



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 15 czerwca 2026 r.

Poz. 2528

UCHWAŁA NR XXVII/172/2026 RADY GMINY SULĘCZYNO

z dnia 28 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Węsiory, 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. 2025 poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 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) zmienionej dnia 4 kwietnia 2025r. (Dz. U. 2025 poz. 527) oraz w związku z uchwałą nr LXVII/438/2023 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 29 listopada 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. Uchwała 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. 89,58 ha.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określonych w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) **budynek główny** - należy przez to rozumieć budynek lub budynki zawierające podstawowy program funkcjonalny określony w odniesieniu do przeznaczenia terenu, np. budynki usługowe, budynki mieszkalne itp.;
- 2) **głównej bryle budynku** – należy przez to rozumieć zasadniczą bryłę budynku stanowiącą min 70% powierzchni zabudowy budynku; nie stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrołapy), garaże dobudowane, schody, ganki, itp., a w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
- 3) **jaskrawej kolorystyce** – należy przez to rozumieć kolor materiałów budowlanych przejawiający, połyskujący, o wysokiej intensywności barw oraz niebędący kolorem naturalnym – tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn.: cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beży, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno);
- 4) **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;
- 5) **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.;
- 6) **miejsca parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę garażową itp.;
- 7) **tradycji budowlanej regionu** – należy przez to rozumieć kształtowanie zabudowy inspirowane wcześniejszą formą historyczną tradycyjnych siedlisk – zagroda składająca się z budynku mieszkalnego na planie prostokąta o stosunku boków 1:1,5-1:2,4, przykrytego symetrycznym dachem dwuspadowym o nachyleniu od 40° do 45° lub symetrycznym dachem dwuspadowym półpłaskim o nachyleniu połaci od 18° do 25° na wysokiej ścianie kolankowej o wysokości 0,8-1,8m, usytuowanego na froncie działki równolegle do drogi i 1-3 budynków gospodarczych o analogicznych proporcjach i bryle, usytuowanych za budynkiem mieszkalnym równolegle lub prostopadle do drogi wokół niezabudowanego, czworobocznego podwórza gospodarczego;
- 8) **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;
- 9) **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 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług,
 - c) US – teren usług sportu i rekreacji,
 - d) U-PP – teren usług lub teren produkcji przemysłowej,
 - e) PEF – teren produkcji energii – teren elektrowni słonecznej,
 - f) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - g) RZM – teren zabudowy związanej z rolnictwem – teren zabudowy zagrodowej,
 - h) ZN – teren zieleni naturalnej,
 - i) L – teren lasu,
 - j) KDD – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej,
 - k) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 6) pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV o szerokości 14m (po 7m od oznaczonej na rysunku osi linii w obu kierunkach);
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Węsiory;
- 8) strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Węsiory.

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

§ 6. Zasady ogólne.

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

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

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

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego (nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów) dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zostały określone w § od 14 do 24 poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym w szczególności linii zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, udziału terenów biologicznie czynnych, intensywności zabudowy.

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

3. Plan dopuszcza stosowanie kondygnacji podziemnych.

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

5. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę i zainwestowanie ustala się obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej.

6. W zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystycznych wykończenia elewacji i pokrycia dachowego budynków w terenach o symbolach MNW, RZM i MNW-U ustala się:

- 1) poziom posadowienia parteru względem terenu nie wyżej jak 0,6 m n.p.t. przy głównym wejściu do budynku;
- 2) wykończenie elewacji budynków z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, okładzina kamienna (konstrukcje, wykończenie), kamień (fundamenty, budynki gospodarcze); dopuszcza się stosowanie materiałów wiernie imitujących materiały naturalne, np. materiały cegłopodobne, materiały drewnopodobne;
- 3) dla tynku na elewacjach obowiązuje kolorystyka w odcieniach beżu, bieli i szarości;
- 4) stosowanie kolorystyki pokryć dachowych, ograniczonej do tonacji grafitów, szarości i czerni o matowym wykończeniu;
- 5) wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki;
- 6) 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.

7. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remonty i bieżącą konserwację oraz odbudowy z zachowaniem następujących zasad:

- 1) dopuszcza się zachowanie gabarytów, wysokości, formy zabudowy;
- 2) dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy budynków z uwzględnieniem parametrów i wskaźników jak dla nowej zabudowy;
- 3) dopuszcza się stosowanie w części rozbudowywanej, przebudowywanej i nadbudowywanej dachu o geometrii i pokryciu jak w części istniejącej;
- 4) w przypadku rozbiórki i odbudowy budynku obowiązują ustalone dla poszczególnych terenów linie zabudowy, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych symbolem MNW 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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub terenu usług oznaczonych symbolem MNW-U ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z rodzajami terenów określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

3. Dla terenu zabudowy związanej z rolnictwem – terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem RZM ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z rodzajami terenów określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

4. Dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem US ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych, zgodnie z rodzajami terenów określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

5. Pozostałe tereny nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

6. 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.

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

8. 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.

9. 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).

10. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu lokalizacji infrastruktury technicznej chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

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

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Część obszaru objęta granicami planu (wg zasięgu ustalonego na rysunku planu) znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Węsiory, dla której obowiązuje:

- 1) nakaz zachowania i ochrony historycznego układu przestrzennego wsi, w tym: historycznego układu komunikacyjnego, historycznej struktury zabudowy, historycznej zieleni komponowanej (w tym zieleni związanej z historycznym przebiegiem dróg, związanej z historycznymi siedliskami we wsi – nasadzenia graniczne; oraz związanej z tradycją, miejscami kultu – krzyże przydrożne i kapliczki), historycznego ukształtowania terenu, historycznych podziałów parcelacyjnych,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów dysharmonijnych i negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej:
 - a) zakaz lokalizacji dominant przestrzennych i wysokościowych;
 - b) zakaz lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych w miejscach ekspozycyjnych z głównych ciągów komunikacyjnych.

2. Część obszaru objęta granicami planu (wg zasięgu ustalonego na rysunku planu) znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Węsiory, dla której obowiązuje:

- 1) ochrona walorów krajobrazowych i ekspozycyjnych istniejącej struktury przestrzennej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów dysharmonijnych i negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej:
 - a) zakaz lokalizacji dominant przestrzennych,
 - b) zakaz lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych w miejscach ekspozycyjnych z głównych ciągów komunikacyjnych;
- 3) lokalizacja jednego budynku głównego na działce, usytuowanego od frontu działki, dopuszcza się realizację drugiego budynku głównego oraz zabudowy towarzyszącej w głębi działki przy zastosowaniu dla tych budynków uproszczonej formy architektonicznej nawiązującej do formy historycznych budynków gospodarczych w tym ustala się zakaz lokalizacji wykuszy, lukarn lub innych elementów naruszających płaszczyznę dachu, zakaz stosowania ryzalitów.

§ 10. 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 przy czym dla terenów oznaczonych symbolami U-PP oraz PEF dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody – studni do poboru wody pitnej;
 - 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 oraz dla terenów oznaczonych symbolami U-PP oraz PEF, dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych w sposób indywidualny, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z zastosowaniem systemów:
- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej;
 - 2) ustala się wymóg zagospodarowania wód opadowych, roztopowych i gruntowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę na własnej działce, ograniczając ilości wód odprowadzanych do odbiorników, poprzez: odprowadzenie wód opadowych do gruntu (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu), stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych, wtórnego wykorzystania wód deszczowych itp.;
 - 3) zanieczyszczone wody opadowe z terenów utwardzonych, należy przed odprowadzeniem do odbiornika podczyścić do stopnia wymaganego przepisami odrębnymi;
 - 4) zaleca się projektowanie zagospodarowania terenów w celu wydłużenia czasu odpływu i ograniczania wielkości odpływu wód opadowych z uwzględnieniem: systemów zbierania, oczyszczania i ponownego wykorzystania wody deszczowej, oraz infiltracji wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie, wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny oraz przez wprowadzenie urządzeń ograniczających ilość odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji;
 - 5) zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu kanalizacji sanitarnej;
 - 6) dopuszcza się możliwość budowy zbiorników retencyjnych oraz rowów melioracyjnych, a także magazynowania wód opadowych w zbiornikach retencyjnych, w tym z przeznaczeniem na cele p.poż.
4. Planowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł bądź odnawialnych źródeł energii.
5. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych na warunkach zarządcy sieci lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych;
 - 3) przez obszar planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, dla której 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) dopuszcza się realizację nowych linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym (w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę napowietrznej infrastruktury), a także likwidację lub skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.

