UCHWAŁA NR XXXIV/387/2014
RADY GMINY STĘŻYCA

z dnia 17 czerwca 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Zgorzałe, w gminie Stężyca

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. t.j. z 2013r., poz.594 z późn. zm.) oraz art. 20 i art. 27 ustawy z dnia 27marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. t.j. z 2012 Nr 647 z późn. zm.) Rada Gminy Stężycy uchwala co następuje, sprawdzeniu zgodności planu ze Studium, uchwala co następuje:

§ 1.

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Zgorzałe, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca

2. Zgodnie z uchwałą nr XIX/211/2008 Rady Gminy Stężyca z dnia 16 września 2008 o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Zgorzałe w gminie Stężyca - uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Zgorzałe w gminie Stężyca, obejmujący obszar o powierzchni ok. 752 ha o granicach wyznaczonych zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z:

1) Części tekstowej – ustaleń planu;

2) Części graficznej – rysunku planu w skali 1:5000 - stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;

3) Części graficznej – rysunku planu w skali 1:2000 - stanowiącego załącznik nr 2, do uchwały;

4) Części graficznej - rysunku planu w skali 1:1000 - stanowiącego załącznik nr 3, do uchwały;

5) Rozstrzygnięcia dotyczącego złożonych uwag – załącznik tekstowy nr 4;

6) Rozstrzygnięcia dotyczącego infrastruktury objętego zadaniami własnymi – załącznik tekstowy nr 5.

§ 2.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 3 podstawowe strefy funkcjonalne rozgraniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami (1. do 3.):

Strefa 1. – Strefa leśna;
Strefa 2. – Strefa rolna;
Strefa 3. – Linowe tereny obsługi komunikacji i infrastruktury;

1) Dopuszczono w każdej ze stref, podział na mniejsze obszary: tereny urbanistyczne lub jednostki urbanistyczne, rozgraniczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone odpowiednimi symbolami cyfrowymi, w których pierwsza cyfra oznacza numer strefy, druga – numer terenu urbanistycznego, natomiast trzecia - numer jednostki urbanistyczne.

2. Na całym obszarze planu wydzielono tereny pod drogi dzieląc je na: publiczne (pierwszy symbol - KD) i wewnętrzne - symbol KDW oraz przypisując im odrębne dla poszczególnych rodzajów dróg numery.

3. Oznaczenia użyte w tekście i na załączniku graficznym:

ZL - tereny leśne;
Zn - tereny zieleni naturalnej jako biologicznie czynne w tym nieużytki, tereny podmokłe, zakrzaczenia, enklawy leśne i rolne, łąki i pastwiska trwałe;
R - tereny produkcji rolnej
RM - tereny zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej
MN - teren zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, wolnostojącej
MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub usługowej;
KD - tereny dróg publicznych, **tereny obszarów komunikacyjnych**.
KDW - tereny dróg wewnętrznych;

4. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy dla poszczególnych wydzielonych stref i obszarów zawarte zostały w § 4.;

5. Wyjaśnienie pojęć:

1) ***budynek główny*** – budynek o dominującej formie i funkcji znajdujący się zwykle od frontu działki;

2) ***budynek pomocniczy*** – budynek, w którym znajdują się funkcje uzupełniające lub budynek gospodarczy, garażowy;

3) ***dachy strome, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych*** – są to dachy o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych bez względu na długość połaci dachowych, dwuspadowe, o koncie nachylenia ustalonym dla każdej karty;

4) ***funkcja podstawowa*** – funkcja zajmująca co najmniej 60% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na danej nieruchomości;

5) ***funkcja uzupełniająca*** - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe. Łączna powierzchnia użytkowa budynków związana z przeznaczeniem uzupełniającym nie może przekraczać 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na danej nieruchomości;

6) ***funkcja tymczasowa*** – funkcja, którą można wprowadzić na teren do czasu realizacji funkcji obowiązujących. Funkcja tymczasowa nie dotyczy funkcji istniejących na danym terenie przed wprowadzeniem ustaleń planu;

7) ***obowiązująca linia zabudowy*** – oznacza konieczność zlokalizowania minimum 70% frontu budynku w tej linii, z możliwością cofnięcia pozostałej części pierzei, przy czym nie dotyczy to takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze;

8) ***nieprzekraczalna linia zabudowy*** – oznacza maksymalne lecz nie obowiązujące ustawienie budynku z możliwością wycofania budynku w głąb działki; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze;

9) ***przestrzeń publiczna*** - teren wyznaczony ustaleniami planu, przewidziany do realizacji celów publicznych, ogólnodostępny;

10) ***strefa*** – wydzielony obszar którego wyróżniającą cechą są obostrzenia wynikające z przepisów szczególnych lub warunki dotyczące funkcji lub zabudowy np. strefa centrum zabudowy, strefa zabudowy rozproszonej itp. Strefa podzielona jest na mniejsze jednostki, odpowiednio ponumerowane, gdzie pierwsza cyfra oznacza numer strefy, druga numer terenu urbanistycznego, trzecia numer jednostki urbanistyczne;

11) ***teren urbanistyczny*** –teren o czytelnej funkcji podstawowej, który jest podzielony na mniejsze jednostki urbanistyczne;

12) ***tradycyjna zagroda*** - siedlisko rolnicze, na których zostały zachowane budynki sprzed II wojny światowej;

13) ***jednostka urbanistyczna*** – najmniejszy wydzielony obszar o jednorodnej funkcji i sposobie zagospodarowania terenu dla którego obowiązują takie same nakazy i zakazy, opisany tym samym numerem gdzie ostatnia liczba oznacza numer jednostki urbanistycznej;

14) ***wysokość zabudowy*** – zgodnie z obowiązującymi przepisami – nie dotyczy masztów i urządzeń telekomunikacji;

15) ***jednostka urbanistyczna*** – najmniejszy wydzielony obszar o jednorodnej funkcji i sposobie zagospodarowania terenu dla którego obowiązują takie same nakazy i zakazy, opisany tym samym numerem gdzie ostatnia liczba oznacza numer jednostki urbanistycznej;

6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, tzn. na załączniku nr 1,2 i 3 są obowiązujące:

1) Dla załącznika nr 1:

a) granice obszaru opracowania planu;

b) granice stref;

c) granice obszarów chronionych;

d) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

e) oznaczenia przeznaczenia terenów urbanistycznych;

f) strefy zakazu zabudowy wyłączając urządzenia telekomunikacji opisane w §3 pkt.4. ppkt.6);

2) Dla załącznika nr 2 i 3:

a) granice terenów o różnym sposobie użytkowania;

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

c) oznaczenia przeznaczenia terenów urbanistycznych;

d) linie zabudowy;

e) strefy zakazu zabudowy wyłączając urządzenia telekomunikacji opisane w §3 pkt.4. ppkt.6);

7. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się:

1) Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

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) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 3.

USTALENIA OGÓLNE

1. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO.**

1) Wskazuje się, że na terenach objętych planem istnieją budynki o historycznych wartościach architektonicznych (zaznaczone na załączniku graficznym od nr 2), które należy poddać rewaloryzacji, prowadząc w nich remonty kapitalne lub doraźne, z poszanowaniem historycznej formy architektonicznej, skali, wystroju elewacji, w tym stolarki okiennej i drzwiowej, w uzgodnieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków:

   a) dla budynków objętych ochroną, rozbiórka budynków o wartościach historycznych możliwa jest w sytuacjach szczególnie uzasadnionych ich stanem zachowania, stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia ludzkiego, potwierdzonym opinią o stanie zachowania, wykonaną przez osoby posiadające stosowne uprawnienia do wykonywania takich opinii oraz po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej dopuszczonego do rozbiórki obiektu w uzgodnieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków;

   b) wszelkie inwestycje dotyczące obiektów zaznaczonych na załącznikach graficznych jako o wysokich walorach kulturowych wymagają uzgodnienia z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków;

2) Na obszarze planu zlokalizowano 2 strefy ochrony archeologicznej w tym:

   - 1 stanowisko płaskie (o numerze 47 na załączniku graficznym do uchwały);

