



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 28 lipca 2026 r.

Poz. 3129

UCHWAŁA NR XXX/193/2026 RADY GMINY SULĘCZYNO

z dnia 15 lipca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Węsiory, 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. 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/412/2023 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 03 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Węsiory, 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 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 Węsiory, 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. 4,8708 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określonych w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 2) 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;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Ileć 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) **główny 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.

§ 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-ML-UT – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojące lub teren zabudowy letniskowej lub teren rekreacji indywidualnej lub teren usług turystyki,
 - b) RZM – teren zabudowy zagrodowej,
 - c) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - d) L – teren lasu;

- 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);
- 7) pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn 0,4kV o szerokości 7m (po 3,5m od oznaczonej na rysunku osi linii w obu kierunkach);
- 8) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków archeologicznych;
- 9) zbiornik wodny stanowiący element zagospodarowania terenu do zachowania;
- 10) rów R-N-2 – urządzenie melioracji wodnych do zachowania.

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 10 do 11 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 ceglopodobne, 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 objętych ustaleniami planu ustala się poniższe standardy akustyczne:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MNW-ML-UT (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojące lub teren zabudowy letniskowej lub teren rekreacji indywidualnej lub teren usług turystyki), 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) teren o symbolu KR nie wymaga 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. Należy zachować rów melioracyjny oznaczony symbolem R-N-2 jako element systemu melioracji wodnej. Rów ten jest chroniony przed zabudową poprzez wyznaczone linie zabudowy, uniemożliwiające lokalizowanie obiektów budowlanych w jego bezpośrednim otoczeniu. Budowa, odbudowa, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, rozbiórka lub likwidacja rowu R-N-2 wymaga uzyskania zgody wodnoprawnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W granicach planu ustala się obowiązek zachowania istniejącego naturalnego zbiornika wodnego (oznaczonego na rysunku planu jako element zagospodarowania terenu do zachowania), pełniącego funkcję odbiornika wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowanych, zarówno znajdujących się w granicach planu, jak i w jego otoczeniu. Zbiornik ten należy traktować jako element systemu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi – jest on istotny dla zachowania bilansu wodnego oraz ochrony przed podtopieniami. Dopuszcza się działania utrzymaniowe i modernizacyjne, pod warunkiem niepogarszania jego zdolności retencyjnych oraz walorów przyrodniczych.

6. 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.

7. 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).

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

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

§ 9. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. W obszarze opracowania planu są zlokalizowane fragmenty dwóch stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków:

- 1) stanowisko archeologiczne 0465/03/01, 0465/03/02 – osada otwarta – neolit?;

2) stanowisko archeologiczne 0465/07/02 – huta szkła z XVII-XVIII wieku.

2. Dla powyższych stanowisk archeologicznych ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego z wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych.

3. W obrębie strefy archeologicznej roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 10. Przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – MNW-ML-UT - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren zabudowy letniskowej lub teren rekreacji indywidualnej lub teren usług turystyki;
- 2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków głównych – mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) lokalizacja budynków głównych – rekreacji indywidualnej,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków głównych z zakresu usług turystyki, w szczególności: budynków letniskowych przeznaczonych na wynajem, w tym tzw. domków na wynajem oraz domków glampingowych (łączyących komfort tradycyjnych obiektów z bliskością natury), a także pensjonatów, hoteli, budynków z pokojami gościnnymi na wynajem, obiektów przeznaczonych na organizację sal bankietowych, budynków handlu i gastronomii związanej z obsługą ruchu turystycznego oraz niezbędnej infrastruktury towarzyszącej, w tym budynków i obiektów sportu i rekreacji wraz z konieczną infrastrukturą sanitarną oraz elementami wyposażenia terenu,
 - d) 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,
 - e) lokalizacja zabudowy towarzyszącej;
- 3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja usług powodujących uciążliwość dla otoczenia;
 - b) lokalizacja budynków usług turystyki, w których w jednej bryle budynku przewiduje się więcej niż 50 miejsc noclegowych.

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),
 - e) dopuszcza się realizację agroturystyki w tym w formie *domków na wynajem* oraz domków glampingowych (łączyących komfort tradycyjnych obiektów z bliskością natury) oraz usług turystyki związanych z prowadzoną działalnością rolniczą w tym usług rzemieślniczych.

3. 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.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren lasu;
- 2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) uprawy leśne,
 - b) lokalizacja dróg dojazdowych do gruntów leśnych,
 - c) lokalizacja obiektów wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej,
 - d) lokalizacja zbiorników wodnych i cieków,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (niewymagających zmiany przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne);
- 3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy: zakaz lokalizacji budynków.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Dla terenu o symbolu MNW-ML-UT ustala się:

