

**UCHWAŁA NR XIV/160/2012
RADY GMINY STĘŻYCA**

z dnia 19 czerwca 2012 r.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części obrębu geodezyjnego
Stężyca dla terenu A028 USR**

Na podstawie art. 20, art 14 ust. 8, art.15, art. 16 ust.1, art. 17, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. 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 1990r.o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011r Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 774, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567) Rada Gminy Stężyca, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części obrębu Stężyca, zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do sporządzania MPZP (uchwała nr XLII/427/2010 Rady Gminy Stężyca z dnia 19 października 2010 r.) oznaczonego w obowiązującym MPZP dla miejscowości Stężyca symbolem A028 USR, zwanym dalej MPZP dla terenu A028 USR obejmującego obszar o powierzchni ok. 11 ha, o granicach wyznaczonych zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Stężyca.

§ 2. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 2 jednostki:

1) **A028 USR**

2) **A028.1.U**

2. Oznaczenia użyte w tekście i na załączniku graficznym:

1) **USR - tereny usług turystyki, sportu i rekreacji, tereny usług edukacji, tereny imprez masowych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;**

2) **U - tereny zabudowy usługowej** o szerokim zakresie w tym: usług publicznych, usług administracji, oświaty i kultury, handlu, usług turystyki;

§ 3. USTALENIA OGÓLNE.

1. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO:

1) Na obszarze planu zlokalizowano 1 stanowisko objęte strefy ochrony archeologicznej dla stanowisk płaskich dla których ustala się następujące formy ochrony:

a) strefa OW – obserwacja archeologiczna - dla archeologicznych i ich stref ochrony obowiązuje wymóg uzyskania opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku. W strefie, dla wszystkich inwestycji w niej zlokalizowanych, obowiązuje zakaz jakichkolwiek prac ziemnych i inwestycyjnych bez zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, który każdorazowo określi inwestorowi, w wydanym pozwoleniu zakres niezbędnych do wykonania badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu;

2. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.

1) Cały obszar leży w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1);

2) Na terenie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny obowiązują zakazy i nakazy ustalone w Uchwale nr 147/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego (Dz.Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz.1462), w tym zakaz:

- a) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac ziemnych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwuskokowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- d) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
- e) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów, rzek i jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej z wyjątkiem:
 - określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin obszarów zwartej zabudowy wsi – gdzie możliwe jest się uzupełnienie istniejącej linii zabudowy mieszkaniowej i usługowej, pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegów wód zgodnie z linią występującą na przylegających działkach;
 - istniejących siedlisk rolniczych - gdzie możliwe jest się uzupełnienie zabudowy o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego, pod warunkiem nie przekraczania dotychczasowej linii zabudowy od brzegów wód,
 - istniejących ośrodków wypoczynkowych, dla których miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego utraciły moc z dniem 1 stycznia 2004r. – gdzie możliwe jest się przebudowę i modernizację istniejącego zainwestowania w celu poprawy standardów ochrony Środowiska i walorów estetyczno-krajobrazowych, pod warunkiem nie zwiększania powierzchni zabudowy, ilości miejsc pobytowych, a także nie przybliżania zabudowy do brzegów wód;
 - niniejsze rozporządzenie nie narusza uprawnień nabytych na podstawie prawomocnych orzeczeń administracyjnych oraz ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszego postanowienia;
- 3) Część terenu położona jest w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Rynna Raduńska;
- 4) Należy dążyć do zapewnienia ładu przestrzennego i estetyzacji krajobrazu m.in. przez dbałość o detal architektoniczny;
- 5) Realizację inwestycji należy prowadzić równoległe z budową infrastruktury technicznej – kanalizacji sanitarnej zgodnie z obowiązującym planem;
- 6) Gospodarkę odpadami należy prowadzić w formie zorganizowanej, z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; zaleca się selektywną zbiórkę odpadów, z zaleceniem podziału na frakcję suchą i mokrą;
- 7) Należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 8) W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy przestrzegać Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U, nr 120 z dnia 5 lipca 2007r, poz.826);
- 9) Należy dążyć do zapewnienia ładu przestrzennego i estetyzacji krajobrazu m.in. przez dbałość o detal architektoniczny;
- 10) Na granicy funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami normy;
- 11) Planowane zagospodarowanie terenu nie może stronić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego;
- 12) Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzania wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód;

13) Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków: dziko występujących roślin objętych ochroną; dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną;

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1) Podziały geodezyjne:

- a) podziały geodezyjne zgodnie z zasadami zawartymi w kartach dla poszczególnych terenów, nie dotyczy podziałów w celu polepszenia zagospodarowania istniejących działek, z tolerancją do 5%;
- b) zachowuje się istniejący podział geodezyjny, nie spełniający standardów wielkości działek przewidywanych uchwałą, zatwierdzony przed wejściem w życie planu miejscowego;
- c) dopuszcza się w każdej strefie, terenie lub jednostce urbanistycznej wydzielenie nowej działki niezbędnej pod przeprowadzenie infrastruktury technicznej oraz projektowanego układu komunikacyjnego;
- d) zasady podziału na nowe działki ustalono w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów i jednostek urbanistycznych.

2) Zasady dotyczące wymagań kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) dopuszcza się lokalizację na słupkach w pasach drogowych kierunkowskazów informacyjnych i dopuszcza się lokalizację kierunkowskazów informacyjnych i informatorów dotyczących rozmieszczenia w obszarze planu ważnych obiektów w pasach drogowych, po uprzednim uzyskaniu zgody zarządcy drogi;
- b) w miejscach wyznaczonych na rysunku planu wskazuje się wytworzenie przestrzeni publicznych wraz z zielenią urządzoną, małą architekturą i miejscami postojowymi;
- c) reklamy: dopuszcza się reklamy wolnostojące o powierzchni nieprzekraczającej 2m²;
- d) obiekty tymczasowe: nie ustala się – stosuje się przepisy odrębne;
- e) ogrodzenia należy ujednoczyć co do wysokości i użycia materiału: preferowane ogrodzenia o wysokości 1,0 – 1,5 m, dopuszczalne materiały tradycyjne tj. drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka podsadzona żywopłotem;
- f) zakaz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych elementów betonowych;

3) Obszary przeznaczone do rehabilitacji i jej zasady:

- a) zasady rekultywacji dla obszarów kopalni żwiru ustalono szczegółowo w kartach terenu;

4. USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

1) Zaopatrzenie w wodę.

- a) adaptuje się istniejące sieci na potrzeby planu;
- b) projektuje się nowe sieci wodociągowe; podłączenia należy wykonać na warunkach określonych przez zarządcę sieci, w liniach rozgraniczających dróg gminnych;
- c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;
- d) podczas projektowania sieci należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę w warunkach kryzysowych wg zasad zawartych w opracowaniu UG Stężycza pt. Zasady funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w warunkach specjalnych dla gminy Stężycza”;
- e) podczas projektowania i budowy nowych wodociągów należy przewidzieć zaopatrzenie przeciwpożarowe zgodnie obowiązującymi przepisami;

2) Zaopatrzenie w energię.

- a) adaptuje się istniejące sieci na potrzeby planu;
- b) w przypadku wystąpienia kolizji istniejących linii napowietrznych i kablowych nN – 0,4 kV z projektowanym podziałem, kolizje doprowadzić do zgodności z obowiązującymi przepisami i normami;
- c) usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora;

- d) plan zagospodarowania działki pod względem kolizji uzgodnić w Energa Rejon Dystrybucji Kartuzy;
- e) w miarę możliwości nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg gminnych i prywatnych;
- f) budowę nowych stacji transformatorowych należy przewidzieć w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych lub ramach terenów zieleni urządzonej;
- g) dopuszcza się lokalizację infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela terenu;

3) Gospodarka odpadami stałymi:

