

K) 425/2017

CKK Architekci

Uchwała Nr

Rady Gminy Stężycy

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

Akceptuję pod rygorem
formalnym -
Mikołaj Skajewski
radca prawny
Sopot 20.11.2017r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Stężycy

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 2017r. poz.1875) 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 2017r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą Nr XIII/204/2016 Rady Gminy Stężycy z dnia 22 marca 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Stężycy, Rada Gminy Stężycy uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Stwierdza się, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężycy”.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Stężycy o powierzchni ok. 0,6 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) MN/U/ZZ - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów,
- 5) obiekty o zachowanych wartościach 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) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych oraz wysokość innych obiektów budowlanych, od najniższej położonej rzędnej terenu;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać

ściany zewnętrzne budynków; wykusze, schody i balkony nie mogą być wysunięte poza tę linię więcej niż 1,5 m;

- 7) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość 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;
- 8) procencie zabudowy działki – należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- 9) skrócie m.p. – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;
- 10) zaleceniu – należy przez to rozumieć wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem;
- 11) 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 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 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) Cały obszar planu położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu 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,
 - 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) 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.
- 3) 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 ładu 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) 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. 1m² 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: w granicach planu nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

§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 ciepłą: 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 terenu objętego granicami planu z drogi KDD oraz KX zlokalizowanych poza obszarem planu.
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) 2m.p./1 lokal usługowy, w tym dla pojazdów z zaopatrzonych w kartę parkingową - 1mp.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

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

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Wysokość zabudowy: w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wysokość zabudowy max. 10,5 m od najniższego punktu terenu do kalenicy.
 - 2) Procent zabudowy działki: max. 25%.
 - 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 KDD zlokalizowaną poza obszarem planu, 4m od linii rozgraniczającej z ciągiem pieszo – jezdnią KX zlokalizowaną poza obszarem planu, oraz jak na rysunku planu.
 - 6) Liczba kondygnacji: dla budynków mieszkalnych i usługowych - do 2 kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się podpiwniczenie budynku. Dla budynków gospodarczych i garażowych – 1 kondygnacja nadziemna.
 - 7) Geometria dachu: 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, 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) W strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego - wysokość posadowienia posadzki parteru: max. 0,6 m.
 - 12) Dopuszcza się zabudowę na granicy działki.
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) Wielkość nowoprojektowanej działki: min. 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu nowoprojektowanej działki: min. 20m;
 - 3) Uznaje się za zgodne z planem istniejące podziały geodezyjne,
 - 4) podział nieruchomości w obszarze zabytkowym regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.
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 dojazdowej KDD i ciągu pieszo jezdni KX zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu,
 - 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:
- 1) teren położony jest w obrębie strefy konserwatorskiej, dla której obowiązują zasady jak w § 7 ust. 2 pkt 1) i 2);
 - 2) w granicach terenu istnieje obiekt o wartościach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują zasady jak w § 7 ust. 2 pkt 3).
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), 2) i 5) uchwały Nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 Kwietnia 2010 r.
10. Stawka procentowa: 15%.
- § 11. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2-MN/U/ZZ, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.
 - 1) 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 zielen; 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 1000m² ;
 - 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 terenów przyległych;
 - 2) Parkingi: jak w § 9 ust.2 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 obrębie strefy konserwatorskiej, dla której obowiązują zasady jak w § 7 ust. 2;
 - 2) 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.
9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: zasady jak w § 8.
11. Stawka procentowa: 0%.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stężycy.

