



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 26.06.2024 r.

Poz. 2999

### UCHWAŁA NR LXXII/473/2024 RADY GMINY SULĘCZYNO

z dnia 26 kwietnia 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, 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 (t.j. Dz. U. 2023, poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023, poz. 977, z późn. zm.) w związku z art. 66 ust 2, art. 67 ust 3, pkt 4 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą nr XLIII/263/2021 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 30 grudnia 2021 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno **Rada Gminy Sulęczyno uchwala co następuje:**

§ 1. 1. Stwierdza się, iż przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno, przyjętego w postaci ujednocionej 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. (zmiana dotyczy obszaru opracowania) oraz zmianą uchwaloną Uchwałą Nr LXX/457/2024 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 22 lutego 2024 r. (zmiana nie dotyczy obszaru opracowania).

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, 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. 39 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 dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 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 terenu liczbowo-literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania identyfikujące teren, gdzie oznaczenie cyfrowe oznacza kolejny numer terenu, a oznaczenie literowe oznacza podstawowe przeznaczenie terenu;
- 5) przeznaczenie terenów, w tym:
  - a) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) MNS – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
  - c) MNW - U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
  - d) U- teren usług,
  - e) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
  - f) L – teren lasu,
  - g) CZ – teren cmentarza zamkniętego,
  - h) KDZ - teren komunikacji drogi zbiorczej,
  - i) KDD - teren komunikacji drogi dojazdowej
  - j) KR – teren komunikacji drogi wewnętrznej,
  - k) KP - teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 6) obiekt zabytkowy ujęty w ewidencji zabytków;
- 7) lokalne obiekty kultu religijnego do zachowania i ochrony (krzyż przydrożny);
- 8) strefa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia szerokości 14 m.

2. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunkach planów stanowią ustalenia planu, wynikające z występowania obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) Gowidliński Obszar Chronionego Krajobrazu obejmujący cały obszar planu.

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

#### § 5. 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 21 poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym w szczególności linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, udziału terenów biologicznie czynnych, intensywności zabudowy.

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

3. Zieleń (drzewa i krzewy), w nowych nasadzeniach, w obrębie zagospodarowania działek budowlanych stosować z gatunków rodzimych i zgodnych siedliskowo, występujących w regionie Kaszub Jeziornych.

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

- 1) wymóg wykończenia elewacji z zastosowaniem cegły, drewna, tynku naturalnego w kolorze białym, beżowym, jasnoszarym lub ugrów z palety ziemi o niskim nasyceniu, z dopuszczeniem kamieni w partii cokołowej; wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych lub klinkieru;
- 2) wymóg realizacji pokrycia dachu z matowych rodzajów dachówek ceramicznych, betonowych lub blachodachówek (dla dachów płaskich dopuszcza się pokrycia bitumiczne) w kolorze ograniczonym do koloru naturalnego spieku ceramicznego, brązowego lub grafitowego.

#### § 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody.

1. W granicach planu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z rodzajami terenów określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

2. W terenie planu 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. 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.

4. 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.

5. Lokalizacja zabudowy wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Chroniony ustaleniami planu jest zabytkowy cmentarz – dawny cmentarz ewangelicki, dz. 354/2, 353/2 (obiekt zaznaczono na rysunku planu), jako element struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych.

2. Dla zabytkowego cmentarza ujętego w ewidencji zabytków – wskazanego w ust 1, ustala się:

- 1) ochronie podlega: historyczny układ przestrzenny cmentarza, w tym historyczny przebieg ścieżek; historyczne ukształtowanie terenu, historyczne zainwestowanie terenu, zachowane historyczne nagrobki, historyczna zieleń wysoka;
- 2) zakaz pochówków;
- 3) ucztylenie cmentarza w krajobrazie poprzez odpowiednie oznakowanie obszaru;
- 4) wyłączenie z wszelkiej działalności inwestycyjnej niezwiązanej z rewaloryzacją;
- 5) działania ingerujące w elementy chronione, wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami.

3. Ochronie podlega krzyż przydrożny zlokalizowany przy skrzyżowaniu ulic: Szydlickiej i Doliny jez. Głębokiego (obiekt zaznaczono na rysunku planu) jako lokalna wartość dziedzictwa kulturowego – obiekt kultu religijnego; ustala się:

- 1) przedmiotem ochrony jest: forma architektoniczna i lokalizacja;
- 2) obowiązuje nakaz ochrony obiektu w miejscu jego historycznego występowania.

§ 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<sup>1)</sup> w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim; w granicach planu nie występują naturalne ciekły czy zbiorniki wodne, obszar planu jest położony w odległości większej niż 100m od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych, nie występują w obszarze planu zadrzewienia przydrożne, ani śródpolne podlegające ochronie.

2. Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, w tym:

- 1) stanowiących własność Skarbu Państwa o powierzchni 0,2896 ha za zgodą Ministra Klimatu i Środowiska, decyzja nr DLŁ-WNL.8130.137.2023.MP 2923584.11745601.9550190 z dnia 22 lutego 2024 r.
- 2) niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 6,0347 ha za zgodą Marszałka Województwa Pomorskiego, decyzja nr WBG-OGR.404.49.3.2023.AS z dnia 06 listopada 2023 r.

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

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie.

2. W zakresie gospodarki ściekami:

- 1) dopuszcza się 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 Sulęcynie (obiekt poza granicami planu);
- 3) dla terenów położonych poza granicami aglomeracji Sierakowice dopuszcza się tymczasowo, do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków w indywidualny sposób .

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

---

<sup>1)</sup>na dzień uchwalenia planu obowiązuje Uchwała Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz.U. Woj. Pomorskiego z 2016 r. poz. 2942)

### 7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dopuszcza się 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, w szczególności niewymienionych w ust 1-7 niniejszego paragrafu 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.

### § 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 relacji Tuchlino - Sulęcyno – Lipusz (ul. Szydlicka).

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi bezpośrednio z drogi publicznej lub z dróg wewnętrznych.

3. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych w zależności od przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej (MNW, MNS) 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny;
- 2) tereny zabudowy mieszanej: mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW - U):
  - a) dla funkcji mieszkalnej 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
  - b) dla funkcji usługowej:
    - usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca noclegowe; nie mniej niż 3 miejsca parkingowe,
    - gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
    - inne usługi 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi;
- 3) teren usług (U):
  - a) usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce postojowe na 1 pokój noclegowy i 3 miejsca postojowe dla pracowników,
  - b) gastronomia: 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
  - c) usługi społeczne (usługi świadczone dla ludności z zakresu oświaty, wychowania, zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji, administracji) nie mniej niż 4 miejsca parkingowe dla każdego obiektu;
  - d) inne usługi 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi;
- 4) w ramach wskazanych powyżej ilości miejsc parkingowych w terenach o symbolach U, usług lokalizowanych w terenach o symbolach MNW - U należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z przepisów odrębnych;
- 5) pozostałe tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, nie wymienione w pkt 1-3, 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.U, 1.MNS, 4.MNW, 5.MNW, 6.MNW, 10.MNW, 12.MNW, 13.MNW, 3.MNW-U, 4.MNW-U, 5.MNW-U;
- 2) 0% dla terenów niewymienionych w pkt 1 (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenu lub sposobu użytkowania albo grunt stanowi własność komunalną gminy Sulęczyño).

§ 12. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem MNW

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) sposoby zagospodarowania:
  - a) lokalizacja budynków mieszkalnych, w formie zabudowy wolnostojącej jednorodzinnej,
  - b) usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, biur, administracji, kultury, oświaty i wychowania, służby zdrowia i opieki społecznej, rzemiosła nieuciążliwego,
  - c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – gospodarczej i garaży,
  - d) lokalizacja wiat rekreacyjnych i garażowych,
  - e) lokalizacja dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych,
  - f) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy maksymalnie 30% działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 0,9;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu, w odległości:
  - a) 6 m od strony terenów komunikacji drogi dojazdowej (KDD) lub komunikacji drogi wewnętrznej (KR) lub pieszo-rowerowej (KP),
  - b) 8 m od strony terenu komunikacji drogi zbiorczej (KDZ) oraz od drogi gminnej – ul Żurawiej (droga poza granicami opracowania planu),
  - c) 12 m od strony lasów (L), w tym lasów stanowiących użytki ewidencyjne Ls położonych poza granicami opracowania planu.
- 5) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- 6) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 900 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem terenu 5MNW, gdzie minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej wynosi 1300 m<sup>2</sup> (nie dotyczy działek istniejących w dniu uchwalenia planu lub wydzielanych w celu regulacji granic nieruchomości sąsiednich lub wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej lub dojazdów);
- 7) dla terenu 13MNW obowiązuje nakaz zachowania naturalnej rzeźby terenu, tj. nie dopuszcza się zmiany ukształtowania terenu podczas prowadzenia procesów inwestycyjnych (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m, z wyjątkiem dojazdów, budowy sieci i urządzeń oraz obsługujących ich obiektów budowlanych lub lokalizacji części podziemnych budynków.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy, w tym:
  - a) dla budynków mieszkalnych - 9,5 m;
  - b) dla zabudowy towarzyszącej, w tym garaży – 6 m,