- a) odpady stałe z terenu opracowania muszą być wywożone na komunalne wysypisko śmieci, na warunkach ustalonych przez zarządzającego wysypiskiem;
- b) odpady z gospodarstw domowych winny być po segregacji w granicach własności terenu, wywożone przez specjalistyczne przedsiębiorstwo;

4) Odprowadzenie ścieków:

- a) odprowadzenie ścieków - do sieć kanalizacji sanitarnej, na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci;
- b) wody opadowe z dróg, parkingów i placów nawrotowych, po odpowiednim podczyszczeniu powinny być odprowadzane docelowo do lokalnej kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczającej dróg publicznych lub wewnętrznych, lub zagospodarowane w granicach opracowania planu w ramach terenów do tych celów przeznaczonych;
- c) wody opadowe na prywatnych nieruchomościach muszą być zagospodarowane w granicach własności gruntu.

5) Zaopatrzenie w gaz i ciepło:

- a) dopuszcza się zaopatrzenie terenu w gaz ziemny przeprowadzony w liniach rozgraniczających dróg lub w pasach technicznych;
- b) zasady zaopatrzenia w ciepło: indywidualne lub zbiorcze systemy ogrzewania oparte na paliwach niskoemisyjnych lub nieemisyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami (z wykluczeniem wiatraków);

6) Zaopatrzenie w inne media.

- a) adaptuje się istniejącą sieć telekomunikacyjną na potrzeby planu i dopuszcza się jej rozbudowę w postaci kabla podziemnego na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową;
- c) przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodnie z obowiązującymi normami;
- d) linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- e) wszelkie występujące kolizje z istniejącą siecią TPS.A. należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do warunków zabudowy na koszt inwestora;
- f) adaptuje się sieć telewizji kablowej i dopuszcza się jej rozbudowę na warunkach określonych przez zarządzającego siecią;
- g) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności stacje bazowe telefonii komórkowej, lecz ze względu na teren zlokalizowany na obszarze Kaszubskiego Parku Krajobrazowego należy lokalizację stacji uzgodnić z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska.

7) Układ komunikacyjny:

- a) układ podstawowy stanowią drogi powiatowe i gminne; budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni itp. na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi;
- b) w liniach rozgraniczających ulic należy przewidzieć lokalizację hydrantów przeciwpożarowych;

c) na obszarze całego planu dopuszcza się wprowadzenie ścieżek rowerowych;

§ 4. SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I ZABUDOWY DLA JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH.

KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI STEŻYCA						
1.	NUMER	A028			POWIERZCHNIA	10,14 ha
2.	FUNKCJA	USR – tereny usług turystyki, sportu i rekreacji, tereny usług edukacji, tereny imprez masowych Funkcja dopuszczona – zabudowa mieszkaniowa jako towarzysząca funkcji usługowej. Dopuszcza się adaptacje istniejących funkcji i budynków				
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:					
	1) linie zabudowy:	Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych obiektów: - 12,0 m od krawędzi lasu; - min 100 m od brzegów jeziora (nie dotyczy istniejących obiektów); - pozostałe zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;				
	2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu:	- dla terenów zlokalizowanych w strefie 100m od brzegu jeziora – maksymalnie 10% lub jak istniejące zagospodarowanie; - dla pozostałych terenów - maksymalnie 20% lub jak istniejące zagospodarowanie;				
	3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:	60% lub jak istniejące zagospodarowanie;				
	4) intensywność zabudowy:	nie ustala się;				
	5) wysokość budynków:	maksymalnie 12,0m lub zachowanie istniejących;				
	6) kształt dachu budynków:	- dachy o kącie nachylenia połąci 20° 25 ° dla dachów z ścianką kolanową powyżej 1,2m; - dachy o kącie nachylenia połąci 38° - 45 ° dla dachów z ścianką kolanową do 1,2 m; - dla obiektów sportowych i kulturowych (w tym amfiteatry) nie stosuje się ograniczeń; - nie dotyczy istniejących obiektów;				
	7) wielkość terenu - podziały:	minimalna dla nowych podziałów – 1500 m ² maksymalna – nie ustala się;				
4.	ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: Nie ustala się;					
5.	ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:					
	1) dostępność drogowa dla terenu:	A028-USR	- z ulicy lokalnej Bernarda Sychty (A020 – KDL) - z ulic o symbolach: A027-KDD i A031-KDD,			
	2) parkingi:	- minimum 2 miejsca postojowe na 100 m ² powierzchni użytkowej usług dla zabudowy kubaturowej; - dla terenów sportowych i rekreacyjnych należy przewidzieć minimum 5 miejsc postojowych na 1 ha powierzchni; - dopuszcza się wykorzystanie tych samych miejsc parkingowych dla terenu A028USR i A028.1.U;				
	3) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci;				
	4) odprowadzenie ścieków komunalnych:	do kanalizacji sanitarnej;				
	5) odprowadzenie wód opadowych:	zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego zgodnie z przepisami odrębnymi;				
	6) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez zarządcę sieci;				
	7) zaopatrzenie	z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;				