6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się remont, budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dopuszcza się remont, modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego.

8. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami prawa miejscowego.

9. Dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji, bądź wynikających z przepisów odrębnych.

10. W zagospodarowaniu terenu obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury w celu usunięcia ewentualnych kolizji z projektowanym zagospodarowaniem.

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

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

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym zapewniają drogi publiczne gminne: ul. Lipowa – droga nr166027G oraz droga nr 166028G (włączona do drogi wojewódzkiej), zlokalizowane częściowo w obszarze planu miejscowego.

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

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

4. Dopuszcza się wydzielenie komunikacji wewnętrznej w każdym terenie elementarnym przy zachowaniu minimalnej szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 6m oraz w razie potrzeby placu do zawracania o parametrach zgodnych z warunkami technicznymi dla tego typu inwestycji.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (oznaczony w planie symbolem MNW) oraz teren zabudowy związanej z rolnictwem – teren zabudowy zagrodowej (oznaczony w planie symbolem RZM):
 - a) 2 miejsca do parkowania na każdy wydzielony lokal mieszkalny, a dla usług wbudowanych min. 1 miejsce do parkowania na każdą usługę;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług (oznaczony w planie symbolem MNW-U):

- a) 2 miejsca do parkowania na każdy wydzielony lokal mieszkalny, a dla usług wbudowanych min. 1 miejsce do parkowania na każdą usługę,
- b) dla funkcji usługowej:
- 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla każdej usługi,
 - minimum jedno miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych,
 - zakwaterowanie turystyczne: 1 miejsce do parkowania na każdy pokój lub obiekt do wynajęcia;
- 3) teren usług sportu i rekreacji (oznaczony w planie symbolem US): minimum 15 miejsc postojowych na 100 miejsc siedzących oraz 2 miejsca postojowe dla autokaru, nie mniej niż 10 miejsc postojowych dla wydzielonego terenu inwestycyjnego;
- 4) teren usług lub teren produkcji przemysłowej (oznaczony w planie symbolem U-PP):
- a) dla funkcji usługowej:
- 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla każdej usługi,
 - minimum jedno miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych,
- b) dla funkcji produkcji przemysłowej:
- 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych osób w największej zmianie,
 - 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni biurowej,
 - dodatkowo 1 miejsce dla gości na każde 500–1000 m² powierzchni użytkowej zakładu,
 - dla pojazdów ciężarowych/dostawczych nie ustala się – należy przyjąć indywidualnie wg potrzeb;
- 5) teren produkcji energii – teren elektrowni słonecznej (oznaczony w planie symbolem PEF): 1 miejsce parkingowe;
- 6) pozostałe tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, niewymienione w pkt. 1-5, nie wymagają określenia minimalnych wskaźników miejsc do parkowania.

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

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

8. Miejsca do parkowania wyposażone w kartę parkingową w drogach publicznych wyznaczać w liczbie zgodnej z przepisami odrębnymi.

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

- 1) 30 % dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 1U-PP, 2U-PP;
- 2) 10% dla terenów oznaczonych symbolami 1RZM i 2RZM;
- 3) 0% dla terenów niewymienionych w pkt 1 (teren usług sportu i rekreacji, tereny zieleni naturalnej, tereny komunikacyjne, tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny lasów).

