

**UCHWAŁA NR XXVI/420/2017
RADY GMINY STĘŻYCA**

z dnia 28 listopada 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 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 Stężyca z dnia 22 marca 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Stężyca, Rada Gminy Stężyca 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 Stężyca”.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Stężyca 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 ład przestrzennego:

- 1) Na terenie obowiązują następujące ustalenia:
 - a) wyklucza się stosowanie sidingu winylowego,
 - b) należy stosować ujednoliconą dla wszystkich budynków na działce kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do koloru ceglatego, 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 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 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 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 jezdnego 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 zieleń; wyklucza się małą architekturę oraz reklamy od frontu działek.

3) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy.

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie dotyczy.

5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90 % powierzchni działki.

6) Intensywność zabudowy: min 0.0, max 0.0.

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

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

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 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 Stężyca.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Stężyca

Stefan Literski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVI/420/2017
Rady Gminy Stężycza
z dnia 28 listopada 2017 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVI/420/2017

Rady Gminy Stężycza

z dnia 28 listopada 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 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

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 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.

UZASADNIENIE

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

Projekt planu opracowany został w oparciu o Uchwałę 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.

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 Stężycy.

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

Zgodnie art.15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 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 Stężycy. 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 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,
- 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.