

Przebieg pod dyktando
Nikolaj Skajewski
Radca prawny
Sygn. 20.11.2011r.

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

Sy 6 20.11.2014.

Ustalenia ogólne

1 | Strona

- 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 – należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu;
- 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.
- 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 dopuszczanej 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) Na terenie planu oraz przyległym do planu istnieją tereny, na których w momencie uruchomienia procesów inwestycyjnych może powstać zagrożenie ruchami masowymi ziemi. Z uwagi na ten fakt w części północnej terenu 1-RM oraz terenu drogi 4-KDD jak na rysunku planu, przed realizacją nowego zainwestowania, istnieje konieczność sporządzenia dokumentacji geotechnicznej i geologiczno – inżynierskiej, obejmującej zagadnienia stateczności zbocza oraz sposobu zabezpieczenia gruntu przed ruchami masowymi.
- 7) 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 planu jak na załączniku graficznym nr 1 położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej osady młyńskiej Łączyński Młyn. W strefie tej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) W granicach wyznaczonej strefy zakłada się zachowanie najcenniejszych elementów historycznej struktury przestrzennej, ochronę historycznego układu zabudowy z dopuszczeniem odtworzenia nie istniejącej zabudowy mieszkalnej i gospodarczej w historycznym usytuowaniu 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,
 - nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do historycznej i regionalnej zabudowy występującej w obrębie planu.
- 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. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Na terenach przeznaczonych pod zabudowę (symbol RM) 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 lub grafitowego,
 - c) zakazuje się budowania pełnych ogrodzeń oraz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych.

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, w tym dojazdu do pól uprawnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
- 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, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęcia własnego.
2. Odprowadzenie ścieków: 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. Dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków.
3. Odprowadzenie wód deszczowych: z dachów obiektów budowlanych i terenów utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki.
4. Zaopatrzenie w gaz: z sieci gazociągowej lub poprzez dystrybucję gazu butlowego.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia. Dopuszcza się lokalizację nowych elektroenergetycznych sieci i stacji transformatorowych nie wskazanych na rysunku planu.
6. Zaopatrzenie w energię ciepłą: indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło ze źródeł nieemisyjnych lub niskoemisyjnych.
7. Unieszkodliwianie odpadów stałych na terenie budowlanym 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 i 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).

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

1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych granicami planu poprzez system dróg zlokalizowanych poza obszarem objętym n/n planem.
2. Na poszczególnych terenach, w zależności od przeznaczenia, należy zapewnić miejsca postojowe w ilości min.:
 - 1) 1m.p./1 mieszkanie, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 0 mp.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 10. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1-RM, 6-RM wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1. Tereny zabudowy zagrodowej
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Wysokość zabudowy: max. 9,0 m.
 - 2) Procent zabudowy: max. 10%.
 - 3) Procent powierzchni biologicznie czynnej: min. 30%.
 - 4) Intensywność zabudowy: min. 0,05, max. 0,2.
 - 5) Linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 6,0m od linii rozgraniczającej drogi i jak na rysunku planu.
 - 6) Liczba kondygnacji: do 2 kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się podpiwniczenie budynku.
 - 7) Geometria dachu: dachy kalenicowe dwuspadowe o kącie nachylenia 40-45° dopuszcza się dachy o kącie nachylenia 20-25° tylko w przypadku zastosowania wysokiej ścianki kolankowej t.j. od 1,0 do 1,8 m.
 - 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) Zabudowę z max. trzech budynków w siedlisku rolniczym należy zlokalizować w formie historycznego układu zabudowy zagrodowej regionu, wokół prostokątnego podwórza.
 - 11) Kolorystyka elewacji: należy stosować kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.
 - 12) W strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego - wysokość posadowienia posadzki parteru: max. 0,6 m.
 - 13) Na terenie 6-RM dopuszcza się odtworzenie zabudowy w historycznym usytuowaniu;
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) Wielkość nowoprojektowanej działki: min. 3000 m².
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,
- 2) Parkingi: zgodnie z § 9 uchwały.

6. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody

- 1) Zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zieleni 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: 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 mniejszej niż 100 m od brzegu jeziora i rzeki na podstawie § 4 ust. 1 pkt 2) uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 147/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011r. w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego (Dz. U. z 2011 Nr 66 poz. 1462).
- 2) Obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych.
- 3) Teren 1-RM stanowi rozszerzenie zabudowy istniejącego siedliska znajdującego się na terenie 6-RM.

10. Stawka procentowa: 15%.

§ 11. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2-R wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1. Tereny rolnicze

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) 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: zakaz zabudowy;

10. Stawka procentowa: 1%

§ 12. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 3-R/ZZ wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1. Tereny rolnicze 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: 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) 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: zakaz zabudowy.
10. Stawka procentowa: 1%.

§ 13. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4-KDD wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1. Tereny dróg publicznych (droga dojazdowa – poszerzenie)
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) Urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - 3) Zieleń: dopuszcza się.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.
7. Stawka procentowa: 1%.

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 5-ZL, 7-ZL wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1. Las
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) 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: zakaz zabudowy.
10. Stawka procentowa: 1%.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stężycy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
Lp. 15/VI
obróbu geodezyjnego łączyno dla działki nr 34/2

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

obręb geodezyjnego łączy dla działki nr 34/2

OZNACZENIA PLANU

1. USTALENIA PLANU

1.1 Ustalenia ogólne

goline

Gratias agere debemus

lub różnych zasadach

nieprzekraczała linii zabu-

szczenie terenów

tereny zabudowy zagrodowej

tereny robicze

tereny robicze

[illegible]

Journal of Management Education

15

granica obszarów położonych

100 m od linii brzegowej jeziora

strefa oddziaływania od linii t

stre'a ochrony konserwacji

[illegible]

1 do Uchwały nr

..... 2017

EJSCOWEGO PLA

AROWANIA PRZES

SKALA 1

С. П. КОТОВСКИЙ

gr Ind. arch. Malignorata
chacek POLU nr wplysu g-1

gr lnt arch. Anna Krdl

Załącznik nr 1 do Uchwały nr/2017
Sejmiku Miejskiej Rady
z dnia 2017 roku

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru gminnego, położonego na działkach 34/2**

SKALA 1:1000

CEL: ZAPÓR. AUTOMAT.
Czynności w sprawie 15/20003
dot. uchwały Rady Miejskiej
miej. nr 104, z dnia 14.06.2017

AKTYWIZACJA

do Uchwały Nr / 2017
Rady Gminy Stężycza z dnia 2017 roku w sprawie
uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego
łącznie dla działki nr 34/2

**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 zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego łącznie dla działki nr 34/2**

Przewodniczący Rady

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr / 2017

Rady Gminy Stężycza z dnia 2017 roku w sprawie
uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego łącznie
dla działki nr 34/2

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 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 jako drogi publiczne, należące do zadań własnych gminy istnieje droga D - dojazdowa, oznaczona na rysunku planu jako 4-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.

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Łączyno dla działki nr 34/2

Projekt planu opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr XXXVI/429/2014 Rady Gminy Stężycza z dnia 30 września 2014r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Łączyno dla działki nr 34/2 oraz uchwałą Nr XVII/266/2016 Rady Gminy Stężycza z dnia 25 października 2016r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Łączyno dla działki nr 34/2.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 4,1ha. 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 zagrodowej oraz obsługi komunikacyjnej 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, wając 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 wymagającej rozbudowy

Wskazać należy, że w projekcie planu zawarte zostały definicje kondygnacji oraz intensywności zabudowy. W związku z dotychczasowymi rozstrzygnięciami nadzorczymi Wojewody Pomorskiego stwierdzającymi nieważność tożsamyh zapisów definiujących "kondygnację" oraz "intensywności zabudowy", zasadnym jest wyeliminowanie z Uchwały Rady tychże definicji, po to, aby Uchwała Rady nie była w przedmiotowym zakresie dotknięta wadą nieważności. Stąd też, przedłożony Radzie projekt uchwały uwzględnia powyższe, zaś sporne definicje zostały z niego usunięte.

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