   - 1 stanowisko o własnej formie krajobrazowej (o numerze 106 na załączniku graficznym do uchwały, i ustala się dla nich następujące zasady ochrony;

   a) dla wszystkich stanowisk: wymóg każdorazowego uzyskania opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku;

   b) stanowiska archeologiczne o własnej formie krajobrazowej – podlegają one trwałej ochronie i bezwzględnemu zachowaniu, a tym samym tereny przez nie zajmowane są wyłączone z pod jakiegokolwiek zagospodarowania (np. parcelacja, zabudowa itp.);

   c) dla stanowiska płaskiego : w strefie ochrony archeologicznej, dla wszystkich inwestycji w niej lokalizowanych, 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;

3) Na obszarze planu znajdują się małe elementy sakralne (kapliczki i krzyże przydrożne), które należy zachować i poddać rewaloryzacji;

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 obowiązują zakazy i nakazy ustalone w Uchwale nr 147/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego (Dz. U. Woj. Pom. nr 66 z dnia 2 czerwca 2011 r.), w tym m. in. zakaz:

   a) 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;

   b) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;

   c) 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) Na obszarze opracowania znajdują się projektowane użytki ekologiczne: „wyspa północna na Jeziorze Raduńskim Górnym" „wyspa południowa na Jeziorze Raduńskim Górnym" oraz fragment projektowanego użytku ekologicznego – „torfowisko na południowy – zachód od Jeziora Bukrzyno Małe", które wyznacza się w celu ochrony lęgowisk ptaków wodnych i błotnych;

4) Niewielka część obszaru opracowania (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1) znajduje się w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego", na terenie którego zgodnie z art. 33, ust. 2 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. „o ochronie przyrody" (Dz. U. t.j. z 2013 r. poz. 627 z późn. zm.) zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;

5) W granicach terenu 1.1.ZL (działka nr 3048/1) zlokalizowany jest pomnik przyrody, dla którego obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych;

6) Ochronie podlegają wszystkie zadrzewienia śródpolne, oczka wodne i tereny podmokłe;

7) Zaleca się ograniczyć szczelne utwardzenie nawierzchni ciągów pieszych, pieszo-rowerowych itp. zaleca się stosowanie w tym celu powierzchni pół przepuszczalnych lub przepuszczalnych;

8) Zaleca się stosowanie w rolnictwie nowoczesnych i ekologicznych zabiegów chroniących ziemię przed wyjałowieniem oraz ograniczenie dopływu substancji biogennych do wód powierzchniowych;

9) Zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków powinno być poprzedzone precyzyjnym rozpoznaniem terenu : warunków gruntowo-wodnych, ukształtowania terenu, wielkości działki, na której ma być zastosowane wybrane rozwiązanie techniczne wraz z charakterem pracy oczyszczalni – praca okresowa czy całoroczna;

10) Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska grntowo-wodnego;

11) Należy zapewnić zachowanie istniejących elementów sieci hydrograficznej na wyżej wymienionym terenie;

12) Zmiana stosunków wodnych nie może negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzania wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód;

13) Należy rozważyć zasadność tymczasowego stosowania zbiorników bezodpływowych, w zakresie gospodarki ściekowej, z uwagi na położenie obszaru planu w bliskim sąsiedztwie powierzchniowych wód śródlądowych oraz dyskusyjną szczelność tychże zbiorników. Pożądana jest modernizacja techniczna infrastruktury w zakresie gospodarki (realizacja planowanego podłączenia do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków). Po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci a istniejące zbiorniki bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równolegle kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych; zaleca się , aby uzbrojenie terenu wyprzedzało lub było prowadzone równolegle z budową obiektów kubaturowych;

14) Zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków winno nastąpić w przypadku braku innych możliwości w zakresie gospodarki ściekowej oraz powinno być poprzedzone precyzyjnym rozpoznaniem : warunków gruntowo-wodnych, ukształtowania terenu, wielkości działki na której mają być zastosowane wybrane rozwiązania techniczne wraz z charakterem pracy oczyszczalni – praca okresowa czy całoroczna;

15) Gospodarka odpadami musi być prowadzona zgodnie z ustawą o odpadach, należy dążyć do objęcia wszystkich mieszkańców zorganizowanym systemem zbierania odpadów komunalnych oraz dążyć do upowszechniania selektywnej zbiórki odpadów komunalnych oraz dążyć do podziału na frakcje suchą i mokrą. Niedopuszczalny jest proceder nielegalnego podrzucania i składowania odpadów m.in. na terenach zielonych;

16) W indywidualnych systemach ogrzewania zaleca się korzystać z rozwiązań opartych o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła;

17) Zasięg uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą musi być ograniczony do granic obszaru , do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;

18) Zaleca się racjonalną gospodarkę rolną (w tym naturalne nawożenie wyłączenie z upraw stref brzegowych rzek i jezior, wprowadzenie zieleni ochronnej) oraz zastosowanie zabiegów przeciw erozyjnych;

19) Należy zminimalizować obciążenie rekreacyjne dla terenów objętych planem miejscowym, uciążliwość turystyczna winna być ograniczona do granic obszarów przeznaczonych w planie pod funkcję usługową (turystyczną);

20) Wzdłuż cieków wodnych należy pozostawić pas szerokości min 8,0 m wolny od zabudowy, zadrzewień i ogrodzeń itp. w celu zapewnienia dostępu do brzegów cieku w celach konserwacyjnych, regulacyjnych, awaryjnych i innych;

21) Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej zawarte w obowiązujących przepisach prawa: dziko żyjących roślin objętych ochroną; dziko żyjących zwierząt objętych ochroną, dziko żyjących grzybów objętych ochroną;

22) Na obszarze planu wyznaczono elementy ochrony krajobrazu kulturowego: otwarć widokowych, ciągów widokowych (zaznaczonych na załączniku graficznym nr 1 do uchwały) dla których ustala się:

a) wprowadza się zakaz zabudowy i zakaz wprowadzania zadrzewień wyższych na osi widokowej;

b) zakaz wprowadzania ogrodzeń zasłaniających pole widokowe;

c) wskazane uczytelnienie miejsc i wykorzystanie jako atrakcji turystycznej z przygotowaniem właściwej informacji i obsługi turystycznej;

3. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**

1) **Podziały geodezyjne:**

a) podziały geodezyjne zgodnie z zasadami zawartymi w kartach dla poszczególnych terenów, nie dotyczy dodzieleń 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 kierunkowskazów informacyjnych i informatorów dotyczących rozmieszczenia w obszarze planu ważnych obiektów w pasach drogowych, po uprzednim uzyskaniu zgody zarządcy drogi;

b) obiekty tymczasowe : nie ustala się zakazu lokalizacji obiektów tymczasowych, dla których obowiązują przepisy odrębne;

c) reklamy wolnostojące: nie większe niż 2 m2 w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;

d) reklamy naścienne: wielkość i kształt w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;

e) ogrodzenia należy ujednolicić 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:** Nie dotyczy.