- 1) Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15 przy czym maksymalna dopuszczona powierzchnia zabudowy budynków głównych mieszkalnych jednorodzinnych i budynków głównych rekreacji indywidualnej – 150m², dla budynków usług turystyki nie ustala się maksymalnej powierzchni zabudowy dla pojedynczego budynku,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6 ,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,0,
 - maksymalna: 0,3,
 - e) 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).
- 2) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - a) dla budynków głównych:
 - maksymalna wysokość – 9 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 7,5m dla budynków rekreacji indywidualnej i budynków letniskowych przeznaczonych na wynajem, w tym tzw. domków na wynajem oraz domków glampingowych, 10m dla pozostałych, dopuszczonych budynków usług turystyki,
 - 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 20 i nie więcej niż 45; dopuszcza się doświetlenie poddaszy 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 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 przy czym maksymalna dopuszczona powierzchnia zabudowy dla budynku mieszkalnego – 200m²,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,
- d) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,0,
 - maksymalna: 0,3,
- e) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego zespołu zabudowy zagrodowej,
- f) 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 domków na wynajem oraz domków glampingowych – 7,5m,
- c) dla obiektów gospodarczych, inwentarskich, garażowych i składowych, budowli rolniczych – 12 m,
- d) dla pozostałych obiektów – 4m;

2) główną bryłę budynków kształtować na rzucie prostokąta;

3) geometria dachu:

- a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego, domków na wynajem oraz domków glampingowych 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;

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

3. 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 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: nie dotyczy.

4. Dla terenu o symbolu L ustala się:

1) Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

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

2) Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

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

1. 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 0,5957 ha za zgodą Marszałka Województwa, decyzja nr WBG-OGR.404.24.2026.AS z dnia 14 maja 2026r.

2. W granicach opracowania znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymienione w § 9 – wraz z zasadami ochrony.

§ 13. 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 do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe - szamb.

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) przez obszar planu w obszarze terenu o symbolu 1RZM przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, dla której obowiązują 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) przez obszar planu w obszarze terenu o symbolu 1RZM przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia nn 0,4kV, dla której obowiązują pasy ochrony funkcyjnej związane z polem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci o szerokości 7 m (po 3,5 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;
- 5) 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 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.

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

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym zapewniaj droga publiczna gminna (nr 166046G) – ul. Złota, przebiegająca wzdłuż północno zachodniej granicy planu oraz droga publiczna gminna (nr 166048G) – ul. Szafirowa, przebiegająca wzdłuż południowo zachodniej granicy planu. Obie drogi przebiegają poza granicami planu, jednakże w bezpośrednim sąsiedztwie tych granic.

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi bezpośrednio z drogi publicznej gminnej przebiegającej wzdłuż północno - zachodniej granicy planu (ul. Złota) lub z drogi publicznej gminnej przebiegającej wzdłuż południowo - zachodniej granicy planu (ul. Szafirowa) lub z wydzielonej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KR.

3. Dopuszcza się lokalizowanie nowych, bezpośrednich zjazdów na działki budowlane, przy czym obsługę komunikacyjną, zjazdy do terenu o symbolu MNW-MI-UT 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. Dla terenu o symbolu MNW-ML-UT ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych:

- 1) 2 miejsca do parkowania na każdy wydzielony lokal mieszkalny;
- 2) 1 miejsce do parkowania na każdy pokój lub obiekt do wynajęcia;
- 3) dla usług gastronomi i sal bankietowych minimum 10 miejsc postojowych na każdą odrębną usługę;
- 4) minimum jedno miejsce postojowe na każdym czterech zatrudnionych przy czym nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdą usługę wymagającą zatrudnienia personelu;
- 5) 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.

5. Teren o symbolu KR nie wymaga określenia minimalnych wskaźników miejsc do parkowania.

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

7. Miejsca do parkowania wyposażone w kartę parkingową wyznaczyć w liczbie zgodnej z przepisami odrębnymi.

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

- 1) 20 % dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW-ML-UT i 1RZM;
- 2) 0% dla terenu oznaczonego symbolem 1KR oraz terenu 1L.

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

§ 17. 1. W granicach objętych niniejszym opracowaniem traci moc Uchwała XXVI/273/2002 z dnia 2002-08-21 w sprawie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragmenty obrębu geodezyjnego Węsiory w gminie Sulęcyno.

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 Węsiory, gmina Sulęczy

25 0 25 50 75 100 m

SKALA 1:1000



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 terenu

- MNW-ML-UT - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub teren usług turystyki
- RZM - teren zabudowy zagrodowej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- L - teren lasu

