

PU 142/2012

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY STĘŻYCA**

z dnia 2012 r.

**w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi
Zgorzałe**

Na podstawie art. 27 w związku z art. 14, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 20, art. 29, art. 34 i art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106 poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777 i Nr 149, poz. 887)

**Rada Gminy Stężyca, na wniosek Wójta Gminy Stężyca
uchwala,co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Stwierdza się zgodność projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Zgorzałe, zwanego dalej planem, z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca” uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Stężyca Nr XXXV/355/2005 z dnia 21 czerwca 2005 roku.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 15 ha.

3. Plan zostaje uchwalony w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, opracowany w skali 1: 1 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe
- 4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe

§ 3.

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku (nie dotyczy istniejących budynków). Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny udział powierzchni niezabudowanych w powierzchni działki wyrażony w procentach;
- 7) **procencie zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- 8) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej budynków (sumy powierzchni kondygnacji naziemnych w zewnętrznym obrysie murów) do powierzchni działki;
- 9) **zespole zabudowy** – należy przez to rozumieć część zespołu usługowego realizowaną jako jedno zadanie inwestycyjne, jedno dzieło architektoniczne lub grupę powiązanych funkcjonalnie budynków; za obrys zespołu zabudowy przyjmuje się linie wyznaczone przez skrajne prostopadłe ściany zewnętrzne istniejących budynków;
- 10) **przebudowie i modernizacji** – należy przez to rozumieć wszelkie prace budowlane mające na celu poprawę stanu technicznego i estetycznego budynku poprzez:
 - a) zmianę konstrukcji i kształtu dachu (z możliwością zwiększenia kubatury)
 - b) możliwość korekty bryły pojedynczego budynku bez istotnych zmian powierzchni zabudowy
 - c) możliwość korekty brył budynków zespołu zabudowy w taki sposób, aby nie wykraczać poza obecny obrys zespołu zabudowy i aby ewentualne zwiększenie powierzchni zabudowy było skompensowane w innej części działki
 - d) zakres zmian musi być ustalany każdorazowo indywidualnie;
- 11) **proponowanych liniach podziału wewnętrznego** – należy przez to rozumieć propozycję podziału terenu na działki, z którą nie musi być zgodny projekt podziału wewnętrznego nieruchomości z zastrzeżeniem zachowania minimalnych gabarytów działki;
- 12) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 13) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć drogę w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych przy czym dojazd do działek z dróg wewnętrznych wymaga prawnego zapewnienia dostępu do drogi publicznej poprzez tę drogę wewnętrzną;
- 14) **m.p.** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;
- 15) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę planistyczną określoną w stosunku procentowym, naliczaną w przypadku zbycia nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość;

16) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

17) **zaleceniu** – należy przez to rozumieć wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem.

2. Pozostałe pojęcia użyte w uchwale zgodne są z definicjami określonymi w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 z późn.zm.) oraz w rozporządzeniach wykonawczych do w/w ustawy.

§ 4.

1. Obszar objęty planem dzieli się na wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Każdy teren jest jednakowo oznaczony w tekście i na rysunku planu. Oznaczenie terenu zawiera numer terenu i przeznaczenie terenu.

2. Dla terenów wyróżnionych w planie liniami rozgraniczającymi ustala się między innymi przeznaczenie terenu. Ustalenie podstawowego przeznaczenia terenu nie wyklucza możliwości lokalizacji na nim innych funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

3. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, o których mowa w §4 ust 1. Dla każdego terenu obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

4. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w ustaleniach ogólnych określa się:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości;
- 9) zasady dotyczące systemów komunikacji;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 13) ustalenia dotyczące stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. „opłaty planistycznej”).

5. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, za wyjątkiem układu komunikacyjnego, w ustaleniach szczegółowych określa się:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) elementy zagospodarowania terenu;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 6) ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. „opłaty planistycznej”).

6. Ustalenia tekstowe planu dla terenów układu komunikacyjnego, mają jednolity układ formalny i zawierają:

- 1) przeznaczenie terenu;

- 2) parametry, wyposażenie, dostępność;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. „opłaty planistycznej”).

§ 5.

1. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:

- 1) granice obszaru opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) symbol cyfrowo-literowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oznaczający przeznaczenie terenu
 - a) Ustala się następujące **przeznaczenie terenu** :
 - **UT** – tereny usług turystyki
 - **ZZ/UT** – tereny obszaru szczególnego zagrożenia powodzią i tereny usług turystyki
 - **KDW** – tereny dróg wewnętrznych
- 5) pozostałe oznaczenia nie będące ustaleniami planu:
 - a) proponowane linie podziału wewnętrznego,
 - b) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 6.

Przeznaczenie terenu

1. Na terenach usług turystyki (oznaczonej jako UT), obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się usługi turystyczne pobytowe – obsługa ruchu turystycznego świadczona w budynkach zamieszkania zbiorowego;
- 2) dopuszcza się usługi gastronomii, usługi sportu i rekreacji;
- 3) dopuszcza się domki letniskowe, campingowe – domki przeznaczone do wypoczynku sezonowego w tym budynki rekreacji indywidualnej.

§ 7.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Na obszarze opracowania planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji, dachów, stolarki drzwiowej i okiennej; należy stosować kolorystykę ograniczoną do kolorów jasnych, pastelowych lub w kolorze cegły, z dopuszczalnym deskowaniem i licowaniem cegłą
- 2) zakazuje się budowania pełnych ogrodzeń na granicy obszaru opracowania oraz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych; zaleca się grodzenie z elementami drewnianymi lub metalowymi ażurowe o ujednoliconej linii i wysokości (do 200 cm), ewentualnie ażurowe siatki podsadzone żywopłotami naturalnymi i formowanymi, zakaz stosowania podmurówek
- 3) wyklucza się stosowanie sidingu winylowego

§ 8.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Obszar położony jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego będącego częścią Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych, zagospodarowanie zgodnie z odrębnymi przepisami.
2. Obszar położony w Zespole Przyrodniczo – Krajobrazowym „Rynna Raduńska”, zagospodarowanie zgodnie z odrębnymi przepisami.
3. Część obszaru położona na terenie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, zagospodarowanie zgodnie z odrębnymi przepisami.
4. Dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
5. Maksymalne zachowanie i pielęgnacja istniejącej zieleni wysokiej.
 - 1) zaleca się takie sytuowanie elementów zainwestowania (budynków, wjazdów itp.), aby nie kolidowały z wartościowymi drzewami
 - 2) w celu zachowania zdrowotności występujących drzew w granicach opracowania konieczne jest przestrzeganie warunków zgodnie z obowiązującymi przepisami
6. Na obszarze planu występują miejsca o znacznej różnicy wysokości, co może powodować narażenie na zjawiska związane z ruchami masowymi ziemi. W przypadku lokalizacji inwestycji na tych terenach należy sporządzić, wraz z konieczności, analizę geotechniczną warunków posadowienia budynków i budowli lub warunków technicznych umocnienia skarp zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych.
8. Należy podczyszczać wody opadowe z dróg, parkingów, zanieczyszczonych terenów utwardzonych przed odprowadzeniem.
9. Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.
10. Zaleca się stosowanie nawierzchni przepuszczalnej i półprzepuszczalnej do utwardzenia dróg dojazdowych i miejsc postojowych.
11. Zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.
12. Zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów i wykorzystanie ich do prac porządkowych i nawodnienia zieleni.

§ 9.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Zakłada się projektowanie nowej zabudowy o dobrym standardzie materiałowym i technologicznym, w oparciu o projekty nawiązujące do tradycji budowlanej miejscowości i regionu.

§ 10.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych : Na obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.).

§ 11.

1. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** dla poszczególnych terenów zawarto w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 12.

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. Obszar położony w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego będącego częścią Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych.
2. Obszar położony w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Rynna Raduńska”.
3. Fragment obszaru położony w strefie stumetrowej od brzegu jeziora Raduńskiego Górnego.
4. Część obszaru położona na terenie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 13.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Na obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.
2. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:
 - 1) na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
 - 2) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 3) obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku;
 - 4) ustalone w planie zasady podziału terenu na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego. Dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych. Dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych poza wyznaczonymi w planie zgodnie z §16 ust.6 uchwały;
 - 5) plan sankcjonuje istniejące podziały geodezyjne, sprzeczne z parametrami działek określonych uchwałą, które zostały zatwierdzone przed wejściem w życie planu. Na terenach istniejących podziałów geodezyjnych dopuszcza się lokalizację zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 14.