4. **USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.**

1) **Zaopatrzenie w wodę:**

a) adaptuje się istniejące sieci na potrzeby planu;

b) projektuje się nowe sieci wodociągowe w liniach rozgraniczających dróg gminnych, podłączenia należy wykonać na warunkach określonych przez zarządcę sieci,;

c) do czasu wybudowania sieci wodociągowych na terenach niezaiwestowanych dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody na następujących warunkach:

- spełniające warunki zawarte w przepisach szczegółowych w tym prawa wodnego i geologicznego;
- po wybudowaniu wodociągu należy przyłączyć obiekty do sieci wodociągowej a indywidualne ujęcia wody zlikwidować;
- w przypadku wykonywania studni do 30 m głębokości, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę obiektów należy przedłożyć opinię hydrologiczna o możliwości wykonania takiej studni;

d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;

e) podczas projektowania sieci należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę w warunkach kryzysowych wg zasad zawartych w opracowaniu UG Stężyca pt. Zasady funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w warunkach specjalnych dla gminy Stężyca".

f) 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. Na terenie planu zlokalizowana jest sieć energetyczna średniego napięcia SN i niskiego napięcia NN oraz 1 transformator SN/NN;

b) dla sieci średniego napięcia ustala się strefę ochronną o szerokości 10,0 m (po 5,0 m z każdej strony) dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi; docelowo należy przewidzieć przebudowę sieci w postaci kabla podziemnego – w tym wypadku przestają obowiązywać strefy ochronne;

c) w przypadku wystąpienia kolizji istniejących liii napowietrznych i kablowych SN-15kV i nN – 0,4 kV z projektowanym podziałem, kolizje doprowadzić do zgodności z obowiązującymi przepisami i normami;

d) usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi winno odbyć się kosztem i staraniem inwestora;

e) plan zagospodarowania działki pod względem kolizji uzgodnić w Energa Rejon Dystrybucji Kartuzy;

f) teren znajdujący się w strefie oddziaływania linii napowietrzno-kablowych nN i SN można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim skablowaniu i przełożeniu;

g) w miarę możliwości nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg gminnych i prywatnych;

h) budowę nowych stacji transformatorowych należy przewidzieć w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub w wewnętrznych lub ramach terenów zieleni urządzonej;

i) 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) na terenie objętym opracowaniem nie istnieje kanalizacja zbiorcza odprowadzająca ścieki do oczyszczalni;

b) dla terenu opracowania należy przewidzieć docelowo zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej, poprowadzoną w miarę możliwości w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się przeprowadzenie sieci i urządzeń im towarzyszących na działkach o innym przeznaczeniu za zgodą właściciela działki;

c) do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych, szczelnych zbiorników, okresowo opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo. W momencie wybudowania kanalizacji zbiorczej zbiorniki należy bezwzględnie zlikwidować, a obiekty podłączyć do kanalizacji;

d) dla ścieków technologicznych przy podłączeniu do zbiorczej kanalizacji sanitarnej, ścieki należy podczyszczać na terenie nieruchomości do wymagań odpowiadających oczyszczalni ścieków; należy przewidzieć na terenie nieruchomości punkt kontroli ścieków;

e) możliwe jest wykorzystanie rozwiązań indywidualnych opartych na minioczyszczalniach biologicznych dla obszarów zabudowy rozproszonej gdzie nie przewiduje się prowadzenia kanalizacji zbiorczej (zgodnie z ustaleniami Urzędu Gminy);

f) warunki podłączenia do sieci określa zarządca sieci;

g) 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;

h) 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;

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 istniejąca infrastrukturę telekomunikacyjną podziemna i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodnie z obowiązującymi normami;

d) linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem 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) w rejonach gdzie występują potencjalne potrzeby na usługi telefoniczne, TPSA. Zaplanuje uzbrojenie terenu w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej po określeniu zapotrzebowania usługowego (kanalizacja kablowa, linie telefoniczne napowietrzne szafy słupki kablowe);

g) należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków ze prowadzeniem do wspólnego punktu, do którego zostanie doprowadzone przyłącze telekomunikacyjne;

h) adaptuje się sieć telewizji kablowej i dopuszcza się jej rozbudowę na warunkach określonych przez zarządzającego siecią;

i) 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 Dyrekcją Ochrony Środowiska;

j) wszelkie projektowane obiekty powyżej 50 m npt. podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego SZ RP;

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) poszerzenie istniejących dróg gminnych powinno następować w miarę możliwości równomiernie po obydwóch stronach drogi (w tej samej odległości od osi drogi), dopuszcza się zmianę poszerzenia i przesunięcie na jedną stronę w przypadku istniejącego zainwestowania;

c) dopuszcza się zachowanie istniejących szerokości dróg w obszarach zabudowanych oraz w terenach leśnych;

d) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych; stan prawny dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0m w liniach rozgraniczających, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych;

e) w liniach rozgraniczających ulic należy przewidzieć lokalizację hydrantów przeciwpożarowych;

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

§ 4.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I ZABUDOWY DLA POSZCZEGÓLNYCH STREF, TERENÓW I JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH

1. **Strefa leśna.** 1.1. **Tereny leśne.**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA DLA CZEŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO ZGORZAŁE, GMINA STĘŻYCA		
1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ	**1.1.**	ZL
2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PODSTAWOWEJ:	**2.1. Funkcja podstawowa** : tereny leśne (zał. nr 1); **2.2. Funkcja uzupełniająca** : nie dotyczy;	
3. FUNKCJA TYMCZASOWA:	nie dotyczy;	
4. WARUNKI URBANISTYCZNE I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną oraz urządzeń telekomunikacji; b) dopuszcza się gospodarkę leśną zgodnie z operatami urządzeniowymi lasu;		
5. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: a) patrz ustalenia ogólne paragraf 3 ust.4.;		
6. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ: a) w oparciu o drogi dojazdowe i wewnętrzne;		
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: a) patrz ustalenia ogólne paragraf 3 ust.2.; b) teren położony jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego i obowiązują na nim zakazy i ograniczenia określone w ustawie o ochronie przyrody; c) nie dopuszcza się wyłączania terenów leśnych z produkcji leśnej; d) dopuszcza się podział prywatnych terenów leśnych i dołączenie ich do sąsiednich działek zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;		
8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: a) w granicach terenu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne zgodnie z załącznikiem nr 1 dla których obowiązują zasady zawarte w rozdziale: ustalenia ogólne paragraf 3 ust.1.;		
9. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie dotyczy;		
10. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy;		
11. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: a) w granicach terenu zlokalizowany jest rezerwat przyrody „Ostrzycki Las” dla którego obowiązują przepisy w Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. „*O ochronie przyrody*” (Dz. U. t.j. z 2013 r. poz. 627 z późn. zm.); b) na terenie rezerwatu przyrody można podejmować działania jedynie wynikające z planu ochrony, a przy jego braku, do czasu sporządzenia planu ochrony, wynikające z zadań ochronnych; c) na terenie działki nr 3048/1 zlokalizowano pomnik przyrody, który podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych;		
12. STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 1% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;		

1.2. **Tereny wód powierzchniowych.**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA DLA CZEŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO ZGORZAŁE, GMINA STĘŻYCA		
1. NUMER I SYMBOL:	**1.2.**	Ws
2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PODSTAWOWEJ:	**2.1. Funkcja podstawowa** : Tereny wód powierzchniowych (zł. nr 1) **2.2. Funkcja uzupełniająca:** Nie dotyczy;	
3. FUNKCJA TYMCZASOWA:	nie dotyczy.	
4. WARUNKI URBANISTYCZNE I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: a) zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń telekomunikacji oraz urządzeń wodnych; b) w miejscu wskazanym na załączniku nr 1 dopuszcza się lokalizację zainwestowania publicznego gminy Stężyca w tym: przystani wodnych, pomostów;		
5. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: a) patrz ustalenia ogólne paragraf 3 ust.4.;		
6. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ: a) w oparciu o drogi dojazdowe i wewnętrzne;		
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: a) patrz ustalenia ogólne paragraf 3 ust.2.;		
8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: a) patrz ustalenia ogólne paragraf 3 ust.1.;		
9. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: a) w miejscu wskazanym na załączniku nr 1 dopuszcza się wykorzystanie jezior na cele rekreacyjne – plaże i przystanie służące do obsługi turystyki wodnej, za zgodą zarządcy wód oraz pomosty i promenady;		
10. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy;		
11. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie dotyczy;		
12. STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 1% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;		