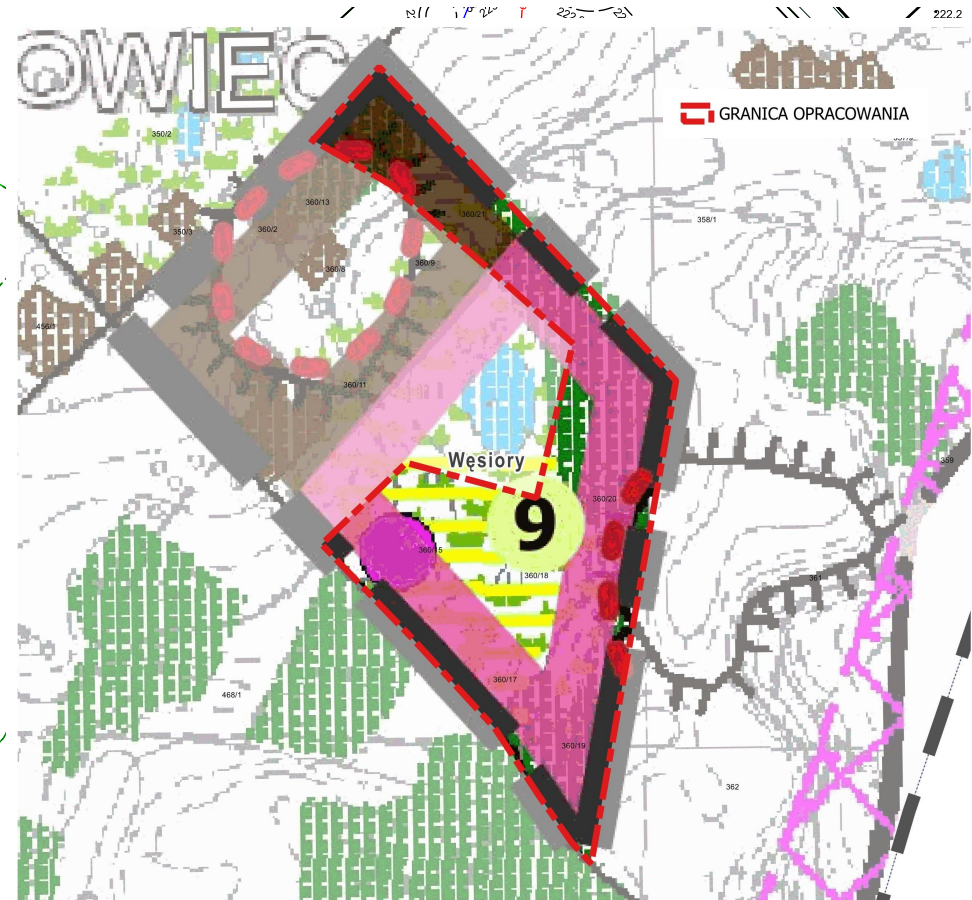
oznaczenia powierzchniowe

- pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV o szerokości 14m (po 7m od oznaczonej na rysunku osi linii w obu kierunkach)
- pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn 0,4kV o szerokości 7m (po 3,5m od oznaczonej na rysunku osi linii w obu kierunkach)
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków archeologicznych
- zbiornik wodny stanowiący element zagospodarowania terenu do zachowania

oznaczenia liniowe

- rów R-N-2 - urządzenie melioracji wodnych do zachowania

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



ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULECZYNO

(dla trzynastu obszarów położonych w części obr. geodez.: Borek, Kistowo, Mściszewice, Sulęczy, Węsiory i Żakowo)

uchwalona Uchwałą Nr LII/337/2022 Rady gminy Sulęczy z dnia 30 listopada 2022 r.

(załącznik nr 3 do ww. uchwały)

oznaczenia dodane zmianą studium

- granicę zmian studium
- numery terenów objętych zmianą studium na podstawie uchwały Nr XXXIX/241/2021 z 30.09.2021 r. - od 1 do 12
- Kierunki zmian w strukturze przestrzennej - obszary możliwego dosłownego zaінwestowania o widocznym przeznaczeniu:
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej
- zabudowy usług turystyki, rekreacji
- korekta zasięgu stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków

- granicę gminy Sulęczy
- Główne powiązania drogowe i nr dróg drogi gminne
- 1. STREFA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNE
- C - STREFA ROLNO - LEŚNA I OSADNICTWA ROZPROSZONEGO
- C3 - Węsiory Zachód
- 1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ
- tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy zagrodowej z drobnymi usługami
- lokalizację miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujące / w trakcie opracowania (granice planów na treści mapy ewidencyjnej w skali 1 : 5000 w dokumentacji studium)
- 2. OBSZARY PRZESTRZENI CHRONIONEJ
- tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową
- tereny lasów (a) i obszary przeznaczone do zalesień (b)
- wody
- Tereny o ograniczeniach dla lokalizacji zabudowy, w tym:
- ograniczenia ze względu na trudne warunki gruntowo-wodne - tereny łąk i pastwisk
- tereny o największym potencjale agroekologicznym
- planowany korytarz linii elektroenergetycznej 400kV wg planu zagospodarowania przestrzennego województwa - 2009
- Zasoby ochrony środowiska kulturowego
- strefy archeologiczne proponowane do objęcia ochroną



Biuro Urbanistyczne
Kielb-Stańczuk, Jaszczyk-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 Węsiory, gmina Sulęczy

Skala 1:1000

Data opracowania:
07.2026r.

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 Jaszczyk - Skolimowska
uprawnienia urbanistyczne nr 1540

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXX/193/2026
Rady Gminy Sulęcyno
z dnia 15 lipca 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 Węsiory, 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 27.05.2026r. do 27.06.2026r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 11.07.2026r. nie zgłoszono żadnych uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXX/193/2026
Rady Gminy Sulęcyno
z dnia 15 lipca 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 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.
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 XXX/193/2026

Rady Gminy Sulęczyno

z dnia 15 lipca 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.