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

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 3,3557 ha za zgodą Marszałka Województwa, decyzja nr WBG-OGR.404.4.2026.AS.2 z dnia 12 marca 2026r.

§ 14. Przeznaczenie terenów oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

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

2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja budynków głównych – mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących,

b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej.

2. Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2 przy czym maksymalna dopuszczona powierzchnia zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 170m², minimalna dopuszczona powierzchnia zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 70m²;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 0,4;

4) budynki główne lokalizować kalenicą główną równoległą do frontu terenu inwestycji, pozostałe budynki na działce lokalizować kalenicą główną prostopadłą lub równoległą do frontu terenu inwestycji;

5) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1500 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 dojazdów).

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) dla budynków głównych:

a) maksymalna wysokość – 9 m,

b) liczba kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

c) bryłę główną budynku kształtować na rzucie prostokąta,

d) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dachy dwuspadowe symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej nie mniej niż 35 i nie więcej niż 45 z dopuszczeniem okien połaciowych, dla budynku głównego lokalizowanego od frontu działki dopuszcza się doświetlenie poddaszy poprzez np. wystawki, lukarny itp., dla przykrycia elementów drugorzędnych w tym garaży dobudowanych, tarasów, wejść dopuszcza się dach płaski lub jednospadowy bez określania jego kąta nachylenia;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 6 m,

b) liczba kondygnacji – maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,

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

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

4) dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy obowiązują ustalenia § 7 ust. 7.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy: tereny znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Węsiory – ustalenia zawarte w § 9 ust. 2.

§ 15. Przeznaczenie terenów oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerami porządkowym i symbolami 1MNW-U, 2MNW-U.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług;
- 2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków głównych – mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) lokalizacja budynków głównych – usługowych,
 - c) lokalizacja budynków głównych – budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej, bez określania proporcji powierzchni zabudowy między zabudową mieszkaniową a usługową,
 - d) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,
 - e) dopuszcza się funkcje usługowe z zakresu handlu, handlu rzemieślniczego, gastronomii, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, kultury, rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji oraz innych usług nieuciążliwych dla sąsiedztwa zaś w terenie o symbolu 2MNW-U dodatkowo dopuszcza się usługi oświaty i wychowania;
- 3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja usług powodujących uciążliwość dla otoczenia,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej jako samodzielnej funkcji.

2. Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,20;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 0,6;
- 5) budynki główne lokalizować kalenicą główną równoległą do frontu terenu inwestycji, pozostałe budynki na działce lokalizować kalenicą główną prostopadłą lub równoległą do frontu terenu inwestycji;
- 6) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1500 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 dojazdów).

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla budynków głównych:
 - a) maksymalna wysokość – 9 m,
 - b) liczba kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

c) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dachy dwuspadowe symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej nie mniej niż 35 i nie więcej niż 45 z dopuszczeniem okien połaciowych lub dachy dwuspadowe symetryczne półpłaskie o kącie nachylenia połaci nie mniej niż 18 i nie więcej niż 25 na wysokiej ścianie kolankowej o wysokości w przedziale 0,8 – 1,8m; dla budynków głównych lokalizowanych od frontu działki dopuszcza się doświetlenie poddaszy poprzez np. wystawki, lukarny itp. dla przykrycia elementów drugorzędnych w tym garaży dobudowanych, tarasów, wejść dopuszcza się dach płaski lub jednospadowy bez określania jego kąta nachylenia;

2) dla zabudowy towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość – 7 m,

b) liczba kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

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

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

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

1) w terenie o symbolu 2MNW-U wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m w każdą stronę od osi linii) – ustalenia dla pasa ochrony funkcyjnej zawarte w § 10 ust. 5 pkt.3;

2) tereny znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Węsiory – ustalenia zawarte w § 9 ust. 2.