Zasady dotyczące systemów komunikacji

1. Dojazd do obszaru objętego planem: z dróg lokalnych i drogi dojazdowej poza granicami planu
2. Komunikacja wewnątrz obszaru poprzez system dróg wewnętrznych
3. Drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu to:
 - 1) 06-KDW
 - 2) 07-KDW
4. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się:
 - 1) lokalizację budynków i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach;
 - 2) lokalizację chodników;
 - 3) lokalizację ścieżek rowerowych;
 - 4) lokalizację miejsc postojowych
 - 5) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają;
 - 6) lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej w pasie rozgraniczającym drogi na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
5. Ogólne zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:
 - 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- a) 1 m.p./1 pokój gościnny
- b) 1 m.p./1 domek letniskowy
- c) 2 m.p./każde 100 m² powierzchni użytkowej

2) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe podlegają powyższym wymagom;

3) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych jako podstawowe przeznaczenie terenu a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.

§ 15.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi) w uzgodnieniu z właścicielami i zarządzającymi tymi sieciami i urządzeniami;

2) właściciele działek, przez które przechodzą istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, zobowiązani są do umożliwienia stałego dostępu do tych urządzeń służbom technicznym, celem prowadzenia ich konserwacji w niezbędnym zakresie.

2. Zaopatrzenie w wodę:

1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

2) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć, które po wybudowaniu sieci wodociągowej należy zamknąć i podłączyć zabudowę do sieci wodociągowej.

3. Odprowadzenie ścieków komunalnych:

1) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych;

2) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej;

3) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach nie mających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia zgodnie z warunkami gestora sieci;

2) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze opracowania na koszt właściwego gestora sieci;

3) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych niewyznaczonych w planie, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej;

4) istniejące sieci i urządzenia kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem właściwy gestor przebudowuje na wniosek zainteresowanych stron, zapewniając finansowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5. Zaopatrzenie w ciepło: indywidualne z zastosowaniem źródeł ciepła nieemisyjnych lub niskoemisyjnych, nieuciążliwych dla środowiska, wykorzystujących takie paliwa jak: gaz, olej opałowy, drewno, itp.

6. Zaopatrzenie w gaz: z sieci gazociągowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci lub poprzez dystrybucję gazu butlowego.

7. Zaopatrzenie w sieci teletechniczne z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych, szczególnie sieci szerokopasmowych i światłowodowych na warunkach określonych przez lokalnych operatorów sieci.

8. Odprowadzenie wód opadowych:

1) zagospodarowanie na terenie

2) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych

9. Gospodarka odpadami: obowiązuje wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek. Gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą o odpadach.

10. Na obszarze objętym planem należy zapewnić zaopatrzenie wodne dla celów gaśniczych oraz dróg dojazdowych dla samochodów pożarniczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się.

§ 17.

Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych

1. Zalecany jest rozwój zagospodarowania rekreacyjnego (plaże, kąpieliska, pomosty, przystanie) oraz wyposażenie terenów w boiska sportowe, z dopuszczeniem zabudowy kubaturowej związanej z rekreacją i sportem oraz obsługą techniczno-gospodarczą terenu, o powierzchni zabudowy do 10% powierzchni terenu i wysokości do 4,0 m.

2. Na działkach graniczących z jeziorem dopuszcza się stworzenie jednej plaży, kąpieliska, pomostu i przystani na terenie własności.

3. Dopuszcza się wyposażenie terenów w obiekty małej architektury oraz oświetlenie.

§ 18.

W związku z uchwaleniem niniejszego planu nalicza się jednorazową opłatę ustaloną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Stawki procentowe dla poszczególnych terenów zawarto w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 19.

