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 2 KR, 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.

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

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji pieszo-rowerowej;

2) sposoby zagospodarowania:

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

b) lokalizacja urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

3. Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.

§ 17. Przeznaczenie terenów oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolem 1 IK i 1 IE-IK.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej:

a) IE – teren elektroenergetyki,

b) IK – teren kanalizacji;

2) sposoby zagospodarowania: lokalizacja urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się 100% utwardzenia terenu.

3. Zasady kształtowania zabudowy: dopuszcza się gabaryty obiektów wynikające z wymogów technologicznych projektowania obiektów infrastruktury technicznej.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy: w terenie o symbolu 1 IE-IK, wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 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.

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

§ 19.1. W granicach objętych niniejszym opracowaniem traci moc część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragmenty obrębu geodezyjnego Żakowo w gminie Sulęcyno (fragment oznaczony symbolem 11.01.12) uchwalonego uchwałą Nr XXVII/283/2002 z dnia 10 października 2002r.

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

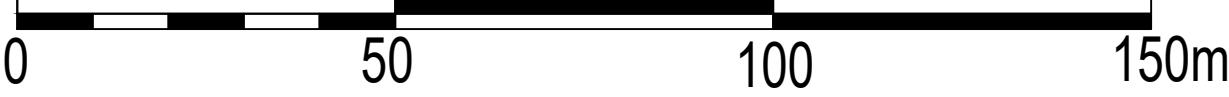
3. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Daniel Kobiela

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Żakowo, gmina Sulęczyño

skala 1:1000



LEGENDA:

- granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 1 ML 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

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXVIII/183/2026 Rady Gminy Sulęczyño z dnia 25 czerwca 2026 r.

PRZEZNACZENIE TERENÓW, W TYM:

- ML - tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej
- L - tereny lasów
- KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
- KP - teren komunikacji pieszo - rowerowej
- IE - teren elektroenergetyki
- IE-IK - teren elektroenergetyki lub teren kanalizacji
- pas ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV szerokości 14 (po 7m od osi linii)

OZNACZENIA stanowiące ustalenia planu wynikające z występowania obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- Gowidlński Obszar Chronionego Krajobrazu - cały obszar opracowania planu

Oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu

- wody Jeziora Węgorzyny
- linia 100m od brzegu Jeziora Węgorzyny

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

1.2.MN

5

MN

1. STREFY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNE

B - STREFA INTENSYWNEJ REKREACJI POBYTOWEJ

B1 - otoczenie jezior: Gowidlńskie i Węgorzyno

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

OBSZARY MOŻLIWEGO DOCELOWEGO ZAINWESTOWANIA, W TYM:

istniejąca zabudowa i tereny zagospodarowane (użytkowane nierolniczo i nieleśne)

tereny zabudowy rekreacyjnej

lokalizacje miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujące i w trakcie opracowania (granice planów na treści mapy ewidencyjnej w skali 1:5000 w dokumentacji studium)

obszary rozwoju zabudowy

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

2. OBSZARY PRZESTRZENI CHRONIONEJ

tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową

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

wody

3. OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Gowidlński Obszar Chronionego Krajobrazu

Tereny wyłączone spod zabudowy, w tym:

obszary zalewowe wodą powodziową wg dokumentacji "studium określające granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla obszarów nieobalowanych rzeki Słupii i jej głównych

o prawdopodobieństwie wystąpienia 10%

korystające ekologiczne wg Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030