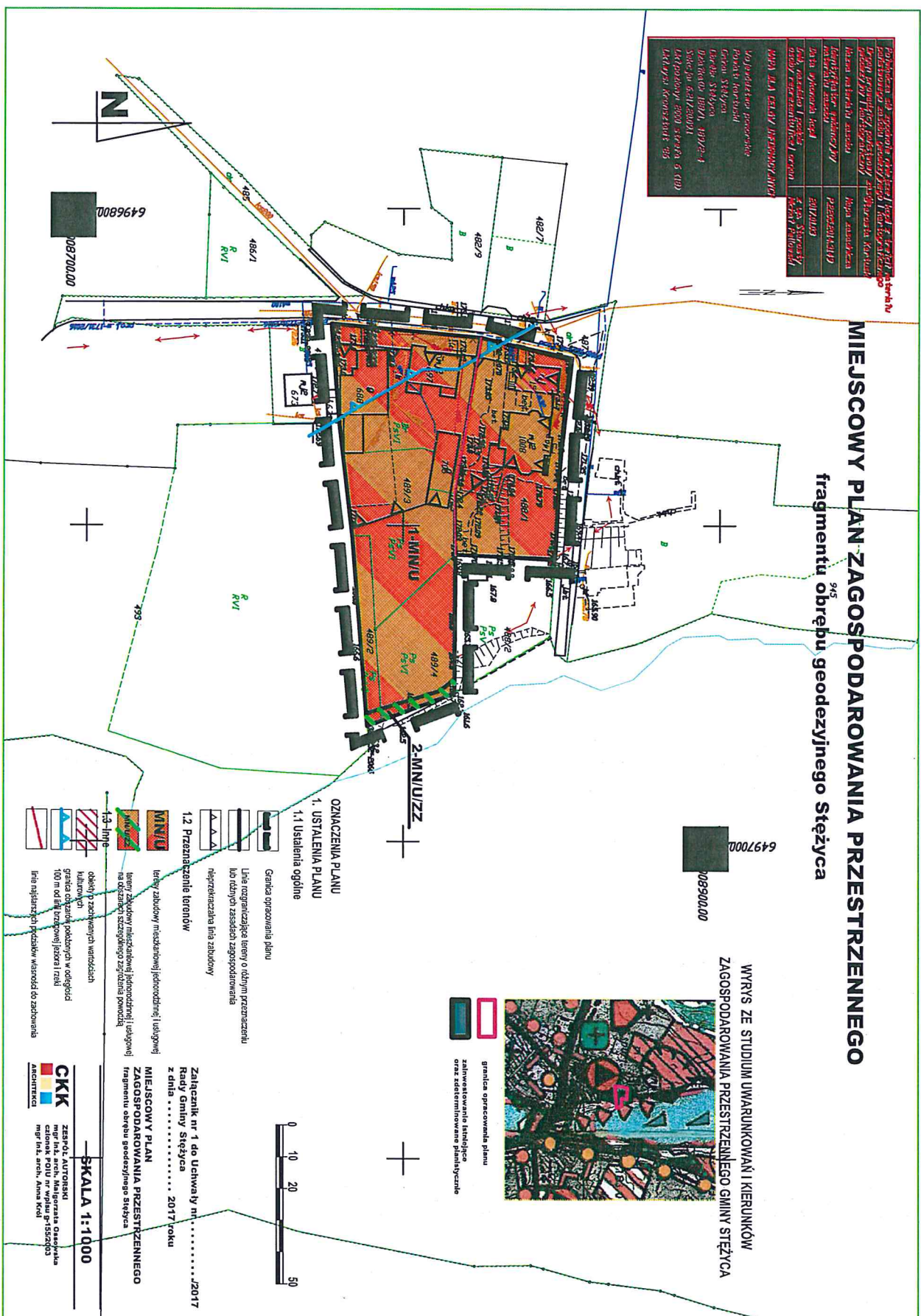
§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego

Przewodniczący Rady Gminy

[illegible]

fragmentu obrębu geodezyjnego Stężycy

WYRYS Z STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STĘŻYCA



do Uchwały Nr / 2017
Rady Gminy Stężycza z dnia 2017 roku w sprawie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu
geodezyjnego Stężycza

**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 2017 r. poz. 1073) 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 2017 r. poz. 1073) 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**

Przewodniczący Rady

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr / 2017
Rady Gminy Stężyca z dnia 2017 roku w sprawie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego
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 2017 r. poz. 1073), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) 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 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 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 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

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Stężycza

Projekt planu opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr XIII/204/2016 Rady Gminy Stężycza z dnia 22 marca 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Stężycza.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,6ha. 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 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 2017r. poz. 1073 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 2017r. poz. 1073 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 13.10.2017 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 częściowo zainwestowany. 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 2017r. poz. 1073 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,
- teren leżący w granicach planu jest wyposażony w sieć infrastruktury technicznej.

Wskazać należy, że w projekcie planu zawarta została definicja kondygnacji. W związku z dotychczasowymi rozstrzygnięciami nadzorczymi Wojewody Pomorskiego stwierdzającymi nieważność tożsamyh zapisów definiujących "kondygnację", zasadnym jest wyeliminowanie z Uchwały Rady tej definicji, po to, aby Uchwała Rady nie była w przedmiotowym zakresie dotknięta wadą nieważności. Stąd też, przedłożony Radzie projekt uchwały uwzględnia powyższe, zaś sporna definicja została z niego usunięta.

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 Przyskowski