1. Numery i symbole terenów: **01-UT**

2. **Przeznaczenie** : tereny usług turystyki

3. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) Linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych i wewnętrznych

b) 100 m od jeziora Raduńskiego Górnego

c) od lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi

2) Procent zabudowy działki: maksymalnie 20%

3) Procent powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 70%, z czego minimum 30% pod drzewa i krzewy

4) Intensywność zabudowy: maksymalnie 0,4

5) Wysokość zabudowy:

a) maksymalnie 9 m

b) na terenie wydzielonym liniami podziału wewnętrznego dopuszcza się budynek trzykondygnacyjny o maksymalnej wysokości do 12 m

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków

6) Szerokość elewacji frontowej budynku: nie ustala się

7) Parametry dachu :

a) Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe

b) Kąt nachylenia połaci: 40-45° lub na ścianie kolankowej 22-25°

c) Dopuszcza się dachy z naczółkami

4. Elementy zagospodarowania terenu:

1) na terenie wydzielonym liniami podziału wewnętrznego dopuszcza się dominantę w postaci budowli typu platforma widokowa o maksymalnych wymiarach 15x10 m i wysokości do 20 m

2) zakazuje się budowania ogrodzeń wewnątrz obszaru opracowania; zaleca się grodzenie żywopłotami naturalnymi i formowanymi, ewentualnie elementami drewnianymi, ażurowe o ujednoliconej linii i wysokości (do 100 cm), zakaz stosowania podmurówek

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1) Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

a) niezgodne z ustaleniami planu zrealizowane zgodnie z prawem istniejące budynki i inne obiekty mogą być poddawane remontom i przebudowie;

b) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących obiektów budowlanych w strefie 100 m od jeziora Raduńskiego Górnego (wg definicji w §3 ust. 1 pkt 10 uchwały) w celu poprawy standardów ochrony środowiska oraz walorów estetyczno – krajobrazowych pod warunkiem nie zwiększania powierzchni zabudowy na terenie działki, bez zwiększania ilości miejsc pobytowych na terenie działki a także nie przybliżania zabudowy do brzegów wód;

c) dopuszcza się nadbudowę w linii istniejącej zabudowy, budynku usytuowanego niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy, zgodnie z parametrami ustalonymi w niniejszym planie;

d) dopuszcza się zachowanie istniejących, indywidualnych ujęć wody;

e) na terenie stwierdzono zagrożenie ruchami masowymi ziemi

2) Za zgodne z planem uznaje się parametry zabudowy i parametry zagospodarowania terenu, w tym bezpośrednie zjazdy z dróg na działki, ustalone w prawomocnej decyzji wydanej przed wejściem w życie planu.

6. Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości : nie dopuszcza się nowych podziałów

7. **Stawka procentowa : 15%**

§ 20.

1. Numery i symbole terenów: **02-UT, 03-UT, 04-UT, 05-UT**

2. **Przeznaczenie** : tereny usług turystyki

3. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) Linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych i wewnętrznych

b) od lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi

2) Procent zabudowy działki: maksymalnie 20%

3) Procent powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 70%, z czego minimum 30% pod drzewa i krzewy

4) Intensywność zabudowy: maksymalnie 0,4

- 5) Wysokość zabudowy:
 - a) maksymalnie 9 m,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków
 - c) Dopuszcza się dachy z naczółkami
- 6) Szerokość elewacji frontowej budynku: nie ustala się
- 7) Parametry dachu :
 - a) Kształt dachu: dwuspadowe, równopołaciowe
 - b) Kąt nachylenia połaci: 40-45° lub na ścianie kolankowej 22-25°
- 4. **Elementy zagospodarowania terenu: nie ustala się**
- 5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy : nie ustala się**
- 6. **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**
 - a) minimalna dla nowych podziałów – 1000 m²
 - b) maksymalna – nie ustala się
 - c) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych
 - d) proponowane linie podziału wewnętrznego jak na rysunku planu
- 7. **Stawka procentowa : 15%**

§ 21.

