

**UCHWAŁA NR XXII/352/2017  
RADY GMINY STĘŻYCA**

z dnia 23 marca 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu  
geodezyjnego Czaple (3)**

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 XIV/225/2016 Rady Gminy Stężyca z dnia 10 maja 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Czaple (3), Rada Gminy Stężyca uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.  
Ustalenia ogólne**

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Czaple o powierzchni ok. 12,0 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.** Obszar planu obejmuje 11 terenów o następującym przeznaczeniu terenu i oznaczeniu:

- 1) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- 2) ZL – lasy,
- 3) ZK – tereny zieleni krajobrazowej,
- 4) KDW – tereny dróg wewnętrznych,

**§ 4.** 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów,

**§ 5.** 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) **teren** - 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 najniższej położonej rzędnej terenu w miejscu posadowienia tego obiektu do najwyższego jego punktu;
- 6) **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) **skrót m.p.** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;
- 9) **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;

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

- 1) Część obszaru planu położona jest w granicach obszaru siedliskowego Natura 2000 – Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) Obszar planu położony jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) 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;
- 4) Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 5) Zaleca się zachować zieleń wysoką nie kolidującą z planowaną zabudową.
- 6) 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 Stare Czaple (wpisana do gminnej ewidencji zabytków), której granice zostały oznaczone na rysunku planu. Zasady zagospodarowania terenów położonych w granicach tego zespołu zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) Na obszarze 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,
- 2) Dopuszcza się możliwość wydzielenia działki o powierzchni mniejszej niż ustalono w kartach terenu wyłącznie w celu powiększenia sąsiedniej działki dla polepszenia warunków mieszkaniowych.
- 3) 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 KDW,
- 2) Na terenie komunikacji oznaczonym symbolem **KDW** ustala się zapewnienie ogólnego dostępu,
- 3) W liniach rozgraniczających ww. terenów, 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 zieleni.

## **§ 7. 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. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych, jako tymczasowe rozwiązanie z zakresu gospodarki ściekowej. Po wybudowaniu zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a zbiorniki bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania na działce równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych.

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.

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

1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych granicami planu poprzez drogę wewnętrzną 12-KDW.

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) 1m.p./50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2m.p./1 lokal usługowy, w tym dla pojazdów z zaopatrzonych w kartę parkingową - 1mp na 1 budynek usługowy.

## **DZIAŁ II.**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 9.** 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. 8,5 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 rozgraniczającej drogi wewnętrznej 12-KDW i jak na rysunku planu;
  - 6) Liczba kondygnacji: dla budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie parter z użytkowym poddaszem. 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 40-45°; przy zastosowaniu wysokiej ścianki kolankowej (o wysokości 1,00 – 1,80m) dach dwuspadowy o nachyleniu 15-25°, Dla budynków gospodarczych i garażowych - dachy kalenicowe dwuspadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachu 40-45°.
  - 8) Pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub inny materiał dachówkopodobny w kolorze grafitowym, ceglastym lub brązowym;
  - 9) Nowe budynki należy sytuować na planie prostokąta o proporcjach 1:1,2 – 1:2, równolegle bądź prostopadle do ulicy (zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu);
  - 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<sup>2</sup> na 1 działce.
  - 12) Wysokość posadowienia posadzki parteru: max. 0,3 m
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
    - 1) Wielkość nowoprojektowanej działki: dla zabudowy mieszkaniowej min. 1500 m<sup>2</sup>, dla zabudowy usługowej i mieszanej min. 1000 m<sup>2</sup>,
  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 KDW,
    - 2) Parkingi: zgodnie z § 8 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 § 6 ust.1 uchwały.
  7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z §6 pkt 2
  8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
  9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - 1) obowiązuje odstępstwo od zakazu lokalizowania zabudowy w strefie 100 m od brzegu jeziora na podstawie § 4 ust 1 pkt 1 Uchwały nr 147/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011r.
  10. Stawka procentowa: 15%
- § 10. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3-MN/U, 4-MN/U, 5-MN/U, 6-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. 9,0 m

