

**UCHWAŁA NR XVII/284/2016  
RADY GMINY STĘŻYCA**

z dnia 25 października 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu  
geodezyjnego Stężyca**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2016r. poz.446 z póź. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2016r. poz. 778 z póź. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVII/446/2014 Rady Gminy Stężyca z dnia 4 listopada 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Stężyca, Rada Gminy Stężyca uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Stwierdza się, że miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca”.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Stężyca o powierzchni ok. 3,8 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

**§ 2.** Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 3.** Celem ustaleń zawartych w uchwale jest stworzenie warunków do podjęcia działalności inwestycyjnej w zakresie: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz obsługi komunikacyjnej tych terenów.

**§ 4.** Obszar planu obejmuje 3 tereny o następującym przeznaczeniu terenu i oznaczeniu:

- 1) U - tereny zabudowy usługowej,
- 2) U/ZZ - tereny zabudowy usługowej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
- 3) KDD – tereny dróg publicznych (dojazdowych)

**§ 5.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów,
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego;
- 6) obiekty o zachowanych wartościach kulturowych;
- 7) obiekty o zachowanych wartościowych elementach kulturowych.

**§ 6.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

- 4) **terenie** należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **kondygnacji** – należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną;
- 6) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych oraz wysokość innych obiektów budowlanych, od najniższej położonej rzędnej terenu;
- 7) **maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykroczać ściany zewnętrzne budynków; wykusze, schody, podjazdy i balkony nie mogą być wysunięte poza tę linię więcej niż 1,5 m;
- 8) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 9) **procencie zabudowy działki** – należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- 10) **skrót m.p.** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;
- 11) **zaleceniu** – należy przez to rozumieć wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem.
- 12) **intensywności zabudowy** - rozumie się przez to stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych po obrysie budynku z wyłączeniem tarasów i balkonów do powierzchni działki;
- 13) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę planistyczną, określoną w stosunku procentowym, naliczaną w przypadku zbycia nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość, na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

#### **§ 7. 1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) Teren planu położony jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczalnej funkcji;
- 3) Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 4) Zaleca się zachować zieleń wysoką nie kolidującą z planowaną zabudową.
- 5) Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochrony gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.
- 6) W granicach planu znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat. Na obszarach tych, oznaczonych graficznie na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne.

#### **2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) Część obszaru planu, oznaczona na rysunku, jest położona w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków. W strefie tej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) W granicach wyznaczonej strefy zakłada się zachowanie najcenniejszych elementów historycznej struktury przestrzennej, waloryzację pozostałych elementów historycznej struktury oraz kształtowanie współczesnych elementów zabudowy w sposób harmonizujący z przestrzenno-architektonicznymi wartościami historycznymi i tradycyjnymi.
  - b) W granicach wyznaczonej strefy ochronie poddaje się:
    - historyczny układ zabudowy,

- historyczną zielen komponowaną, związaną z historycznymi siedliskami (w tym siedliskami przy ul Majkowskiego 3 i Sobieskiego 13),
  - historyczne budynki oraz inne elementy o wartościach historycznych,
  - nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do historycznej i regionalnej zabudowy występującej w obrębie planu i w jego sąsiedztwie
- c) Linie najstarszych podziałów własności /oznaczone graficznie na załączniku graficznym/ należy zachować,
- d) wszelkie działania w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej i w/w elementów chronionych należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 2) Na terenie objętym planem występują obiekty zabytkowe znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, podlegające ochronie konserwatorskiej na podstawie ustaleń niniejszego planu, oznaczone graficznie na rysunku planu:
- a) budynek mieszkalny, ul. Majkowskiego 3,
  - b) budynek gospodarczy, ul. Majkowskiego 3,
  - c) krzyż przydrożny
  - d) budynek mieszkalny, ul. Jana III Sobieskiego 13,
  - e) budynek gospodarczy, ul. Jana III Sobieskiego 13,
  - f) budynek mieszkalny, ul. Jana III Sobieskiego 15,
- 3) Obiekty zabytkowe określone w ust.2 podlegają ochronie konserwatorskiej i obowiązują dla nich następujące ustalenia:
- a) ochronie poddaje się: historyczną bryłę budynku, historyczny kształt dachu, historyczną dyspozycję ścian, historyczne formy i detale architektoniczne (w tym wielkość i kształt otworów okiennych oraz podziały stolarki okiennej i drzwiowej), historyczny układ budynków w zespołach zabytkowych, historyczne materiały budowlane i historyczną kolorystykę;
  - b) wszelkie działania w obrębie w/w elementów chronionych należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą nawiązującą charakterem i skalą do istniejącej zabudowy. Obiekty małej architektury (np. ogrodzenia) dostosowane kolorystyką i materiałem do istniejącej zabudowy. Zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.
- 5) W obiektach o zachowanych wartościach kulturowych (oznaczonych na rysunku planu) ochronie poddaje się:
- a) historyczne proporcje bryły,
  - b) historyczny kształt dachu,
  - c) wartościowe elementy wystroju architektonicznego,