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

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu – US - teren usług sportu i rekreacji;

2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) lokalizacja boisk sportowych,

b) miejsce odpoczynku i spotkań,

c) lokalizacja budynków związanych z zapleczem magazynowym, socjalno-sanitarnym (np. sanitariatów, szatni itp.),

d) lokalizacja wiat i altan rekreacyjnych,

e) lokalizacja obiektów i urządzeń służących rekreacji ruchowej, np. placów zabaw, siłowni zewnętrznych, pól i urządzeń do gier zespołowych i indywidualnych;

2. Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

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

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 0,9;

5) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni dowolnej, wynikającej z docelowej funkcji i przeznaczenia terenu.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) dla budynków związanych z zapleczem magazynowym, socjalno-sanitarnym:

- a) maksymalna wysokość – 7 m,
- b) liczba kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
- c) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dachy dwuspadowe symetryczne o kącie pochylenia połaci dachowej nie mniej niż 18 i nie więcej niż 45;

2) dla pozostałych obiektów:

- a) maksymalna wysokość – 10m,
- b) liczba kondygnacji – nie ustala się – zgodnie z zapotrzebowaniem wynikającym z funkcji i przeznaczenia obiektów,
- c) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci w przedziale 18⁰- 45⁰ z dopuszczeniem dachów płaskich;

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

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

- 1) w terenie, wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m w każdą stronę od osi linii) – ustalenia dla pasa ochrony funkcyjnej zawarte w § 10 ust. 5 pkt.3;
- 2) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Węsiory – ustalenia zawarte w § 9 ust. 2.

§ 17. Przeznaczenie terenów oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolami 1U-PP i 2U-PP.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – U-PP - teren usług lub teren produkcji przemysłowej;
- 2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków głównych – usługowych,
 - b) lokalizacja budynków głównych – przemysłowych,
 - c) składy, magazyny,
 - d) stacje paliw,
 - e) lokalizacja budynków głównych – budynków o funkcji mieszanej usługowo -przemysłowej bez ustalenia proporcji pomiędzy funkcjami,
 - f) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW w postaci wolnostojących paneli fotowoltaicznych wraz z ich strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,
 - g) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących stanowiących całość techniczno-użytkową z urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii,
 - h) lokalizacja magazynów energii,
 - i) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,
 - j) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- a) lokalizacja usług z zakresu turystyki, oświaty i wychowania,
- b) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących w tym dla właściciela funkcji usługowej, przemysłowej.

2. Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5 przy czym dla paneli fotowoltaicznych maksymalna powierzchnia zabudowy (liczona, jako rzut poziomy paneli) maksymalnie 0,7 w wyznaczonych, nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 1,5;
- 5) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 3000 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 dojazdów).

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla dopuszczonych budynków i obiektów:
 - a) maksymalna wysokość – 12 m,
 - b) liczba kondygnacji – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
 - c) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach dwuspadowy symetryczny o kącie pochylenia połaci dachowej do 45° lub dach płaski;
- 2) dla paneli fotowoltaicznych oraz obiektów związanych z magazynowaniem oraz odbiorem energii elektrycznej:
 - a) maksymalna wysokość – 6m,
 - b) dachy dowolne;

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

- 1) w terenie o symbolu 2U-PP, wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m w każdą stronę od osi linii) – ustalenia dla pasa ochrony funkcyjnej zawarte w § 10 ust. 5 pkt.3;
- 2) Uciążliwość przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy minimalizować w sposób określony w przepisach o ochronie środowiska.

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

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – PEF - teren produkcji energii – teren elektrowni słonecznej;
- 2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW w postaci wolnostojących paneli fotowoltaicznych wraz z ich strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,
 - b) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących stanowiących całość techniczno-użytkową z urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii,
 - c) lokalizacja magazynów energii,
 - d) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,
 - e) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
- 3) dla paneli fotowoltaicznych maksymalna powierzchnia zabudowy (liczona, jako rzut poziomy paneli) maksymalnie 0,7 w wyznaczonych, nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 0,1;
- 6) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni dowolnej;

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość budynków i obiektów – 4m,
- 2) dachy dowolne;

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy: uciążliwość przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy minimalizować w sposób określony w przepisach o ochronie środowiska.