1.3. **Tereny biologicznie czynne .**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO ZGORZAŁE, GMINA STĘŻYCA		
1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ:	**1.3.**	Zn
2. FUNKCJA LUB STREFA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PODSTAWOWEJ:	**2.1. Funkcja podstawowa** : tereny zieleni naturalnej jako biologicznie czynne w tym nieużytki, tereny podmokłe, zakrzaczenia, enklawy leśne i rolne, łąki i pastwiska trwałe (zał. nr 1); **2.2. Funkcja uzupełniająca:** infrastruktura techniczna;	
3. FUNKCJA TYMCZASOWA:	nie dotyczy;	
4.1.WARUNKI URBANISTYCZNE: a) zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń telekomunikacji; b) należy zachować istniejące tereny leśne; c) dopuszcza się zachowanie i dalszą gospodarkę rolną na terenach rolniczych; 4.2.WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: nie dotyczy;		
5. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: a) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo do gruntu; b) odprowadzenie odpadów stałych: po segregacji wg grup asortymentowych muszą być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo.		
6. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ: a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi gminne i wewnętrzne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci i drogi; b) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych;		
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: a) patrz: ustalenia ogólne §3 ust.2.; b) powierzchnia biologicznie czynna – min 98%; c) obowiązuje ochrona istniejących stosunków wodnych, podmokłości, obszarów wodno-błotnych zgodnie z przepisami odrębnymi; d) obowiązuje ochrona zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych;		
8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: a) patrz: ustalenia ogólne §3 ust.1;		
9. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie dotyczy;		
10. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: a) dopuszcza się wykorzystanie terenów jako tereny rekreacyjne.		
11. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie dotyczy;		
12. STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 1% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;		

1.4 Tereny zabudowy mieszkaniowej

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA DLA CZEŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO SZYMBARK, GMINA STĘŻYCA		
1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI LUB TERENU URBANISTYCZNEGO:	**1.4.**	MN
2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:	**2.1. Funkcja podstawowa :** tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej (zał. nr 1,3); **2.2. Funkcja uzupełniająca :** nie ustala się;	
3. FUNKCJA TYMCZASOWA	nie dotyczy;	

4.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:
a) zabudowa wolnostojąca;
b) możliwe jest zachowanie istniejących obiektów, przy rozbudowie, przebudowie i nadbudowie należy dostosować się do warunków jak dla nowej zabudowy;
c) zabudowa usługowa zlokalizowana na parterze budynku mieszkalnego lub w samodzielnym budynku wolnostojącym nie przekraczająca 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków;
d) podział na nowe działki nie mniejsze niż 1000 m^2;
e) możliwe jest zachowanie istniejących podziałów działek;
4.2.WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
a) wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksymalnie 9,0m;
b) wysokość zabudowy pomocniczej – maksymalnie 6,0m;
c) możliwe jest podpiwniczenie budynków;
d) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;
e) ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
f) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań: dopuszcza się na elewacjach cegłę ceramiczną, drewno kamień lub tynk w odcieniach ciepłych pasteli lub nawiązujących do kolorów cegły lub drewna;
g) budynek główny należy lokalizować kalenicą równolegle do krawędzi drogi;
h) rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;
i) dachy o kątach nachylenia:
- 40^0- 45^0 na ściance kolankowej do 0,8m;
- 20^0 -25^0 na ściance kolankowej od 0,8m do 1,5m;
j) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całej nieruchomości. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do brązu, grafitu lub czerwieni;
k) powierzchnia zabudowy : maksymalnie 20% pokrycia działki zabudową,
l) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej w odległości od linii rozgraniczających dróg (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały) ;
m) strefa ochronna od linii średniego napięcia w odległości 5 m od osi słupa, (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały), możliwe jest likwidację strefy po modernizacji i skablowaniu linii energetycznej;
n) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12,0 m od terenów leśnych; (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały);

5. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
a) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3 ust.4.,

6. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:
a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: publiczne i wewnętrzne, możliwe jest jeden wjazd na działkę;
b) zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej;
c) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, z założeniami: 1 mp/1 mieszkanie, dla funkcji usługowych należy dodatkowo zabezpieczyć 1mp/100 m^2;

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
a) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE”§3 ust.2.,
b) należy pozostawić przynajmniej 70 % powierzchni jako biologicznie czynnej;
c) obowiązuje ochrona istniejących stosunków wodnych, podmokłości, obszarów wodno-błotnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
d) obowiązuje ochrona zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych;

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:
a) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3 ust.1.;
b) strefy archeologiczne § 3ust. 1.5.;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH:
nie dotyczy;

10. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
a) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE”§3 ust.3.;

11. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI:
nie dotyczy;

12. STAWKA PROCENTOWA - Ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2. **Strefa rolna – strefa o przeważającej funkcji terenów rolniczych wraz z enklawami leśnymi oraz terenami o innej funkcji.** 2.1. **Tereny produkcji rolnej.**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA DLA CZEŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO ZGORZAŁE, GMINA STĘŻYCA		
1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ:	**2.1.**	R
2. FUNKCJA LUB STREFA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PODSTAWOWEJ:	**2.1. Funkcja podstawowa :** tereny produkcji rolnej – enklawy rolne (zał. nr 2); **2.2. Funkcja uzupełniająca:** zalesienia , infrastruktura techniczna;	
3. FUNKCJA TYMCZASOWA:	Nie dotyczy.	
4.1. WARUNKI URBANISTYCZNE: a) produkcja rolna bez możliwości wprowadzania zabudowy; b) dopuszcza się zalesienia gleb najsłabszych klasy V i VI, za wyjątkiem terenów podmokłych, obszarów wodno-błotnych (należy zachować istniejące stosunki wodne); 4.2. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: a) nie dotyczy;		
5. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: a) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3 ust.4.;		
6. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ: a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: gminne i wewnętrzne, dopuszcza się jeden wjazd na działkę;		
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: a) patrz ustalenia ogólne paragraf 3 ust.2.; a) obowiązuje ochrona istniejących stosunków wodnych, podmokłości, obszarów wodno-błotnych zgodnie z przepisami odrębnymi; b) obowiązuje ochrona zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych;		
8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: a) w granicach terenu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne zgodnie z załącznikiem nr 2 dla których obowiązują zasady zawarte w rozdziale: ustalenia ogólne paragraf 3 ust.1.;		
9. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie dotyczy;		
10. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: a) patrz ustalenia ogólne paragraf 3 ust.3.;		
11. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie dotyczy;		
12. STAWKA PROCENTOWA : Ustala się 1% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;		

2.2. **Tereny zabudowy zagrodowej.**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA DLA CZEŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO ZGORZAŁE, GMINA STĘŻYCA		
1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI LUB TERENU URBANISTYCZNEGO:	**2.2.**	RM
2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:	**2.1. Funkcja podstawowa** : tereny zabudowy zagrodowej w siedlisku rolniczym (zał. nr 2); **2.2. Funkcja uzupełniająca:** zabudowa mieszkaniowa, usługi, rzemiosło (nie wymagające decyzji środowiskowej);	
3. FUNKCJA TYMCZASOWA:	nie dotyczy.	

4.1.WARUNKI URBANISTYCZNE:
a) na obszarze tego terenu zlokalizowane są obiekty o wysokich wartościach historycznych, dla których obowiązują zasady ujęte § 3. ust.1.;
b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy i remontów wskazana rehabilitacja i uporządkowanie
siedliska do form nawiązujących do budynków i zagrody tradycyjnej,
a) nowe obiekty powinny powstawać jako uzupełnienie istniejącej zabudowy z wytworzeniem wewnętrznego dziedzińca,
b) dopuszcza się adaptację budynków istniejących na cele usług w tym usług agroturystycznych;
c) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych jako wolnostojących lub w zespole z budynkiem mieszkalnym;
d) dopuszcza się wprowadzenie usług i rzemiosła w budynkach istniejących lub nowoprojektowanych jako uzupełnienie istniejącego dziedzińca;
e) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na wydzielonej działce o powierzchni min 1000,0 m^2;
4.2.WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
a) dopuszczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksymalnie 9,0m;
b) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej – maksymalnie 12,0m;
c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków; dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;
e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
f) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań: dopuszcza się na elewacjach cegłę ceramiczną, drewno lub tynk w odcieniach ciepłych pasteli lub nawiązujących do kolorów cegły lub drewna;
g) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;
h) dachy o kątach nachylenia:
- 40^0- 45^0 na ściance kolankowej do 0,8m;
- 20^0 -25^0 na ściance kolankowej od 0,8m do 1,5m;
i) rodzaj pokrycia dachu:
- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej : zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do brązu, grafitu lub czerwieni;
- dla zabudowy pomocniczej: dopuszcza się zastosowanie innych materiałów pokrycia dachu w kolorach zbliżonych do brązu, grafitu, szarości lub czerwieni;
j) powierzchnia zabudowy : maksymalnie 25% pokrycia przestrzeni wyznaczonej pod zagrodę;
k) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały);
l) strefa ochronna od linii średniego napięcia w odległości 5,0 m od osi słupa, (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały), możliwe jest likwidację strefy po modernizacji i skablowaniu linii energetycznej;

5. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
a) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3 ust.4.;
b) gospodarka odpadami:
- należy segregować według grup asortymentowych;
- odpady komunalne winny być składowane oddzielnie od odpadów technologicznych;
- odpady poprodukcyjne należy przechowywać w szczelnych pojemnikach, wskazane jest zagospodarowanie ich poprzez przetworzenie na surowce wtórne;
- odpady zanieczyszczone ropopochodnymi należy gromadzić w szczelnych; oznakowanych pojemnikach ustawionych na szczelnych fundamentach i okresowo opróżniane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo;

6. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:
a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: gminne i wewnętrzne, dopuszcza się dwa wjazdy na działkę;
b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, z założeniami: 1 mp/1 mieszkanie, dla funkcji usługowych należy dodatkowo zabezpieczyć 1mp/100m^2 powierzchni użytkowej;

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
a) patrz ustalenia ogólne paragraf 3 ust.2.
b) należy pozostawić przynajmniej 50 % powierzchni jako biologicznie czynnej,
a) obowiązuje ochrona istniejących stosunków wodnych, podmokłości, obszarów wodno-błotnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
c) obowiązuje ochrona zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych;

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:
a) w granicach terenu zlokalizowane są obiekty o wysokich wartościach historycznych zaznaczone na załączniku nr 2, dla których obowiązują zasady zawarte w rozdziale: ustalenia ogólne paragraf 3 ust.1.;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie dotyczy;
10. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: a) patrz ustalenia ogólne paragraf 3 ust.3.;
11. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie dotyczy;
12. STAWKA PROCENTOWA : Ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2.3. **Tereny biologicznie czynne .**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO GAPOWO, GMINA STĘŻYCA		
1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ:	**2.3.**	Zn
2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PODSTAWOWEJ:	**2.1. Funkcja podstawowa** : tereny zieleni naturalnej jako biologicznie czynne w tym nieużytki, tereny podmokłe, zakrzaczenia, enklawy leśne i rolne, łąki i pastwiska trwałe (zał. nr 2); **2.2. Funkcja uzupełniająca** : infrastruktura techniczna;	
3. FUNKCJA TYMCZASOWA:	nie dotyczy;	
4.1.WARUNKI URBANISTYCZNE: a) zakaz zabudowy; b) należy zachować istniejące tereny leśne; c) dopuszcza się zachowanie i dalszą gospodarkę rolną na terenach rolniczych; 4.2.WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: nie dotyczy;		
5. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: a) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo do gruntu; b) odprowadzenie odpadów stałych: po segregacji wg grup asortymentowych muszą być zagospodarowane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo.		
6. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ: a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi gminne i wewnętrzne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci i drogi; b) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych;		
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: a) patrz: ustalenia ogólne §3 ust.2.; b) powierzchnia biologicznie czynna – min 95%; c) obowiązuje ochrona istniejących stosunków wodnych, podmokłości, obszarów wodno-błotnych zgodnie z przepisami odrębnymi; d) obowiązuje ochrona zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych;		
8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: a) w granicach terenu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne zgodnie z załącznikiem nr 2 dla których obowiązują zasady zawarte w rozdziale: ustalenia ogólne paragraf 3 ust.1.;		
9. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie dotyczy;		
10. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy;		
11. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie dotyczy;		
12. STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 1% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;		

2.4. **Tereny leśne.**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA DLA CZEŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO ZGORZAŁE, GMINA STĘŻYCA		
1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI LUB TERENU URBANISTYCZNEGO:	**2.4.**	ZL
2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PODSTAWOWEJ:	**2.1. Funkcja podstawowa :** tereny leśne (zał. nr 2); **2.2. Funkcja uzupełniająca** : nie dotyczy;	
3. FUNKCJA TYMCZASOWA:	nie dotyczy;	
4. WARUNKI URBANISTYCZNE I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: a) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną oraz urządzeniami telekomunikacji; b) dopuszcza się gospodarkę leśną zgodnie z operatami urządzeniowymi lasu;		
5. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: a) nie dotyczy;		
6. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ: a) w oparciu o drogi dojazdowe i wewnętrzne;		
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: a) nie dopuszcza się wyłączania terenów leśnych z produkcji leśnej; b) b) patrz ustalenia ogólne paragraf 3 ust.2.; c) teren położony jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego i obowiązują na nim zakazy i ograniczenia określone w ustawie o ochronie przyrody; d) nie dopuszcza się wyłączania terenów leśnych z produkcji leśnej; e) dopuszcza się podział prywatnych terenów leśnych i dołączenie ich do sąsiednich działek zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;		
8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: a) w granicach terenu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne zgodnie z załącznikiem nr 2 dla których obowiązują zasady zawarte w rozdziale: ustalenia ogólne paragraf 3 ust.1.;		
9 . USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie dotyczy;		
10. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy;		
11. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie dotyczy;		
12. STAWKA PROCENTOWA : Ustala się 1% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;		

2.5. **Tereny wód powierzchniowych.**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA DLA CZEŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO ZGORZAŁE, GMINA STĘŻYCA		
1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI LUB TERENU URBANISTYCZNEGO:	**2.5.**	Ws
2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PODSTAWOWEJ:	**2.1. Funkcja podstawowa :** tereny wód powierzchniowych (zał. nr 2); **2.2. Funkcja uzupełniająca** : nie dotyczy;	
3. FUNKCJA TYMCZASOWA:	nie dotyczy;	
4. WARUNKI URBANISTYCZNE I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: a) zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń telekomunikacji;		
5. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: a) nie dotyczy;		
6. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ: a) w oparciu o drogi dojazdowe i wewnętrzne;		
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: a) patrz: ustalenia ogólne §3 ust.2.;		
8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW: nie dotyczy;		
9. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH: nie dotyczy.		
10. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZEI PUBLICZNYCH: nie dotyczy;		
11. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI: nie dotyczy;		
12. STAWKA PROCENTOWA : Ustala się 1% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;		

2.6. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA DLA CZEŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO SZYMBARK, GMINA STĘŻYCA		
1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI LUB TERENU URBANISTYCZNEGO:	**2.6.**	MN
2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:	**2.1. Funkcja podstawowa :** tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej (zał. nr 2); **2.2. Funkcja uzupełniająca :** nie ustala się;	
3. FUNKCJA TYMCZASOWA	nie dotyczy;	

4.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:
a) zabudowa wolnostojąca;
b) możliwe jest zachowanie istniejących obiektów, przy rozbudowie, przebudowie i nadbudowie należy dostosować się do warunków jak dla nowej zabudowy;
c) zabudowa usługowa zlokalizowana na parterze budynku mieszkalnego lub w samodzielnym budynku wolnostojącym nie przekraczająca 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków;
d) podział na nowe działki nie mniejsze niż 1000 m^2;
e) możliwe jest zachowanie istniejących podziałów działek;
4.2.WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
a) wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksymalnie 9,0m;
b) wysokość zabudowy pomocniczej – maksymalnie 6,0m;
c) możliwe jest podpiwniczenie budynków;
d) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;
e) ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
f) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań: dopuszcza się na elewacjach cegłę ceramiczną, drewno kamień lub tynk w odcieniach ciepłych pasteli lub nawiązujących do kolorów cegły lub drewna;
g) budynek główny należy lokalizować kalenicą równolegle do krawędzi drogi;
h) rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;
i) dachy o kątach nachylenia:
- 40^0- 45^0 na ściance kolankowej do 0,8m;
- 20^0 -25^0 na ściance kolankowej od 0,8m do 1,5m;
j) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całej nieruchomości. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do brązu, grafitu lub czerwieni;
k) powierzchnia zabudowy : maksymalnie 20% pokrycia działki zabudową,
l) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej w odległości od linii rozgraniczających dróg (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały) ;
m) strefa ochronna od linii średniego napięcia w odległości 5 m od osi słupa, (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały), możliwe jest likwidację strefy po modernizacji i skablowaniu linii energetycznej;
n) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12,0 m od terenów leśnych; (zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały);

5. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
a) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3 ust.4.,

6. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:
a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: publiczne i wewnętrzne, możliwe jest jeden wjazd na działkę;
b) zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej;
c) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, z założeniami: 1 mp/1 mieszkanie, dla funkcji usługowych należy dodatkowo zabezpieczyć 1mp/100 m^2;

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
a) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE”§3 ust.2.,
b) należy pozostawić przynajmniej 70 % powierzchni jako biologicznie czynnej;
c) obowiązuje ochrona istniejących stosunków wodnych, podmokłości, obszarów wodno-błotnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
d) obowiązuje ochrona zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych;

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:
a) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3 ust.1.;
b) strefy archeologiczne § 3ust. 1.5.;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH:
nie dotyczy;

10. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
a) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE”§3 ust.3.;

11. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI:
nie dotyczy;

12. STAWKA PROCENTOWA - Ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA DLA CZEŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO ZGORZAŁE, GMINA STĘŻYCA		
1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI LUB TERENU URBANISTYCZNEGO:	**2.7.**	MN, U
2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:	**2.1. Funkcja podstawowa** : zabudowa mieszkaniowa zabudowa usługowa w tym handel i gastronomia (nie wymagające decyzji środowiskowych) **2.2. Funkcja uzupełniająca :** nie ustala się;	
3. FUNKCJA TYMCZASOWA:	nie dotyczy;	

4.1.WARUNKI URBANISTYCZNE:
a) zabudowa mieszkaniowa , wolnostojąca ,jednorodzinna,
b) zabudowa usługowa zlokalizowana na parterze budynku mieszkalnego lub w samodzielnym budynku wolnostojącym;
c) nie ustala się proporcji funkcji względem siebie, nie mogą występować samodzielnie;
d) dopuszcza się budowę budynków pomocniczych jako wolnostojących lub polaczących w zespół z zabudową usługową i mieszkaniową;
e) dopuszcza się podział na nowe działki nie mniejsze niż 1000$m^{2;}$
f) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów działek;
4.2. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
a) dopuszczalna wysokość budynku głównego – maksymalnie 9,0m, z tolerancją do 5%;
b) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej – maksymalnie 8,0m;
c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;
e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
f) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań: dopuszcza się na elewacjach cegłę ceramiczną, drewno lub tynk w odcieniach ciepłych pasteli lub nawiązujących do kolorów cegły lub drewna;
g) dopuszczalne rodzaje dachów:
dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;
h) dachy o kątach nachylenia:
- 40^{0}- 45^{0} na ściance kolankowej do 0,8m;
- 20^{0} -25^{0} na ściance kolankowej od 0,8m do 1,5m;
i) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całej nieruchomości. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do brązu, grafitu lub czerwieni;
j) powierzchnia zabudowy : maksymalnie 40% pokrycia działki zabudową,
k) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej w odległości 6,0 m(zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały) od linii rozgraniczających dróg ;
l) strefa ochronna od linii średniego napięcia w odległości 5,0 mod osi słupa, dopuszcza się likwidację strefy po przebudowie sieci energetycznej i okablowaniu;
m) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów, przy rozbudowie lub przebudowie należy dostosować się do warunków jak dla nowej zabudowy,

5. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
a) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3 ust.4.;

6. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:
a) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: gminne i wewnętrzne, dopuszcza się jeden wjazd na działkę;
b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, z założeniami:
1 mp/1 mieszkanie, dla funkcji usługowych należy przewidzieć 1mp/100m2 powierzchni użytkowej usług;

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
a) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE”§3 ust.2.;
b) należy pozostawić przynajmniej 30 % powierzchni jako biologicznie czynnej;
c) obowiązuje ochrona istniejących stosunków wodnych, podmokłości, obszarów wodno-błotnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
d) obowiązuje ochrona zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych;

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW:
Nie dotyczy;

9. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH:
nie dotyczy;

10. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
a) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE”§3 ust.3.;

11. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI:
nie dotyczy;

12.STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3. **Linowe tereny obsługi komunikacji i infrastruktury;** 3.1. **Tereny komunikacji – drogi publiczne**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA DLA CZEŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO ZGORZAŁE, GMINA STĘŻYCA		
1. NUMER I NAZWA DROGI:	3.1.1;	KD- L
2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:	droga publiczna – lokalna	
3. FUNKCJA ISTNIEJĄCA DOPUSZCZALNA DO ZACHOWANIA:	nie dotyczy;	
4. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH:	a)docelowo – 12,0 m; b)dopuszcza się zachowanie istniejących linii rozgraniczających na obszarze zwartej zabudowy i w terenach leśnych;	
5. PARKINGI:	nie dopuszcza się miejsc postojowych;	
6. WARUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA: a) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3 ust.2;		
7. WARUNKI KONSERWATORSKIE. a) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3 ust.1;		
8. USTALENIA INNE. a) Patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3.		
9. STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 1% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;		

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA DLA CZEŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO ZGORZAŁE, GMINA STĘŻYCA		
1. NUMER I NAZWA DROGI:	od nr 3.1.2. do nr 3.1.9.	KD - D
2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:	droga dojazdowa publiczna	
3. FUNKCJA ISTNIEJĄCA DOPUSZCZALNA DO ZACHOWANIA:	nie dotyczy;	
4. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH:	a) docelowo - 10,0 m; b) dopuszcza się zachowanie istniejących linii rozgraniczających na obszarze zwartej zabudowy i w terenach leśnych;	
5. PARKINGI:	dopuszcza się miejsca postojowe;	
6. WARUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA: a) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3 ust.2;		
7. WARUNKI KONSERWATORSKIE: a) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3 ust.1;		
8. USTALENIA INNE: a) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi przeprowadzenie niezbędnej infrastruktury technicznej; b) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3.;		
9. STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 1% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;		

3.2. **Tereny dróg wewnętrznych.**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA DLA CZEŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO ZGORZAŁE, GMINA STĘŻYCA		
1. NUMER I NAZWA DROGI:	3.2.2.	KDW
2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:	droga wewnętrzna	
3. FUNKCJA ISTNIEJĄCA DOPUSZCZALNA DO ZACHOWANIA:	nie dotyczy;	
4. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH:	a) docelowo – 8,0 m; b) dopuszcza się zachowanie istniejących linii rozgraniczających na obszarze zwartej zabudowy i w terenach leśnych;	
5. PARKINGI:	dopuszcza się miejsca postojowe	
6. WARUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA: a) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3 ust.2;		
7. WARUNKI KONSERWATORSKIE: a) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3 ust.1;		
8. USTALENIA INNE: a) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi przeprowadzenie niezbędnej infrastruktury technicznej; b) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE”§3.;		
9. STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 1% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;		

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA DLA CZEŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO ZGORZAŁE, GMINA STĘŻYCA		
1. NUMER I NAZWA DROGI:	3.2.1.; 3.2.3.; 3.2.4.; 3.2.5.; 3.2.6.; 3.2.7.; 3.2.8.; 3.2.9.; 3.2.10.; 3.2.11.;	KDW
2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ:	droga wewnętrzna	
3. FUNKCJA ISTNIEJĄCA DOPUSZCZALNA DO ZACHOWANIA:	nie dotyczy;	
4. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH:	**docelowo drogi - 6,0 m;**	
5. PARKINGI:	dopuszcza się miejsca postojowe;	
6. WARUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA: a) Patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3 ust.2;		
7. WARUNKI KONSERWATORSKIE: a) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3 ust.1;		
8. USTALENIA INNE: a) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi przeprowadzenie niezbędnej infrastruktury technicznej; b) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE”§3.		
9. STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 1% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;		