### **3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) Na terenie obowiązują następujące ustalenia:
- a) wyklucza się stosowanie sidingu winylowego,
  - b) należy stosować ujednoliconą dla wszystkich budynków na działce kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do koloru ceglastego, brązowego i grafitowego,
  - c) zakazuje się budowania pełnych ogrodzeń oraz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych.
- 2) W zakresie lokalizowania nośników reklamowych i tablic informacyjnych ustala się:
- a) zakaz sytuowania nośników reklamowych i tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowiskazowej,

- b) zakaz lokalizowania reklam emitujących zmienne światło m.in. typu LED skierowanych częścią ekspozycyjną w kierunku dróg publicznych oraz okien w obiektach mieszkalnych i usługowo – mieszkalnych,
  - c) zakaz sytuowania nośników reklamowych o powierzchni reklamowej przekraczającej 1,5m<sup>2</sup>. Odległość reklam od dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - d) Na terenie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków zakazuje się stosowania wszelkich nośników reklamowych; dopuszcza się jedynie szyldy o powierzchni max. 1m<sup>2</sup> dotyczących działalności prowadzonej w obrębie posesji.
- 3) Dopuszcza się możliwość wydzielenia działki o powierzchni mniejszej niż ustalono w kartach terenu wyłącznie w celu powiększenia sąsiedniej działki dla polepszenia warunków mieszkaniowych, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 1 lit. c) uchwały .
- 4) Uznaje się za zgodne z planem istniejące budynki wzniesione zgodnie z prawem.

#### **4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) Na obszarze planu ustala się przestrzeń publiczną, którą jest teren komunikacji, oznaczony symbolem KDD.
- 2) Na terenie komunikacji oznaczonym symbolem **KDD** ustala się zapewnienie ogólnego dostępu,
- 3) W liniach rozgraniczających ww. terenu, obowiązuje zakaz: zabudowy obiektami kubaturowymi,
- 4) W liniach rozgraniczających ww. terenu dopuszcza się:
  - a) realizację dróg rowerowych oraz ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
  - b) lokalizację obiektów małej architektury związanych z funkcjonowaniem danego terenu oraz tablic informacyjnych w sposób nieograniczający ruchu pieszych i pojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) lokalizację zieleni.

#### **§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

- 1. **Zaopatrzenie w wodę:** z sieci wodociągowej.
- 2. **Odprowadzenie ścieków:** docelowo do gminnej oczyszczalni ścieków, poprzez system kanalizacji sanitarnej.
- 3. **Odprowadzenie wód deszczowych :** z dachów obiektów budowlanych i terenów utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki zgodnie z przepisami odrębnymi lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4. **Zaopatrzenie w gaz :** z sieci gazociągowej lub poprzez dystrybucję gazu butlowego;
- 5. **Zaopatrzenie w energię elektryczną:** z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia.
- 6. **Zaopatrzenie w energię cieplną:** indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło ze źródeł nieemisyjnych lub niskoemisyjnych;
- 7. **Unieszkodliwianie odpadów stałych** na terenie każdej działki budowlanej należy wydzielić miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych. Obowiązuje wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek. Gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą o odpadach oraz prawem miejscowym;
- 8. Na każdym terenie dopuszcza się lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej, o powierzchni mniejszej niż ustalono w kartach terenu;
- 9. Dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów);
- 10. Dla terenu budownictwa mieszkaniowego należy zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw.
- 11. Lokalizowanie nowej infrastruktury technicznej (w tym liniowej) na terenach w sąsiedztwie dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych granicami planu z drogi 3-KDD oraz poprzez system dróg zlokalizowanych poza obszarem planu.

2. Na terenie U, należy zapewnić miejsca postojowe w ilości min.:

- 1) 1m.p./1 mieszkanie, w tym dla pojazdów z zaopatrzonych w kartę parkingową – 0 mp,
- 2) 2m.p./1 lokal usługowy, w tym dla pojazdów z zaopatrzonych w kartę parkingową - 1mp,.