§ 19. Przeznaczenie terenów oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerami porządkowym i symbolami 1RN, 2RN, 3RN, 4RN.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja terenów upraw polowych, sadów, upraw warzywnych nie będących ogrodami działkowymi, inne tereny o podobnym charakterze,
 - b) lokalizacja terenów łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych,
 - c) lokalizacja zbiorników wodnych, rowów, cieków,
 - d) lokalizacja dojazdów, dróg w gruntach rolnych,
 - e) lokalizacja urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne: nie dotyczy.

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

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

- 1) w terenie o symbolu 2RN, wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m w każdą stronę od osi linii) – ustalenia dla pasa ochrony funkcyjnej zawarte w § 10 ust. 5 pkt.3;
- 2) teren o symbolu 1RN oraz część terenu o symbolu 2RN znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Węsiory – ustalenia zawarte w § 9 ust. 2.

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

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy związanej z rolnictwem - tereny 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 1RZM dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch zespołów zabudowy zagrodowej - obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstw rolnych,
- d) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w ilości mniejszej niż 5 DJP (duże jednostki przeliczeniowe) na gospodarstwo.

2. Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15 przy czym maksymalna dopuszczona powierzchnia zabudowy dla budynku mieszkalnego – 170m²;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0,
 - b) maksymalna: 0,3;

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy, w tym:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 9 m,
 - b) dla obiektów gospodarczych, inwentarskich, garażowych i składowych, budowli rolniczych – 12 m,
 - c) dla pozostałych obiektów – 4m;
- 2) zabudowę kształtować z uwzględnieniem tradycji budowlanych regionu wg definicji zawartej w § 4;
- 3) geometria dachu:
 - a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 40° nie więcej niż 45° z zachowaniem symetrii połaci lub dachy dwuspadowe symetryczne półpłaskie o kącie nachylenia połaci nie mniej niż 18° i nie więcej niż 25° na wysokiej ścianie kolankowej o wysokości w przedziale 0,8 – 1,8m; 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;
- 5) dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy obowiązują ustalenia § 7 ust. 7.

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

- 1) w terenie o symbolu 2RZM, wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m w każdą stronę od osi linii) – ustalenia dla pasa ochrony funkcyjnej zawarte w § 10 ust. 5 pkt.3;
- 2) tereny znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Węsiory – ustalenia zawarte w § 9 ust. 2.

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

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja zieleni naturalnej i krajobrazowej przy czym dla terenów o symbolach 2ZN i 4ZN wymóg zastosowania zieleni o funkcji izolacyjno - krajobrazowej tzn. zieleni warstwowej (wysokiej, średniej i niskiej) o szerokości minimum 10m a dla terenu 5ZN nakaz realizacji wyłącznie zieleni niskiej (zakaz zieleni wysokiej),
 - b) lokalizacja zbiorników wodnych, rowów, cieków,
 - c) lokalizacja dojazdów, ścieżek pieszych, rowerowych, pieszo rowerowych wraz z niezbędnymi elementami zagospodarowania,
 - d) lokalizacja urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej;
- 3) wykluczone sposoby zagospodarowania i zabudowy: zakaz lokalizacji budynków.

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

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

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

- 1) w terenach o symbolach 2ZN i 3ZN, wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m w każdą stronę od osi linii) – ustalenia dla pasa ochrony funkcyjnej zawarte w § 10 ust. 5 pkt.3;
- 2) część terenu o symbolu 1ZN znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Węsiory – ustalenia zawarte w § 9 ust. 1;
- 3) tereny o symbolach 1ZN, 2ZN, 3ZN oraz część terenu o symbolu 5ZN znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Węsiory – ustalenia zawarte w § 9 ust. 2.