- 2) Procent zabudowy działki: dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 20% 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 dróg i dojazdów, jak na rysunku planu, linia zabudowy od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) Liczba kondygnacji: dla budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie parter z poddaszem użytkowym. 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 połąci dachu 35-45 °. Dla budynków gospodarczych i garażowych - dachy kalenicowe dwuspadowe o kącie nachylenia głównej połąci dachu 25-45°.
  - 8) Pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub inny materiał dachówkopodobny w kolorze grafitowym, ceglastym lub brązowym.
  - 9) Kolorystyka elewacji: należy stosować kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.
  - 10) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych o łącznej powierzchni zabudowy do 60m<sup>2</sup> na 1 działce.
  - 11) Wysokość posadowienia posadzki parteru: max. 0,6 m
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) Wielkość nowoprojektowanej działki: dla zabudowy mieszkaniowej min. 1500 m<sup>2</sup>, dla zabudowy usługowej i mieszanej min. 1000 m<sup>2</sup>,
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 KDW,
  - 2) Parkingi: zgodnie z § 8 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 § 6 ust.1 uchwały.
7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z §6 pkt 2
8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy;
10. Stawka procentowa: 15%
- § 11. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 7-ZL, 8-ZL wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:**
1. **Przeznaczenie: Lasy**
  2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy. Zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: nie ustala się;
  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 terenów przyległych.
- 2) Parkingi: nie dotyczy.

6. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody

- 1) Teren 8-ZL położony jest w granicach obszaru siedliskowego Natura 2000 – Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego.
- 2) Pozostałe warunki jak w § 6 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: zakaz zabudowy;

10. Stawka procentowa: 1%

**§ 12.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **9-ZK, 10-ZK, 11-ZK** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

**1. Przeznaczenie: Tereny zieleni krajobrazowej**

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi. Dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu : place zabaw, siłownie zewnętrzne, ścieżki zdrowia itp.;

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: nie ustala się;

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 terenów przyległych.
- 2) Parkingi: nie dotyczy.

6. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody

1) Pozostałe warunki jak w § 6 ust.1 uchwały.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu 9-ZK położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Stare Czaple - obowiązują ustalenia jak w § 6 ust.2 uchwały.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych,;

- 1) Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji.
- 2) Urządzenia techniczne: dopuszcza się.
- 3) Zieleń: dopuszcza się.
- 4) Pozostałe ustalenia jak w § 6 ust.4 uchwały.

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

- 1) Zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi;
- 2) należy zachować istniejący na terenie obszar wodno – błotny;

10. Stawka procentowa: 1%

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

**1. Przeznaczenie: Tereny dróg wewnętrznych**

**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 § 6 ust.1 uchwały.
  - 5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
    - 1) Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji.
    - 2) Urządzenia techniczne: dopuszcza się.
    - 3) Zieleń: dopuszcza się.
    - 4) Pozostałe ustalenia jak w § 6 ust.4 uchwały.
  - 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się;
  - 7. Stawka procentowa: 1%

### **DZIAŁ III. Ustalenia końcowe**

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

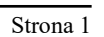
**§ 15.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego

Przewodniczący Rady Gminy

**Stefan Literski**



z dnia 23 marca 2017 r.





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXII/352/2017  
Rady Gminy Stężycza  
z dnia 23 marca 2017 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 Czaple (3)**

Przewodniczący Rady Gminy

**Stefan Literski**

**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 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 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 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 nie występują drogi publiczne.

**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.

Przewodniczący Rady Gminy

**Stefan Literski**

## UZASADNIENIE

### **do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Czaple (3)**

Projekt planu opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr XIV/225/2016 Rady Gminy Stężycza z dnia 10 maja 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Czaple (3).

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 12,0 ha. Celem przedmiotowego planu jest przede wszystkim ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy dla działki, która pozwoli właścicielom działek 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 Stężycza.

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

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 Stężycza. Ponadto w dniu 15.02.2017 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 Stężycy z dnia 30 września 2014 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stężycy 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.