KOMUNIKACJA

drogi powiatowe

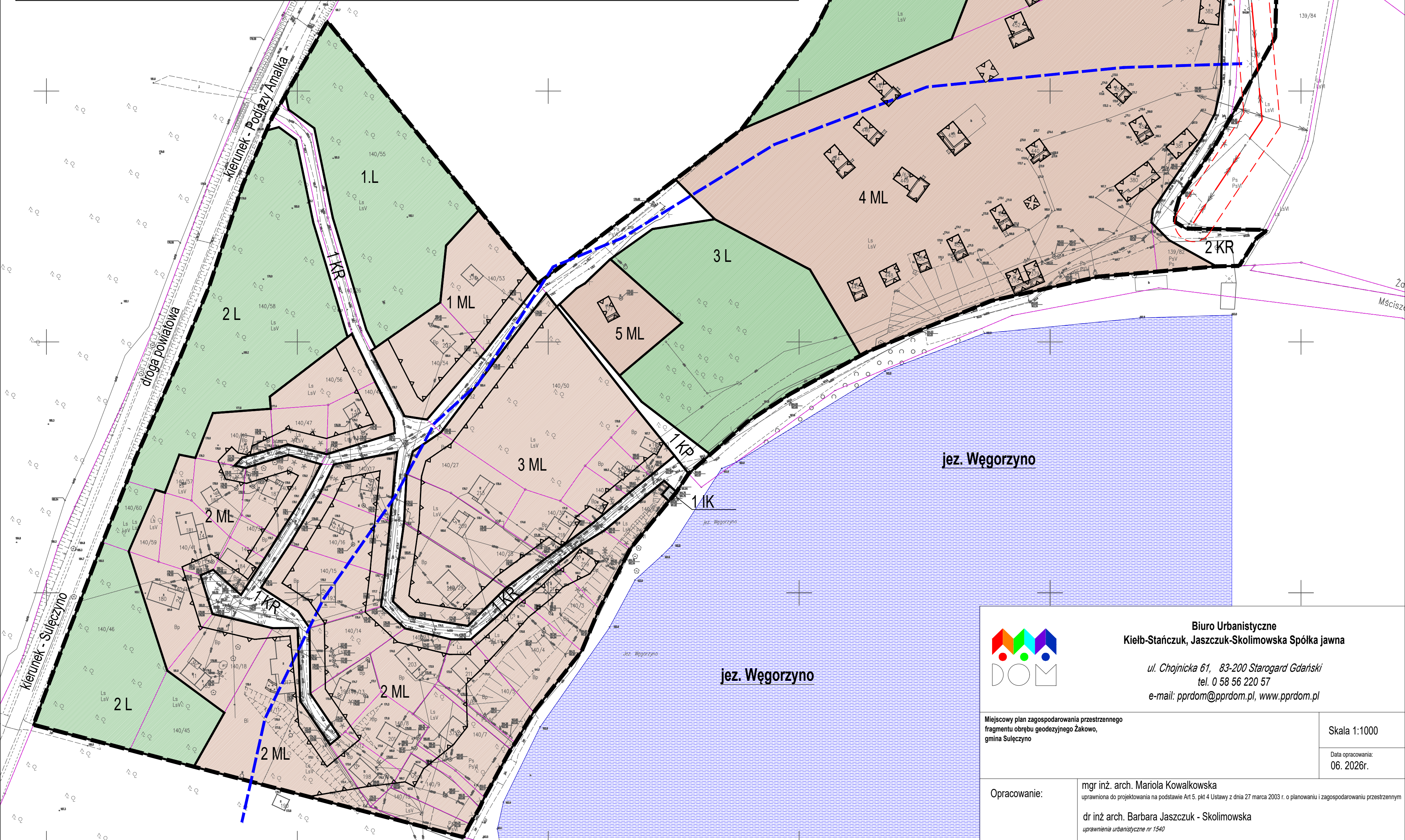
5. OBSZARY PROBLEMOWE

zespół zabudowy rekreacyjnej indywidualnej - sezonowo bardzo duże obciążenie środowiska

OZNACZENIA NIEAKTUALNE W GRANICACH ZMIANY STUDIUM

oznaczenia usunięte w granicach opracowania zmiany studium (skreślenia)

Nazwa organu prowadzącego, państwo	Starosta Kartuski
zasiadający w komisji	
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2205.2014.3149
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	2025.10.17
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. Starosty Adam Barejko
MAPA DLA CELÓW INFORMACYJNYCH	skala 1 : 1000
Województwo: pomorskie	
Powiat: kartuski	
Gmina: 220507_2, Sulęczyño	
Obręb: 0011, Żakowo	
Działka(): wg zakresu	
Sekcja: 6.218.19.07.2	
Ukt.pozioły: PL-ETRF2000 strefa 6 (18)	
Ukt.wys.: PL-EVRF2007-NH	



Biurow Urbanistyczne

Kiełb-Stańcówka, 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 Żakowo, gmina Sulęczyño

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/183/2026

Rady Gminy Sulęczyño

z dnia 25 czerwca 2026 r.

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

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

r o z s t r z y g a c o 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. do projektu planu wpłynęły trzy uwagi:

1. Uwaga z dnia 03.06.2026r. uzupełniona dnia 08.06.2026r. dotycząca działki nr 139/63 obr. Żakowo (teren elementarny 4ML) – uwaga dotyczyła uwzględnienia w ustaleniach planu miejscowego aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego – ujawnionego domku nr 7 (wg zgłoszenia ujawnienia z listopada 2025r). Uwaga została uwzględniona poprzez ujęcie przedmiotowego budynku jako obiektu istniejącego na rysunku planu (wg lokalizacji z mapy ewidencji gruntów) i ustalenie zasad zabudowy jak dla pozostałych obiektów w sąsiedztwie.
2. Uwaga z dnia 08.06.2026r. uzupełniona dnia 08.06.2026r. dotycząca działki nr 139/63 obr. Żakowo (teren elementarny 4ML) – uwaga dotyczyła uwzględnienia w ustaleniach planu miejscowego aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego – ujawnionego domku nr 17 (wg zgłoszenia ujawnienia z listopada 2025r). Uwaga została uwzględniona poprzez ujęcie przedmiotowego budynku jako obiektu istniejącego na rysunku planu (wg lokalizacji z mapy ewidencji gruntów) i ustalenie zasad zabudowy jak dla pozostałych obiektów w sąsiedztwie.
3. Uwaga z dnia 16.04.2026r. dotycząca działki nr 121 obr. Żakowa – przeznaczenia jej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwaga nie została uwzględniona gdyż teren objęty uwagą jest usytuowany poza granicą planu miejscowego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVIII/183/2026
Rady Gminy Sulęcyno
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 r. poz. 662 ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r o finansach publicznych (Dz. U. z 2025r. poz. 1483 ze zm.)

Rada Gminy Sulęcyno 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, które nie były w dotychczasowych planach miejscowych wskazywane.
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/183/2026

Rady Gminy Sulęczyno

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