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

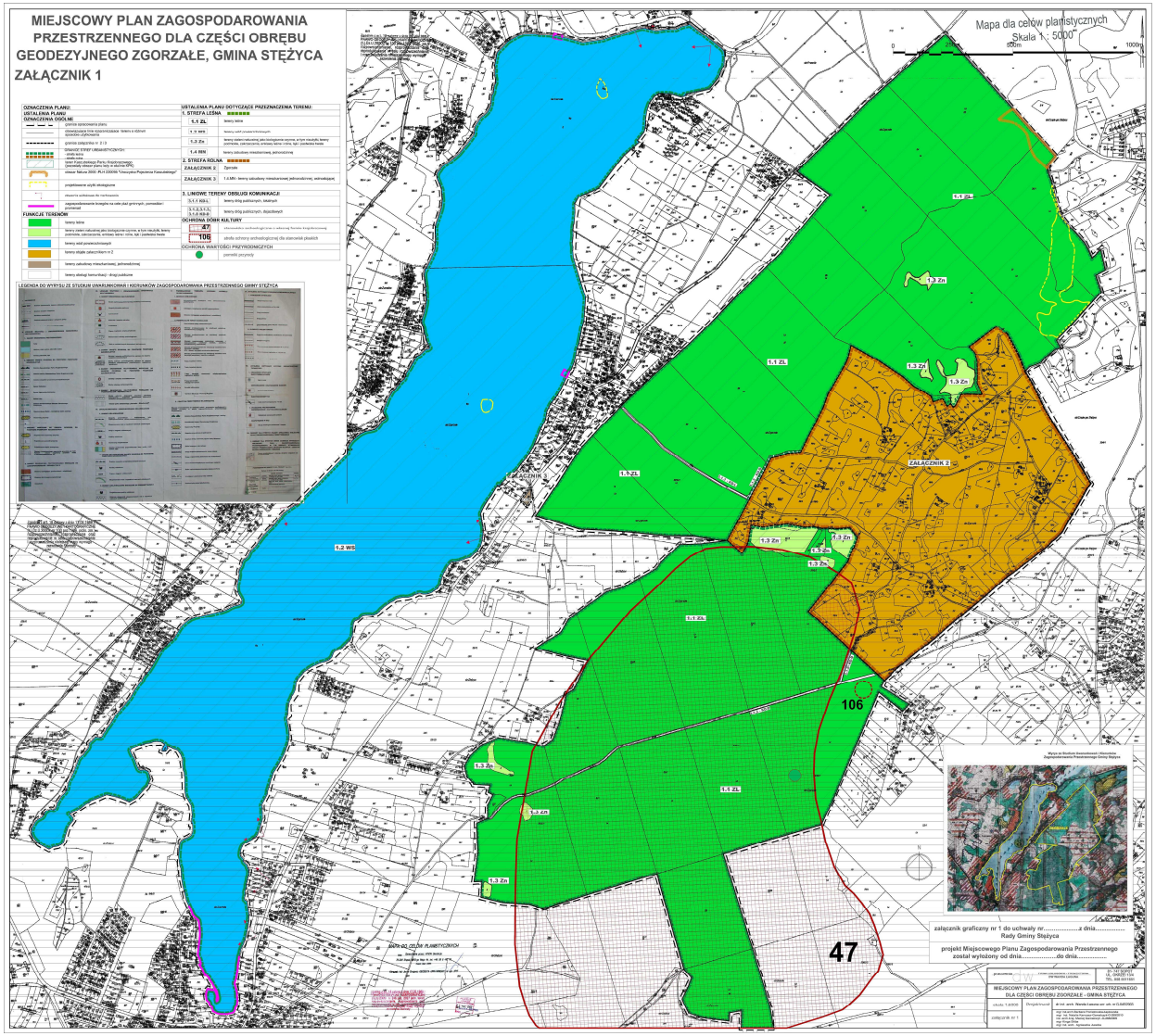
Przewodniczący Rady Gminy
Stężyca

Stefan Literski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIV/387/2014

Rady Gminy Stężyca

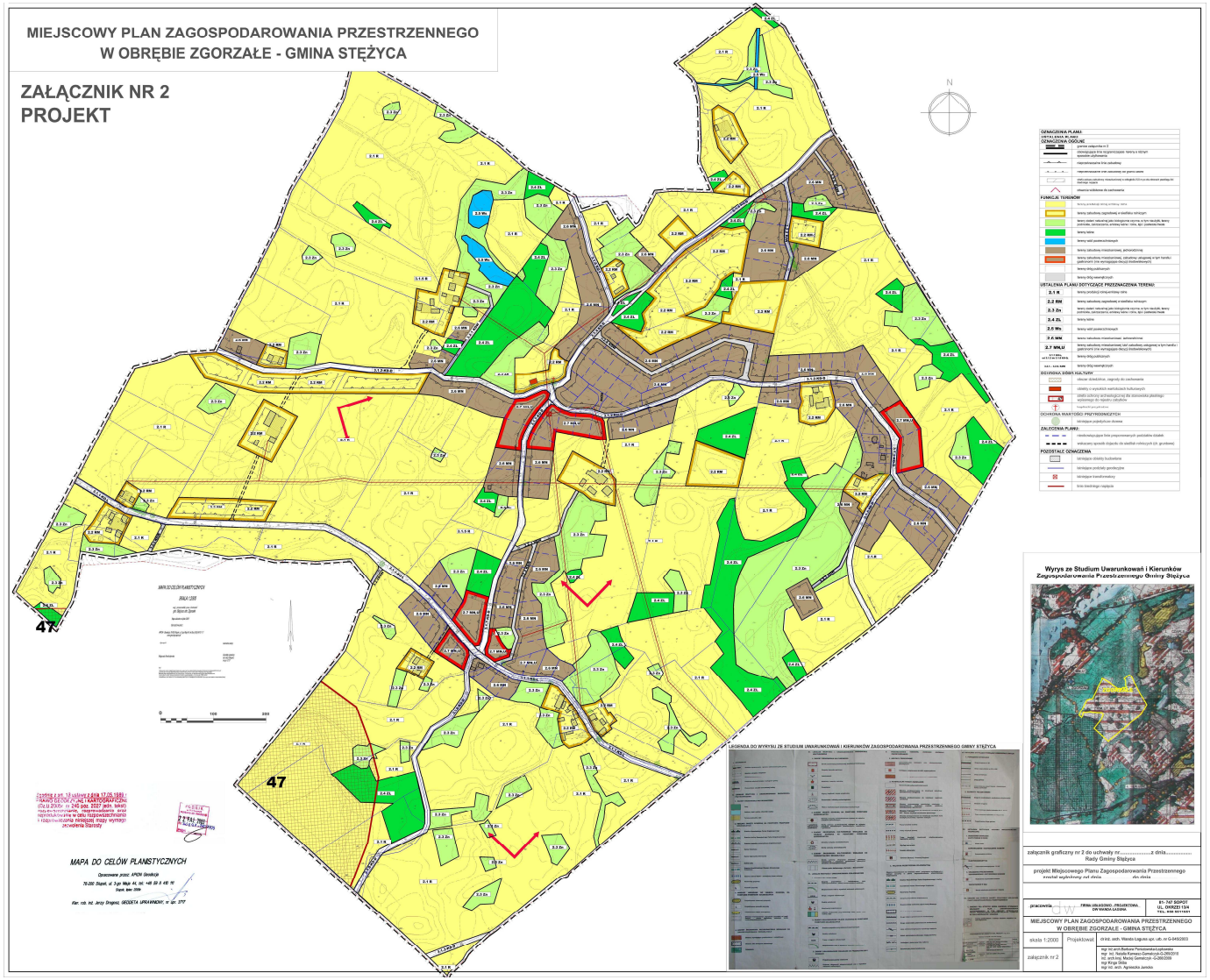
z dnia 17 czerwca 2014 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV/387/2014