## **DZIAŁ II.**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 10.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1-U wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

**1. Tereny zabudowy usługowej. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się funkcję mieszkaniową jednorodzinną związaną z prowadzoną działalnością usługową.**

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Wysokość zabudowy: max. 12 m, w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wysokość zabudowy max. 10,5 m od najniższego punktu terenu do kalenicy; w obrębie działek, gdzie występuje historyczna /znajdująca się w Gminnej Ewidencji Zabytków/ zabudowa niska /Sobieskiego 13 i Majkowskiego 3/ należy ograniczyć wysokość nowej zabudowy do max. 8,5m; na działce 541/4 związanej z zabytkową zabudową przy Sobieskiego 13 nową zabudowę dopuszcza się do wysokości 10,5m jedynie przy południowej granicy działki,
- 2) Procent zabudowy działki: max. 60%.
- 3) Procent powierzchni biologicznie czynnej: min. 20%.
- 4) Intensywność zabudowy: min. 0,05, max. 0,8
- 5) Linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 6,0m od linii rozgraniczających z drogami KDD, nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi wojewódzkiej (KDG) nr 214 zgodnie z przepisami odrębnymi oraz jak na rysunku planu;
- 6) Liczba kondygnacji: dla budynków mieszkalnych i usługowych - do 3 kondygnacji nadziemnych, w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego – do 2 kondygnacji nadziemnych.. Dopuszcza się podpiwniczenie budynku. Dla budynków gospodarczych i garażowych – 1 kondygnacja nadziemna.
- 7) Geometria dachu: dla budynków mieszkalnych i usługowych - dachy kalenicowe dwuspadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachu 22-45°. Dla budynków gospodarczych i garażowych - dachy kalenicowe dwuspadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachu 25-45°. Dopuszcza się dachy z naczółkami. W strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego – dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci 40-45° lub półpłaskie o nachyleniu 22-25° jedynie przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 1,0 – 1,8m,
- 8) Pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub inny materiał dachówkopodobny w kolorze grafitowym, ceglonym lub brązowym.
- 9) Zakazuje się budowania pełnych ogrodzeń oraz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych.
- 10) Kolorystyka elewacji: należy stosować kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.
- 11) W strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego - wysokość posadowienia posadzki parteru: max. 0,6 m

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) Wielkość nowoprojektowanej działki: min. 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) ,Uznaje się za zgodne z planem istniejące podziały geodezyjne.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: Nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- 1) Dostępność drogowa: z drogi zbiorczej KDZ i dróg dojazdowych KDD zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu oraz z drogi KDD,
- 2) Parkingi: zgodnie z § 9 uchwały.

6. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody

- 1) Zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,
- 2) Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
- 3) Pozostałe warunki jak w § 7 ust.1 uchwały.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z §7 pkt 2

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się zabudowę w strefie 100 metrów od brzegu jeziora, zgodnie z przepisami odrębnymi;
10. Stawka procentowa: 15%

**§ 11.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-U/ZZ**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

**1. teren zabudowy usługowej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.**

- a) **zakaz wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, z dopuszczeniem możliwości zwolnienia od tych zakazów zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo wodne.**

**2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) Zakazuje się zabudowy kubaturowej;
- 2) w urządzeniu zieleni należy uwzględnić istniejącą zieleń; wyklucza się małą architekturę oraz reklamy od frontu działek;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie dotyczy;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90 % powierzchni działki;
- 6) Intensywność zabudowy : min 0.0, max 0.0;

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu :**

- 1) Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

**4. Zasady i warunki podziału nieruchomości :**

- 1) powierzchnia nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 1500m<sup>2</sup> ;
- 2) szerokość frontu nowoprojektowanej działki: min. 20m;
- 3) podział nieruchomości w obszarze zabytkowym regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;

**5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** Nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;

**6. Zasady dotyczące systemów komunikacji:**

- 1) Dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu;
- 2) Parkingi: jak w § 9 ust.3 uchwały;

**7. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:** zasady jak w § 7 ust. 1;

**8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) tereny położone są w zasięgu strefy konserwatorskiej, dla której obowiązują zasady jak w § 7 ust. 2;
- 2) w granicach terenu istnieje obiekt o wartościach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują zasady jak w § 7 ust. 2;

**9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy,

**10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** zasady jak w § 8;

**11. Stawka procentowa:** 0%

**§ 12.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3-KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

**1. Tereny dróg publicznych (droga dojazdowa)**

**2. Parametry i wyposażenie :**

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.
- 2) dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
- 3) Dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń.
- 4) Wyposażenie: nie ustala się

**3.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

**4.** Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: jak w § 7 ust.1 uchwały.

**5.** Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Mała architektura: dopuszcza się.
- 2) Nośniki reklamowe: ustalenia jak w § 7 ust.3 uchwały
- 3) Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji.
- 4) Urządzenia techniczne: dopuszcza się.
- 5) Zieleń: dopuszcza się.