- 1. Numery i symbole terenów: **08-ZZ/UT**
- 2. **Przeznaczenie** : tereny obszaru szczególnego zagrożenia powodzią i tereny usług turystyki
- 3. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - 1) Linie zabudowy: nie dotyczy
 - 2) Procent zabudowy działki: nie dotyczy
 - 3) Procent powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy
 - 4) Intensywność zabudowy: nie dotyczy
 - 5) Wysokość zabudowy: nie dotyczy
 - 6) Szerokość elewacji frontowej budynku: nie dotyczy
 - 7) Parametry dachu: nie dotyczy
- 4. **Elementy zagospodarowania terenu** : dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych i małej architektury oraz zagospodarowanie służące turystyce wodnej
- 5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** : ustala się zakaz zabudowy
- 6. **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości** : nie dopuszcza się podziału terenów
- 7. **Stawka procentowa : 0%**

§ 22.

- 1. Numery i symbole terenów: **06-KDW, 07-KDW**
- 2. **Przeznaczenie** : tereny dróg wewnętrznych
- 3. **Parametry, wyposażenie, dostępność:**

- 1) Szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 8 m
- 2) Prędkość projektowa: nie ustala się
- 3) Przekrój: zaleca się przekrój jednoprzestrzenny z nawierzchnią półprzepuszczalną
- 4) Wyposażenie: nie ustala się

4. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Obiekty małej architektury: zakaz lokalizacji
- 2) Nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji
- 3) Tymczasowe obiekty handlowo-usługowe: zakaz lokalizacji
- 4) Urządzenia techniczne: dopuszcza się
- 5) Zieleń: dopuszcza się

5. Stawka procentowa : 1%.

**Rozdział 4.
Przepisy końcowe**

§ 23.

1. W granicach obowiązywania ustaleń niniejszej zmiany traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Zgorzałe zatwierdzony uchwałą XX/223/2008 Rady Gminy Stężyca z dnia 28.10.2008 r.

§ 24.

1. Zobowiązuje się Wójt Gminy Stężyca do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny jej zgodności z prawem,
- 2) publikacji uchwały na stronie internetowej gminy oraz umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Stężycy,
- 3) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan i wydawania z tych dokumentów na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wyrysów i wypisów.

§ 25.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem § 24 pkt 1 i 2, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.


WACŁAW ANOLIK
GD 778

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr

Rady Gminy Stężycza

z dnia 2012 r.

Zalacznik1.pdf

Rysunek planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Gminy Stężycza

z dnia 2012 r.

Zalacznik2.doc

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej
oraz zasad ich finansowania**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Gminy Stężycza

z dnia 2012 r.

Zalacznik3.pdf

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

PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI ZGORZĄŁE W GMINIE STĘŻYCA

Wyniesie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Stężyca Nr XXV/285/2005 z dnia 21 czerwca 2005 roku



08-ZZ/UT

01-UT

06-KDW

02-UT

03-UT

07-KDW

04-UT

05-UT

100m

OZNACZENIA PLANU:

1. USTALENIA PLANU:

1.1. Ustalenie ogólnie:

- granicę obszaru opracowania planu
- linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub starych zasadach zagospodarowania
- maksymalnie nieprzekraczalną linię zabudowy

1.2. Przeznaczenie terenu:

- UT tereny usług turystyki
- KDW tereny ekspozycji szczytowego zagrożenia powodzi i tereny usług turystyki
- KDW tereny dróg wojewódzkich

2. INFORMACJE I ZALECENIA NIE BUDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- przebiegające linie podziemnego wodostoku
- tereny zagrożone ruchami masowymi gleby



0 10 20 30 40 50

Załącznik nr 1 do Uchwały nr
Rady Gminy Stężyca
z dnia 2011 roku

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**
fragmentu wsi Zgorzałe w gminie Stężyca

RYSunek Planu

SKALA 1 : 1 000

CKK

ZESPÓŁ AUTORSKI
mgr inż. arch. Małgorzata Osowska
członek POW nr wpisu G-155/2003
mgr inż. arch. Anna Król
mgr inż. Sławomir Szempliński
mgr Katarzyna Kusińska - środowisko przyrodnicze

STANOWISKO POSŁOWYCH
w Radzie Gminy
nowy projekt miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Pozostawienie projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
z dnia 26 X 2011 r.
Załącznik nr 1 do Uchwały nr
Rady Gminy Stężyca
z dnia 2011 roku