Rady Gminy Stężyca

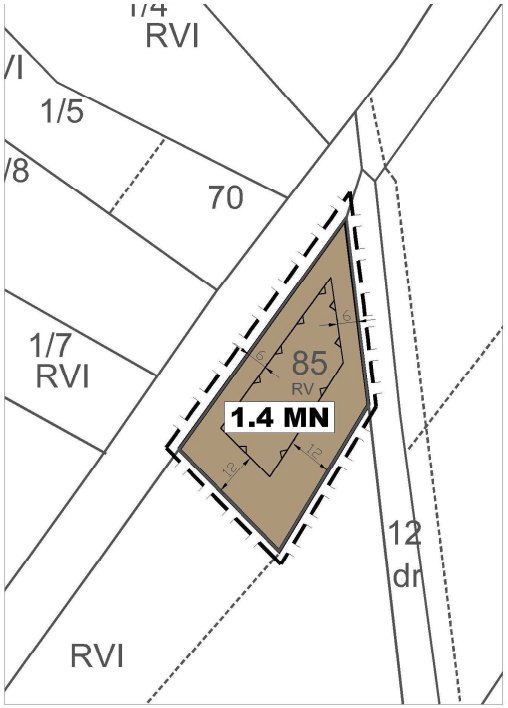
z dnia 17 czerwca 2014 r.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIV/387/2014
Rady Gminy Stężyca
z dnia 17 czerwca 2014 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU ZGORZAŁE - GMINA STĘŻYCA

ZAŁĄCZNIK NR 3

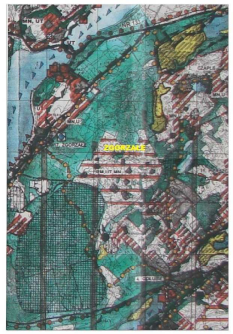


OZNACZENIA PLANU	
OZNACZENIA OGÓLNE	
	granice załącznika nr 3
	obowiązujące linie rozgraniczajace tereny o różnym sposobie użytkowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
FUNKCJE TERENÓW	
	tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej
FUNKCJE :	
1.4 MN	tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej

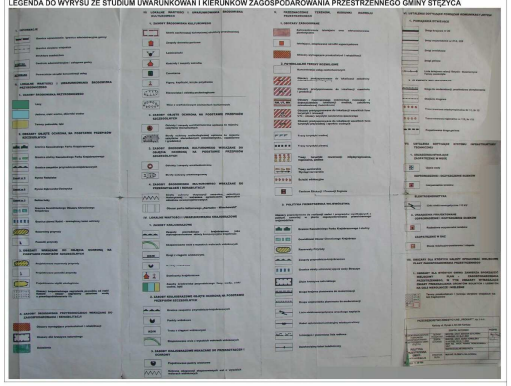
załącznik graficzny nr 3 do uchwały nr.....z dnia.....
Rady Gminy Stężyca

projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego został wyłożony od dnia.....do dnia.....

Wyrys za Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stężyca



LEGENDA DO WYRYSU ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STĘŻYCA



MAPA DO CELÓW PLANISTYCZNYCH

Opracowana przez: KPDN Geodezja
76-200 Słupsk, ul. 3-go Maja 44, tel: +48 59 8 410 111
Słupsk, lipiec 2009r.

Kier. zesp. inż. Jerzy Drogosz, GEODETA UPRAWNIONY, nr upr. 3717

0 100 200

N

pracownia	FIRMA USŁUGOWO - PROJEKTOWA DW WANDA ŁĄGUNA	81- 747 SOPOT UL. OKRZEI 13/4 TEL. 058 5511851
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU ZGORZAŁE - GMINA STĘŻYCA		
skala 1:1000	Projektował:	dr inż. arch. Wanda Łaguna upr. urb. nr G-045/2003
załącznik nr 3		mgr inż.arch.Barbara Ponałkowska-Łapkowska mgr inż. Natalia Kwiecisz-Garnaczyk-G-2692/2010 inż. arch.kraj. Maciej Garnaczyk -G-2692/2009 mgr Kinga Skiba mgr inż. arch. Agnieszka Jurecka

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXIV/387/2014

Rady Gminy Stężyca

z dnia 17 czerwca 2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Zgorzałe gmina Stężyca do publicznego wglądu oraz w terminie obligatoryjnym na wniesienie uwag tj. w okresie 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, do Urzędu Gminy Stężyca wpłynęły 27 wniosków ciągu 3 wyłożeń projektu MPZP części obrębu geodezyjnego Zgorzałe, z czego 11 zostało odrzuconych:

I wyłożenie od 16.05.2012r. do 15.06.2012r. – uwagi do 02 lipca 2012r.

1) Marcelina i Franciszek Grabscy – dz. Nr 89;

2) Marcelina i Franciszek Grabscy – dz. nr 124/3;

II wyłożenie od 29.05.2013r. do 01.07.2013r.- uwagi do 17 lipca 2013r.

3) Marcelina i Franciszek Grabscy – dz. Nr 124/3;

4) Marcelina i Franciszek Grabscy – dz.nr 89;

5) Karolina i Marcin Bernaciak – dz. Nr 125/1,125/2 ;

III wyłożenie od 22.01.2014r. do 4.03.2014r. – uwagi do 21.03.2014r.

6) Marcelina i Franciszek Grabscy – dz. Nr 89;

7) Marcelina i Franciszek Grabscy - dz. Nr 124/3;

8) Marcelina i Franciszek Grabscy – dz. Nr 124/2;

9) Anna Czepukojć – Kukułka – dz. Nr 105/2;

10) Anna Czepukojć – Kukułka – dz. Nr 105/2;

11) Karolina i Marcin Bernaciak – dz.nr 125/1 i 125/2;

2. Wnioski wpłynęły na piśmie w trakcie wyłożeń do publicznego wglądu i zakwalifikowano je jako uwagi do projektu MPZP zgodnie z art. 17 ust.11 i 12 oraz art.18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 23 marca 2003r.

3. Rada Gminy Stężyca, zgodnie z przedstawionym przez Wójta rozstrzygnięciem postanawia odrzucić uwagi jako nieuzasadnione.

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XXXIV/387/2014

Rady Gminy Stężyca

z dnia 17 czerwca 2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego ZGORZAŁE w gminie Stężyca

Rada Gminy w Stężycy, po zapoznaniu się z prognozą skutków ekonomicznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Zgorzałe, na wniosek Wójta Gminy rozstrzyga, co następuje:

a) na obszarze opracowanego planu istnieją drogi publiczne gminne oznaczone numerami: 3.1.1.KD-L 3.1.2. KD-L; od 3.1.3. KD-D; do 3.1.9. KD-D;

b) gmina ponosi zatem skutki ekonomiczne z tytułu przejęcia oraz polepszenia i modernizacji dróg;

c) teren jest uzbrojony w instalację wodną i elektryczną biegnącą wzdłuż istniejących dróg;

d) gmina poniesie koszty uzbrojenia w kanalizację sanitarną;

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy Stężyca ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwana dalej „ustawą".

Uchwała dotycząca uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla części obrębu geodezyjnego Zgorzałe w gminie Stężyca,** jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie Uchwały nr XIX/211/2008 z dnia 16 września 2008r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Zgorzałe w gminie Stężyca, podlega przepisom ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą".

Tereny objęte planem dotyczą obrębu Zgorzałe jako uzupełnienie istniejących planów miejscowych.

Teren planu obejmuje ok. 752 ha

Jako podstawowy cel planu przyjęto następujące zagadnienia:

1) Określenie stref funkcjonalnych dla całego obszaru w tym wyznaczenie obszarów przeznaczonych pod zabudowę;

2) Określenie obszarów rolnych i leśnych bez możliwości zabudowy;

3) Określenie warunków kształtowania nowej zabudowy oraz zachowania i rehabilitacji istniejącej;

4) Określenie warunków ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego dla obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

5) Określenia warunków ochrony dóbr kultury w tym stanowisk archeologicznych i ochrony substancji zabytkowej;

6) Określenie ograniczeń zabudowy i obszarów wyłączonych z zabudowy;

7) Określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej w tym dróg;

Projekt planu został wyłożony trzy razy do publicznego wglądu.

Przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami.

Rada Gminy Stężyca, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia zmiany planu, stwierdza także zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stężyca.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.