- c) dla wiat rekreacyjnych i garażowych – 4 m;
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 3) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m;
- 4) główną bryłę budynku mieszkalnego kształtować na rzucie prostokąta;
- 5) geometria dachu:
  - a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 30° nie więcej niż 45° z zachowaniem symetrii połaci; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, przy czym lukarny nie mogą przekraczać 30% długości okapu,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych dach płaski lub dach stromy: wielospadowy, dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
  - c) dla wiat nie określa się geometrii dachu.
- 6) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących obiektów o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów obiektów i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy określonego w ust. 2 pkt 1 i dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy określonej w ust. 3 pkt 1;
- 7) w zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystycznych wykończenia elewacji i pokrycia dachowego budynków, harmonizowania zabudowy na jednej działce, a także zieleni kształtowanej obowiązują przepisy § 5 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

**§ 13. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem MNS**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja budynków mieszkalnych w formie zabudowy jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
  - b) usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, biur, administracji, kultury, oświaty i wychowania, służby zdrowia i opieki społecznej, rzemiosła nieuciążliwego,
  - c) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - gospodarczych i garażowych,
  - d) lokalizacja wiat garażowych i rekreacyjnych,
  - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - f) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu,:

- 1) powierzchnia zabudowy maksymalnie 40% działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,0,
  - b) maksymalna: 1,2;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu, w odległości:
  - a) 6 m od strony terenu komunikacji drogi wewnętrznej (9KR) – ul. Dolina j. Głębokiego,
  - b) 12m od lasu (poza granicami opracowania planu),
  - c) 6m od terenu komunikacji drogi wewnętrznej (8KR) – ul. Wrzosowa;

5) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1000m<sup>2</sup> dla zabudowy grupowej lub 300m<sup>2</sup> dla pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej (nie dotyczy działek istniejących w dniu uchwalenia planu lub wydzielanych w celu regulacji granic nieruchomości sąsiednich lub wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej lub dojazdów).

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość zabudowy, w tym:

- a) dla budynków mieszkalnych – 9,0 m;
- b) dla zabudowy towarzyszącej, w tym garaży – 6 m,
- c) dla wiat rekreacyjnych i garażowych – 4 m;

2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

3) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m;

4) geometria dachu:

- a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 30° nie więcej niż 45° z zachowaniem symetrii połaci; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, przy czym lukarny nie mogą przekraczać 30% długości okapu,
- b) dla budynków gospodarczych i garażowych dach płaski lub dach stromy: wielospadowy, dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
- c) dla wiat nie określa się geometrii dachu.

5) w zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystycznych wykończenia elewacji i pokrycia dachowego budynków, harmonizowania zabudowy na jednej działce, a także zieleni kształtowanej obowiązują przepisy § 5 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
- b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, biur, administracji, kultury, oświaty i wychowania, służby zdrowia i opieki społecznej, rzemiosła nieuciążliwego,
- c) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej, bez określania proporcji powierzchni zabudowy między zabudową mieszkaniową a usługową,
- d) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej - gospodarczych i garażowych,
- e) zieleni urządzona,
- f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- g) dojeżdża i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy działki budowlanej – nie więcej niż 35%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

- a) minimalna: 0,0,
- b) maksymalna: 1,0;



- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu, w odległości:
  - a) 6 m od strony terenów komunikacji drogi dojazdowej (KDD) lub komunikacji drogi wewnętrznej (KR),
  - b) 8 m od strony terenu komunikacji drogi zbiorczej (KDZ),
  - c) 12 m od strony lasów, w tym lasów położonych poza granicami opracowania planu;
- 5) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków o podstawowej funkcji terenu, w tym jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego budynku usługowego lub jednego budynku o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej,
- 6) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej 1000m<sup>2</sup> (nie dotyczy działek istniejących w dniu uchwalenia planu lub wydzielanych w celu regulacji granic nieruchomości sąsiednich lub wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej lub dojazdów).

### 3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla budynków o funkcji mieszkaniowej, usługowej lub mieszanej:
  - a) wysokość budynków: nie więcej niż 10,5 m,;
  - b) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 30° i nie więcej niż 45°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, przy czym lukarny nie mogą przekraczać 30% długości okapu; dopuszcza się dach płaski;
- 2) dla budynków towarzyszących:
  - a) wysokość budynków: nie większa niż 6m;
  - b) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
- 3) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach;
- 4) w zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystycznych wykończenia elewacji i pokrycia dachowego budynków, harmonizowania zabudowy na jednej działce, a także zieleni kształtowanej obowiązują przepisy § 5 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

### § 15. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem U

#### 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, z wykluczeniem możliwości lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
  - b) usługowych z zakresu usług społecznych, w tym: oświaty i wychowania oraz sportu i rekreacji, kultury i administracji,
  - c) lokalizacja innych budynków usługowych z wykluczeniem usług, w których realizowane są przedsięwzięcia zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - d) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie usługowej - gospodarczych i garażowych,
  - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - f) dojeżdża i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

#### 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50%;

- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30%;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,0,
    - b) maksymalna: 1,2;
  - 4) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, lokalizowanych na czas organizacji krótkotrwałych imprez plenerowych, festynów i spotkań (na okres maksymalnie 3 dni);
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
- 1) dla zabudowy o funkcji usługowej:
    - a) wysokość budynków nie więcej niż 12,0m,
    - b) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie więcej niż 45°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, przy czym lukarny nie mogą przekraczać 30% długości okapu;
  - 2) dla budynków towarzyszących:
    - a) wysokość budynków: nie większa niż 6m,
    - b) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie więcej niż 35°, dopuszcza się dach płaski.