**6.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się;

**7.** Stawka procentowa: 1%

### **DZIAŁ III. Ustalenia końcowe**

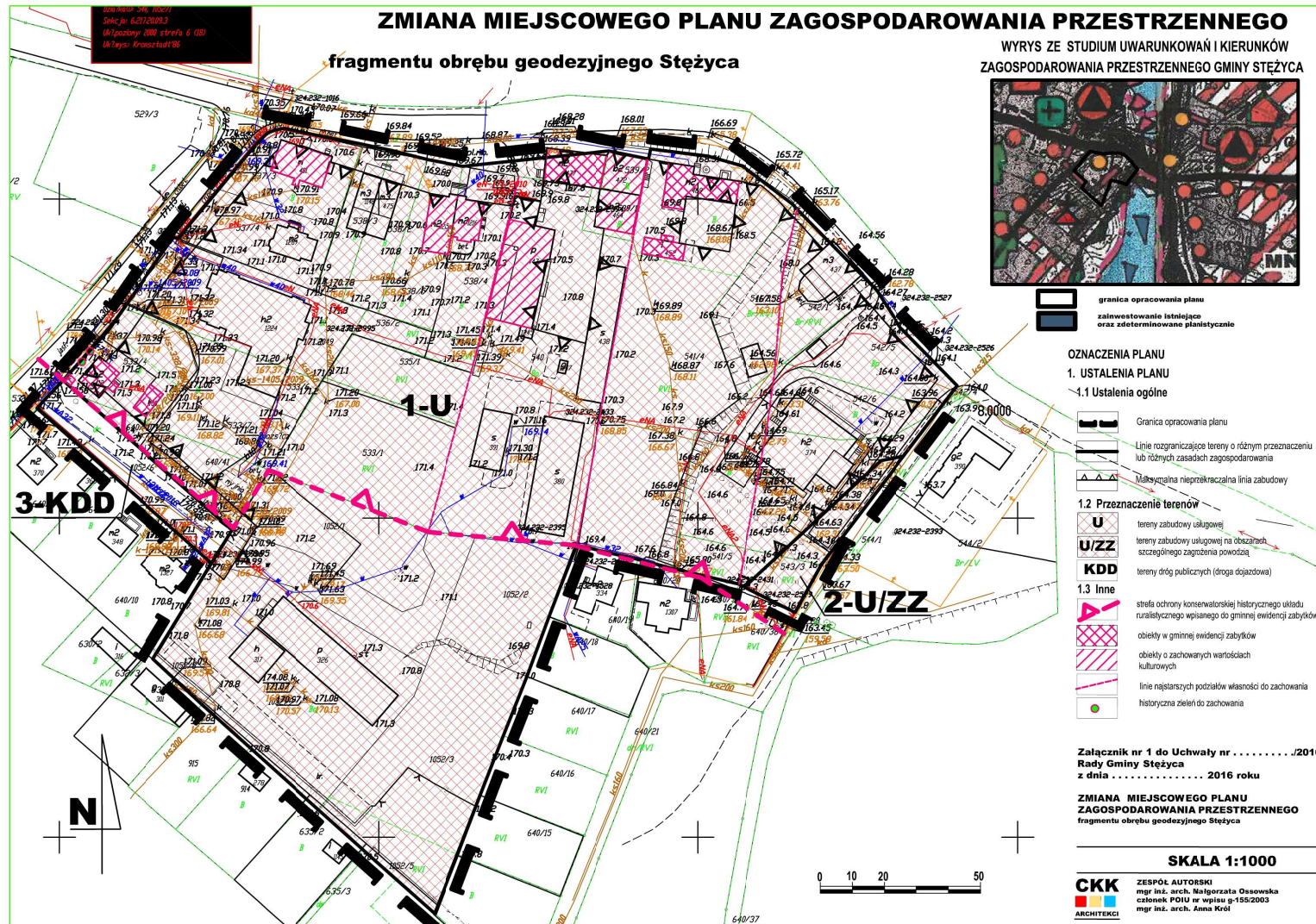
**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stężycy.