	w gaz:	
	8) zaopatrzenie w ciepło:	Indywidualne lub zbiorcze systemy grzewcze w oparciu o z niskoemisyjne lub nieemisyjne, za wyjątkiem lokalizacji wiatraków;
	9) gospodarka odpadami:	regulowana odrębnymi przepisami;
	10) planowane urządzenia i sieci magistralne:	nie ustala się;
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: Południowo-wschodni fragment terenu A028 USR znajduje się w strefie ochrony archeologicznej OW, dla której ustala się następujące zasady ochrony: 1) Przed zainwestowaniem terenu należy wykonać wyprzedzające badania archeologiczne wraz z dokumentacją archeologiczno-konserwatorską na koszt inwestora; 2) Wszystkie plany i projekty dotyczące obszaru objętego ochroną archeologiczną muszą być uzgodnione z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku i opiniowane przez Muzeum Archeologiczne;	
7.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: 1) Stosuje się przepisy zawarte w paragrafie 3 ustalenia ogólne pkt.2; 2) Dopuszczalny poziom hałasu jak zgodnie z obowiązującymi przepisami	
8.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:	
	1) mała architektura	wskazane zastosowanie materiałów pochodzenia naturalnego np. kamień, drewno; dopuszcza się nachylenie dachów inne niż dwuspadowe;
	2)nośniki reklamowe	dopuszcza się;
	3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe	dopuszcza się;
	4)urządzenia techniczne	dopuszcza się;
	5)zielen	w maksymalnym zakresie należy wykorzystać istniejącą zielen;
9.	SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU Nie ustala się;	
10.	USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI: Nie dotyczy;	
11.	STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPLATE, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4: Nie ustala się;	
12.	SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW: 1) teren położony jest w obszarze Kaszubskiego Parku Krajobrazowego;	
13.	SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: Nie ustala się;	
14.	ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH: 1) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów szczególnie wzdłuż granic nieruchomości; 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych i wykorzystanie ich do celów gospodarczych; 3) zaleca się półprzepuszczalne nawierzchnie dróg i ciągów pieszych.	

KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI STEŻYCA					
1.	NUMER	A028.1		POWIERZCHNIA	0,50 ha
2.	FUNKCJA	U – tereny zabudowy usługowej o szerokim zakresie w tym: usług publicznych, usług administracji, oświaty i kultury, handlu, usług turystyki Funkcja dopuszczona – zabudowa mieszkaniowa jako towarzysząca funkcji usługowej.			
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:				
	1) linie zabudowy:	- zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi			
	2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu:	maksymalnie 70%;			
	3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:	30%;			
	4) intensywność zabudowy:	nie ustala się;			
	5) wysokość zabudowy:	maksymalnie 12,0m (nie dotyczy dominanty i wieży);			
	6) kształt dachu:	dachy o kącie nachylenia połaci 20° 25 ° dla dachów z ścianką kolanową powyżej 1,2m; dachy o kącie nachylenia połaci 38° - 45 ° dla dachów z ścianką kolanową do 1,2 m; dla obiektów sportowych i kulturowych (w tym amfiteatry) nie stosuje się ograniczeń ;			
	7) wielkość terenu:	nowe podziały zgodnie z liniami rozgraniczającymi			
4.	ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: Nie ustala się.				
5.	ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:				
	1) dostępność drogowa dla terenu:	- z ulicy lokalnej Bernarda Sychty (A020 – KDL) - z ulic o symbolach: A031-KDD;			
	2) parkingi:	minimum 1 miejsce postojowe na 100 m ² powierzchni użytkowej usług;			
	3) zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci;			
	4) odprowadzenie ścieków komunalnych:	do kanalizacji sanitarnej;			
	5) odprowadzenie wód opadowych:	zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego zgodnie z odrębnymi przepisami;			
	6) zaopatrzenie w energię elektryczną:	z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez zarządcę sieci;			
	7) zaopatrzenie w gaz:	z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;			
	8) zaopatrzenie w ciepło:	Indywidualne lub zbiorcze systemy grzewcze w oparciu o z niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła za wyjątkiem wiatraków;			
	9) gospodarka odpadami:	regulowana odrębnymi przepisami;			
	10) planowane urządzenia i sieci magistralne:	nie ustala się;			
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: Nie dotyczy;				
7.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: Stosuje się przepisy ogólne;				
8.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: Nie dotyczy;				

9.	SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU Nie ustala się
10.	USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI: Nie dotyczy;
11.	STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPLATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4: Nie ustala się;
12.	SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW: 1) teren położony jest w obszarze Kaszubskiego Parku Krajobrazowego;
13.	SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: Nie ustala się;
14.	ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH: 1) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów szczególnie wzdłuż granic nieruchomości; 2) zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych i wykorzystanie ich do celów gospodarczych; 3) zaleca się półprzepuszczalne nawierzchnie dróg i ciągów pieszych.

§ 5.

1. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik graficzny nr 1 zawierający rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 zawierający rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 zawierający rozstrzygnięcia dotyczące realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 6. Tracą moc ustalenia obowiązującego miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stężycza pod nazwą Stężycza - Centrum: Uchwała nr XXXVIII/356/2010 Rady Gminy Stężycza z dnia 15 czerwca 2010r. r. we fragmencie objętym granicami niniejszego planu.

§ 7. Zobowiązuje się Wójt Gminy Stężycza do:

- 1) przedłożenia uchwalonej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną Wojewodzie Pomorskiemu w celu oceny jej zgodności z prawem,
- 2) publikacji uchwały na stronie internetowej gminy oraz umieszczenia jej odpisu na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy,
- 3) umożliwienia zainteresowanym wglądu do planu i wydawania z nich wypisów i wrysów;

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem pkt 1 i 2 w § 7, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady Gminy
Stężycza

Stefan Literski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIV/160/2012
Rady Gminy Stężycza
z dnia 19 czerwca 2012 r.

ROZTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części obrębu Stężycza pod nazwą MPZP dla terenu A028 USR

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części obrębu Stężycza pod nazwą MPZP dla terenu A028 USR oraz w terminie obligatoryjnym na oczekiwanie na uwagi tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu do Urzędu gminy w Stężycy nie wpłynął ani jeden wniosek, który można zakwalifikować jako uwagi.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jed. Dz. U. Nr 80 poz 717 z 2003r. art.11 pkt.11,12 oraz art. 12 pkt.1. rozstrzygnięcie późniejszymi zmianami) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest załącznikiem do uchwały o uchwaleniu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części obrębu Stężycza pod nazwą MPZP dla terenu A028 USR

Przewodniczący Rady Gminy
Stężycza

Stefan Literski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIV/160/2012

Rady Gminy Stężycza

z dnia 19 czerwca 2012 r.

**ROZTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE INWESTYCJI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY do Miejscowego Planu
Zagospodarowania Przestrzennego dla części obrębu Stężycza pod nazwą MPZP dla terenu A028 USR**

1. Na terenie planu nie znajdują się drogi przestrzenie publiczne, które są własnością gminy lub powinny zostać przejęte na własność gminy jako tereny publiczne.

2. Gmina nie ponosi skutków ekonomicznych z tytułu wykupu i uzbrojenia terenu.

3. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jed. Dz. U. Nr 80 poz 717 z 2003r. art.20.1) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, jest załącznikiem do uchwały do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części obrębu Stężycza pod nazwą MPZP dla terenu A028 USR

Przewodniczący Rady Gminy
Stężycza

Stefan Literski

Uzasadnienie

Podstawa prawna :

Uchwała Rady Gminy Stężycza o przystąpieniu do sporządzenia MPZP z dnia 19 października 2010r. oznaczonego w obowiązującym MPZP dla miejscowości Stężycza symbolem A028 USR (uchwała nr XLII/427/2010 Rady Gminy Stężycza z dnia 19 2010r.)

Celem opracowania :

Teren objęty opracowaniem jest własnością gminy Stężycza i w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest opisany jako teren A028 USR przeznaczony na usługi sportu i rekreacji. Ze względu na planowane Inwestycje Urzędu Gminy Stężycza na części tego terenu planuje się budowę Urzędu gminy a część terenu będzie przeznaczona pod Centrum Sportowo-Rekreacyjne. Uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu podjęto również ze względu na szczegółowe zapisy dotyczące warunków zabudowy.

Na obszarze objętym planem dominują MPZP:

Podstawowa funkcja to usługi sportu i rekreacji wraz z zielenią towarzyszącą natomiast uzupełnieniem dla tych funkcji jest funkcja usługowa w tym usługi oświaty i usługi publiczne .

Charakterystyka terenu :

Teren jest w całości pokryty młodymi zadrzewieniami samosiewami, nieużytkowany. Teren obsługują istniejące drogi gminne.

Strukturze własnościowa : w większości tereny należą do gminy Stężycza

Ustalenia obowiązującego planu :

obecnie tereny te przeznaczone są w całości na tereny sportu i rekreacji opisane numerem terenu A028USR

Ustalenia planu : w nowym planie wydziela się dwa tereny :

1. A028USR – tereny usług turystyki, sportu i rekreacji, tereny usług edukacji, tereny imprez masowych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej

2. A028.1U - tereny zabudowy usługowej szerokim zakresie w tym: usług publicznych, usług administracji, oświaty i kultury, handlu, usług turystyki;

Zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej :

Na terenie opracowania lub w sąsiedztwie istnieje infrastruktura wodno-kanalizacyjna i elektryczna, która może obsługiwać zamierzenia inwestycyjne na terenie planu.

Przewiduje się ogrzewanie budynków w oparciu o niskoemisyjne źródła ciepła.

Dojazd z istniejącej drogi gminnej , miejsca postojowe należy zabezpieczyć w granicach własności nieruchomości.

Wpływ ustaleń planu na środowisko :

Teren planu znajduje się w całości w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego i obowiązują na nim zakazy i nakazy zawarte w przepisach odrębnych. Zapisy planu nie przewidują znaczących wpływów na środowisko.

Skutki ekonomiczne uchwalenia :

Teren planu jest własnością gminy Stężycza – nie przewiduje się wpływu z tytułu sprzedaży gruntów ani z renty planistycznej.

Teren jest uzbrojony i nie wymaga nakładów na infrastrukturę techniczną.

Plan jest spójny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężycza”.

W dniach od 04.04.2012 r. do 09.05.2012 r. projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

W terminie przewidzianym ustawą do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

W związku z powyższym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Stężyca dla terenu A028USR może być przedłożony do uchwalenia .

GLÓWNY PROJEKTANT: dr inż. arch. Wanda Łaguna, POiU nr G-045/2003

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

inż. arch. Kraj. Maciej Gamalczyk

mgr Kinga Skiba

Przewodniczący Rady Gminy
Stężyca

Stefan Literski