6) PU 329/2017

Uchwała Nr .....

Rady Gminy Stężyca

z dnia ..../..../.....

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi 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, art. 29, art. 34 ust.1 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 XXXVI/428/2014 Rady Gminy Stężyca z dnia 30 września 2014r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Stężyca, Rada Gminy Stężyca uchwala, co następuje:

Dział I

Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca".
2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Stężyca o powierzchni ok. 1,6 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 2 tereny o następującym przeznaczeniu terenu i oznaczeniu:
1) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
2) KDX – tereny ciągów pieszo jezdnych,

§ 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,

§ 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) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych oraz wysokość innych obiektów budowlanych, od najniżej położonej rzędnej terenu;
6) **maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków; wykusze, schody, podjazdy i balkony nie mogą być wysunięte poza tę linię więcej niż 1,5 m;
7) **procencie zabudowy działki** – należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
8) **skrócie m.p.** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;
9) **zaleceniu** – należy przez to rozumieć wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem.
10) **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) Obszar 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 dopuszczonej 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 oraz istniejącą 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.

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

1) W granicach obszaru objętego planem znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Stężyca, której granice zostały oznaczone na rysunku planu. Zasady zagospodarowania terenów położonych w granicach tego zespołu, służące kontynuacji tradycji budowlanej wsi i regionu, zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Na obszarze planu 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 drogowskazowej,
   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) Ustala się zakaz sytuowania nośników reklamowych o powierzchni reklamowej przekraczającej 1,5m2. Odległość reklam od dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.
3) Dopuszcza się możliwość wydzielenia działki o powierzchni mniejszej niż ustalono w kartach terenu wyłącznie w celu powiększenia sąsiedniej działki dla polepszenia warunków mieszkaniowych.
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 KDX.
2) Na terenie komunikacji oznaczonym symbolem **KDX** 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:** 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 każdej działce budowlanej należy wydzielić miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadków 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 poprzez system dróg zlokalizowanych poza obszarem planu oraz z ciągu pieszo-jezdnego KDX.
2. Na terenie MN/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) 1 m.p./100 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2m.p./1 lokal usługowy, w tym dla pojazdów z zaopatrzonych w kartę parkingową - 1m.p./ 1 budynek usługowy.

Dział II

Ustalenia szczegółowe

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

1. Przeznaczenie: Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Wysokość zabudowy: max. 10,5 m

2) Procent zabudowy działki: dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej, dla zabudowy usługowej i mieszanej nie więcej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,

3) Procent powierzchni biologicznie czynnej: min. 50%.

4) Intensywność zabudowy: min. 0,05, max. 0,5

5) Linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 6,0m od linii rozgraniczających z drogą oraz jak na rysunku planu;

6) Liczba kondygnacji: dla budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym, 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: dachy kalenicowe dwuspadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachu 22-45 °. W strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego – dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci 40-45^0 lub 22-25^0.

8) Pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub inny materiał dachówkopodobny w kolorze grafitowym, ceglastym 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) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych o łącznej powierzchni zabudowy do 60m^2 na 1 działce.
12) 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^2, za zgodne z planem uważa się istniejące podziały,

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 zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu oraz z ciągu KDX,
2) Parkingi: zgodnie z § 9 uchwały.

6. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody
1) Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
2) Pozostałe warunki jak w § 7 ust.1 uchwały.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;

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;
2) nie dopuszcza się zabudowy przy granicy działek.

10. Stawka procentowa: 15%

§ 11. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-KDX** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
1. **Przeznaczenie: Tereny ciągów pieszo - jezdnych**

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

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stężyca.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Uzgodniono pod względem formalno-prawnym

Anna Gi[illegible]-Kępińska

RADCA PRAWNY

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr ..... / 2017
Rady Gminy Stężyca z dnia ..... 2017 roku w sprawie
uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Stężyca

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 dwukrotnie 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.

Po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła uwaga od osoby fizycznej, która została częściowo uwzględniona. Nie uwzględniono uwagi odnoszącej się do wysokości zabudowy z uwagi na to iż wysokość taka jest zgodna ze studium, jest również w obecnie obowiązującym planie miejscowym, zmiana tego parametru byłaby bardzo dużym ograniczeniem w stosunku do obowiązującego planu oraz uwagi związanej z odległością zabudowy od granicy działki którą to regulują przepisy odrębne. Po drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zgłoszono uwagę, która nie dotyczyła ustaleń planu, a jedynie zawartości mapy, na której został sporządzony projekt planu. W związku z tym uwagę tą uznano jako bezzasadną.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr ..... / 2017
Rady Gminy Stężyca z dnia ..... 2017 roku w sprawie
uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Stężyca

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 2016 r. poz. 1870, z późn. zm.) Rada Gminy Stężyca 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 wodociągowych,
- 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 cieplną,
- 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 KDX – ciąg pieszo jezdny, oznaczony na rysunku planu jako 2-KDX.

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 montaży 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 montaży 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Stężyca

Projekt planu opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr XXXVI/428/2014 Rady Gminy Stężyca z dnia 30 września 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Stężyca.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,6 ha. 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 rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, polegającej na realizacji polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stężyca.

Rozwiązania przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca"

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:

) 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 Stężyca. Ponadto w dniu 5 grudnia 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 2016r. poz. 778 ze zm.):

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

WÓJT

Tomasz Brzoskowski