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

Przewodniczący Rady  
Gminy Stężycy

**Stefan Literski**







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/284/2016

Rady Gminy Stężycza

z dnia 25 października 2016 r.

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

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z póź. zm.) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z póź. zm.) każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

**W ustawowym terminie nie zgłoszono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Stężycza**

### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885, z późn. zm.) Rada Gminy Stężycza rozstrzyga, co następuje:

#### **I. Zadania własne gminy**

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w Art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

#### **II. Budowa dróg**

W granicach planu jako drogi publiczne, należące do zadań własnych gminy istnieje droga D - dojazdowa, oznaczona na rysunku planu jako 3-KDD.

#### **III. Uzbrojenie terenu**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:**

- 1) obszar objęty planem zaopatrywany będzie w wodę z gminnego systemu;
- 2) rozbudowa sieci będzie następowała według warunków technicznych wydawanych przez właściwego zarządcę sieci.

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:**

- 1) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej; jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach nie mających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:**

- 1) z dachów obiektów budowlanych do gruntu w granicach własnej działki lub do kanalizacji deszczowej, dopuszcza się indywidualne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;

### **IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Warunkiem pozyskania środków pomocowych jest uzyskanie spójności celów strategicznych i realizujących je programów rozwojowych z Narodowym Planem Rozwoju.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

- 1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- 2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- 3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- 4) Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

### **V. Zasady prowadzenia polityki finansowej**

- 1) Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- 2) Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (renty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny. Opłaty z tytułu renty planistycznej oraz opłaty adiacenckie winny być ściągane w każdym przypadku.

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Stężycy.**

Projekt planu opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr XXXVII/446/2014 Rady Gminy Stężycy z dnia 4 listopada 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Stężycy.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 3,8ha. Celem przedmiotowego planu jest przede wszystkim ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy dla działki, która pozwoli właścicielowi działki na podjęcie działalności inwestycyjnej w zakresie zabudowy usługowej oraz obsługi komunikacyjnej tych terenów, polegające na realizacji polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stężycy.

Rozwiązania przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężycy”

Zgodnie art.15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 778 ze zm.) w uzasadnieniu należy przedstawić w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 778 ze zm.) :

- plan realizuje wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych, walorów ekonomicznych przestrzeni, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, prawa własności, potrzeb interesu publicznego – poprzez poszczególne ustalenia w planie miejscowym, jak również poprzez ustawową procedurę uzgodnień i opinii;
- w zakresie potrzeb infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan nie ogranicza możliwości rozwoju, co wynika z definicji terenu w ustaleniach ogólnych treści uchwały. Na obszarze opracowania planu zapewnia się potrzeby związane z odpowiednią ilością i jakością wody do celów zaopatrzenia ludności;
- w trakcie procedury planistycznej zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą e-mailową, informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach. Projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Stężycy. Ponadto w dniu 22.06.2016 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Do projektu planu miejscowego nie wniesiono żadnych uwag.
- przy ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów zagospodarowania i korzystania z terenów uwzględniono wnioski i uwagi składane w trakcie sporządzania planu przez osoby prywatne jak i organy publiczne, ważąc przy tym interes publiczny i prywatny oraz mając na uwadze ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów;
- teren objęty planem jest niezainwestowany. Nowe tereny budowlane zostały wyznaczone w oparciu o wymagania ładu przestrzennego, z zachowaniem kontynuacji funkcji i formy oraz dobrych proporcji w wyznaczeniu nowych terenów inwestycyjnych w stosunku do istniejącego zagospodarowania. Nowa struktura przestrzenna została wyznaczona w oparciu o istniejący i modernizowany układ komunikacyjny, z uwzględnieniem minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.):

- plan jest zgodny z wynikami analizy zawartej w uchwale nr XXXVI/434/2014 Rady Gminy Stężycza z dnia 30 września 2014 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stężycza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest pozytywny, gdyż jego uchwalenie przyczynia się do rozwoju ekonomicznego, wzbudzania aktywności gospodarczej wśród inwestorów oraz branż związanych z dalszymi procesami inwestycyjnymi. Koszt sporządzenia przedmiotowego planu jest znikomy dla budżetu gminy w porównaniu do korzyści jakie za sobą niesie możliwość rozwoju gospodarczego,
- w obszarze planu przewiduje się modernizację istniejącej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.