§ 16. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem CZ

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: cmentarz zamknięty;
  - 2) Sposoby zagospodarowania:
    - a) lokalizacja zieleni,
    - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
- 1) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy;
  - 3) zakaz pochówków;
  - 4) zakaz lokalizacji budynków;
  - 5) teren stanowi obiekt ujęty w ewidencji zabytków podlegający ochronie zgodnie z § 6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.
3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

§ 17. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem L

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.
2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
- 1) sytuowanie budowli zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) nie dotyczy.

§ 18. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem RN

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) Przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) Sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) uprawy rolnicze,

b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

c) lokalizacja dróg w gruntach rolnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) sytuowanie budowli zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy;

3) w terenie, 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.

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

§ 19. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem KDZ

1. Dla terenów dróg publicznych ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogi zbiorczej – droga publiczna, powiatowa nr 1934G (ul. Szydlicka);

2) sposoby zagospodarowania:

a) lokalizacja wiat przystankowych,

b) lokalizacja szlaków rowerowych,

c) lokalizacja szlaków pieszych,

d) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,

e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

f) lokalizacja zjazdów.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;

2) obowiązuje rozdzielenie ruchu samochodowego od rowerowego lub pieszego;

3) dostępność terenów przyległych do dróg bez ograniczeń;

4) lokalizacja zjazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych 4m;

b) geometria dachu i gabaryty obiektów wiat przystankowych dowolna.

§ 20. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem KDD lub KR

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji:
  - a) drogi dojazdowej - KDD,
  - b) drogi wewnętrznej – KR;
- 2) sposoby zagospodarowania:
  - a) lokalizacja dróg, tras rowerowych, tras pieszo- rowerowych, chodników,
  - b) lokalizacja miejsc parkingowych,
  - c) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
  - d) lokalizacja obiektów 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.

§ 21. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem 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 obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;

3. Zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy.

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

§ 23. 1. W granicach objętych niniejszym opracowaniem tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) fragmentu wsi Sulęczyno, tzw. „Osiedle za pocztą” gm. Sulęczyno, uchwalony uchwałą Nr XXII/239/2001 z dnia 21 grudnia 2001 r.;
- 2) fragmentu obrębu geodezyjnego Sulęczyno, gmina Sulęczyno obejmującego działki nr 820/1, 820/2, 820/3, 820/4, 820/5, 820/6, 820/7, 820/8, 820/9, 820/10, 820/11, 820/12, 820/13, 820/14, 820/1, uchwalony uchwałą Nr XVIII/153/2016 z 13.06.2016 r.;
- 3) fragmentu miejscowości Sulęczyno, w części dotyczącej terenu części działki nr 827 i działek nr 339/15 i 339/28, uchwalony uchwałą Nr VII/46/2019 z 26 marca 2019 r.

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

3. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy  
Sulęcyno

**Kazimierz Gliniecki**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXII/473/2024  
Rady Gminy Sulęczyno  
z dnia 26 kwietnia 2024 r.

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

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

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 12.03.2024 r. do 11.04.2024 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 26.04.2024 r. nie zgłoszono żadnych uwag do projektu planu.

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXII/473/2024  
Rady Gminy Sulęczyno  
z dnia 26 kwietnia 2024 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 (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2023r. poz. 1270 z późn. zm.)

Rada Gminy Sulęczyno 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 (wyznaczeniem lub budową nowych dróg publicznych) należących do zadań własnych gminy, które nie były w dotychczasowych planach miejscowych wskazywane.

3.Uchwalenie planu wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy:

1) budowa sieci wodociągowej w ciągu planowanych dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR, 3KR, 6KR o długości około 765mb, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi;

2) budowa sieci kanalizacji sanitarnej w ciągu planowanych dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR, 3KR, 6KR o długości około 765mb, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

Realizacja zadań własnych Gminy wymienionych w pkt. 3 zostanie sfinansowana ze środków budżetu Gminy, z możliwością wsparcia z funduszy zewnętrznych lub w partnerstwie publiczno-prywatnym.

Przewodniczący Rady Gminy



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXII/473/2024

Rady Gminy Sulęcyno

z dnia 26 kwietnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) (zapisane w postaci dokumentu elektronicznego) dostępne w Systemie Informacji Przestrznej Gminy Sulęcyno oraz na dołączonej do dokumentacji prac planistycznych płycie CD oraz ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**