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

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 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.

2. Zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

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

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

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

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

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej;
- 2) klasyfikacja techniczna: droga dojazdowa;
- 3) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja dróg, tras rowerowych, tras pieszo- rowerowych, chodników,
 - b) lokalizacja miejsc parkingowych,
 - c) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
 - d) lokalizacja wiat przystankowych,
 - e) lokalizacja zieleni,
 - f) lokalizacja urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu – parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość pasa drogowego – w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się funkcjonowanie istniejących w dniu uchwalenia planu zjazdów, lokalizacja nowych zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla wiat przystankowych:
 - a) maksymalna wysokość – 4m,
 - b) geometria dachu – dachy dowolne.

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

- 1) w terenach o symbolach 1KDD i 2KDD, wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m (po 7 m w każdą stronę od osi linii) – ustalenia dla pasa ochrony funkcyjnej zawarte w § 10 ust. 5 pkt.3;
- 2) część terenów o symbolach 1KDD, 2KDD i 4KDD znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Węsiory – ustalenia zawarte w § 9 ust. 1;
- 3) teren o symbolu 4KDD oraz część terenów o symbolach 1KDD i 2KDD znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Węsiory – ustalenia zawarte w § 9 ust. 2.

§ 24. Przeznaczenie terenów oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) klasyfikacja techniczna: droga wewnętrzna;
- 3) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) lokalizacja dróg, tras rowerowych, tras pieszo- rowerowych, chodników,

- b) lokalizacja miejsc parkingowych,
- c) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
- d) lokalizacja zieleni,
- e) lokalizacja urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu – parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

- 1) szerokość pasa drogowego – w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się łączenie ruchu kołowego, pieszego oraz rowerowego w ramach jednego pasa komunikacyjnego;
- 3) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń.

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

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

- 1) część terenu o symbolu 1KR znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Węsiory – ustalenia zawarte w § 9 ust. 1;
- 2) tereny o symbolach 1KR, 2KR, 4KR, 5KR, 6KR oraz część terenu o symbolu 3KR znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Węsiory – ustalenia zawarte w § 9 ust. 2.

§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulęczyño.

§ 26. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Daniel Kobiela

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXVII/172/2026
Rady Gminy Sulęczyń
z dnia 28 maja 2026 r.



-  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 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
-  MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług
-  US - teren usług sportu i rekreacji
-  U-PP - teren usług lub teren produkcji przemysłowej
-  PEF - teren produkcji energii i teren elektrowni słonecznej
-  RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy
-  RZM - teren zabudowy związanej z rolnictwem - teren zabudowy zagrodowej
-  ZN - teren zieleni naturalnej
-  L - teren lasu
-  KDD - teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej
-  KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej

oznaczenia powierzchniowe stanowiące ustalenia planu miejscowego:

-  pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV o szerokości 14m (po 7m od oznaczonej na rysunku linii w obu kierunkach)
-  strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Węsior
-  strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Węsior

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 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r o finansach publicznych (Dz. U. z 2025r. poz. 1483 ze zm.)

Rada Gminy Sulęczyńno rozstrzyga, co następuje:

§1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań o których mowa w przepisach odrębnych.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, koniecznej do zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych ze znacznych areałów gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
3. Planie projektuje się jedną nową drogę publiczną dla obsługi nowych terenów usługowo – produkcyjnych. Dla pozostałych dwóch istniejących dróg publicznych w granicach planu ustalono poszerzenia do parametrów normatywnych.

§2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej służącej do obsługi nowych terenów inwestycyjnych;

§3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska, wraz z odpowiednimi rozporządzeniami.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno - technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

§4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 ze zm.) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wieloletniej prognozie finansowej.

§5.

Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2024r poz. 757 ze zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo - kanalizacyjnego w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych lub przez budżet gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVII/172/2026

Rady Gminy Sulęcyno

z dnia 28 maja 2026 r.

Zalacznik3.gml

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