

**UCHWAŁA NR XXVIII/441/2018  
RADY GMINY STĘŻYCA**

z dnia 13 lutego 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu  
geodezyjnego Kamienica Szlachecka (01-U)**

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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXII/354/2017 Rady Gminy Stężyca z dnia 23 marca 2017r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kamienica Szlachecka (01-U), Rada Gminy Stężyca uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Stężyca, fragment obrębu geodezyjnego Kamienica Szlachecka (01-U), obejmujący obszar o powierzchni ok. 1,3 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

**§ 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.** Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) **Dział I** zawierający postanowienia ogólne;
- 2) **Dział II** zawierający ustalenia planu:
  - a) Rozdział 1 zawierający ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - b) Rozdział 2 zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - c) Rozdział 3 zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
  - d) Rozdział 4 zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu,
  - e) Rozdział 5 zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
  - f) Rozdział 6 zawierający ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - g) Rozdział 7 zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
  - h) Rozdział 8 zawierający ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
  - i) Rozdział 9 zawierający ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału oraz scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,

- j) Rozdział 10 zawierający ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
  - k) Rozdział 11 zawierający ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - l) Rozdział 12 zawierający ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
  - m) Rozdział 13 zawierający ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 3) **Dział III** zawierający ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyróżnionych w planie:
- a) Rozdział 1 zawierający ustalenia dla terenów innych niż tereny systemu komunikacyjnego,
  - b) Rozdział 2 zawierający ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego;
- 4) **Dział IV** zawierający ustalenia końcowe.

## **DZIAŁ II.**

### **Ustalenia planu**

§ 4. 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 mierzona od najniższej położonej rzędnej terenu w miejscu posadowienia do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 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) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni działki; powierzchnia zabudowy wyznaczana jest przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 8) **skrót m.p.** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;
- 9) **zaleceniu** – należy przez to rozumieć wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem;
- 10) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę planistyczną, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, 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;
- 11) **wysokiej ścianie kolankowej** - należy przez to rozumieć ściankę poddasza, będącą przedłużeniem ściany ostatniej kondygnacji, wykonaną w celu podniesienia dachu i zwiększenia powierzchni użytkowej poddasza, o wysokości min. 1,2m.

§ 5. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego;
- 5) obiekty o zachowanych wartościach kulturowych;

- 6) obiekty o zachowanych wartościowych elementach kulturowych;
- 7) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów.

## **Rozdział 1.**

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 6.** Ustala się następujące przeznaczenia terenów objętych planem:

- 1) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 2) **P, KS** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny obiektów obsługi komunikacji;
- 3) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy L – lokalna.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 7.** Zaleca się ujednolicenie kolorystyki pokrycia dachów ograniczonej do koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego dla wszystkich budynków na terenie.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 8. 1.** Obszar planu znajduje się w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego będącego częścią Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych.

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. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny (poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o przepisy odrębne), a znajdujące się w granicach obszaru pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

4. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych.

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.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 9.** Zaleca się zachowanie drzew niekolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 10. 1.** Część obszaru planu, oznaczona na rysunku, położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego, w której znajdują się:

- a) obiekt o zachowanych wartościach kulturowych, objęty ochroną w pełnym zakresie, oznaczony na rysunku planu (budynek mieszkalny), znajdujący się na terenie oznaczonym jako 01-U,
- b) obiekt o zachowanych wartościowych elementach kulturowych, objęty ochroną w zakresie bryły, oznaczony na rysunku planu (budynek szkoły), znajdujący się na terenie oznaczonym jako 01-U.

2. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) 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;
- 2) W granicach wyznaczonej strefy ochronie konserwatorskiej poddaje się:

- a) historyczną nawierzchnię,
  - b) historyczny układ zabudowy,
  - c) historyczną zieleń komponowaną (np. obsadzenia ulic),
  - d) historyczne budynki oraz inne elementy o wartościach historycznych;
- 3) W zagospodarowywaniu terenów objętych strefą należy:
- a) uwzględniać historyczne formy zagospodarowania,
  - b) nową zabudowę pod względem linii zabudowy, skali, gabarytów, usytuowania i formy dachu – kształtować w nawiązaniu do tradycji historycznych i regionalnych,
  - c) doprowadzić do rewitalizacji terenów objętych strefą, powodując usunięcie elementów szpecących poprzez likwidację obcych historycznemu charakterowi zagospodarowania form zabudowy lub też przekształcenia tej zabudowy, zgodne z historycznym charakterem zabudowy miejscowości,
  - d) elementy wystroju wnętrz przestrzennych dostosować do zabytkowego charakteru tych wnętrz.
- 4) W obiektach o zachowanych wartościach kulturowych (oznaczony na rysunku planu budynek mieszkalny) ochronie poddaje się:
- a) historyczną bryłę,
  - b) historyczny kształt dachu,
  - c) historyczną dyspozycję ścian (rozmieszczenie drzwi, okien oraz elementów wystroju architektonicznego),
  - d) historyczne formy architektoniczne,
  - e) historyczny detal architektoniczny w tym wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych,
  - f) historyczne materiały budowlane oraz historyczną kolorystykę budynków o historycznych wartościach architektonicznych należy poddać rewitalizacji, prowadząc w nich remonty kapitalne lub doraźne, z poszanowaniem historycznej formy architektonicznej, skali, wystroju elewacji, w tym stolarki okiennej i drzwiowej,
  - g) rozbiórka jest dopuszczona wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego obiektu zagrażającego zdrowiu i mieniu ludzi, stwierdzonego na podstawie ekspertyzy o stanie technicznych tego obiektu, wykonanej przez osobę uprawnioną. Przed rozbiórką należy wykonać inwentaryzację obiektu (dokumentację pomiarową i fotograficzną);
- 5) W obiektach o zachowanych wartościowych elementach kulturowych (oznaczony na rysunku planu budynek szkoły) ochronie poddaje się historyczne gabaryty i zachowane elementy historyczne oraz wprowadza się wymóg rewitalizacji obiektu w kierunku przywrócenia lub dowiązania do form historycznych.
3. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

## **Rozdział 6.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzenie publiczne, którymi są tereny komunikacji, oznaczone symbolem KDL.

2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;
- 2) wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzoną zieleń;
- 3) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się, za wyjątkiem kiosków z prasą, punkty sprzedaży biletów;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;



- 3) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się lokalizację obiektów stanowiących wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

**§ 12.** Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów określone są w dziale III uchwały.

## **Rozdział 8.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

**§ 13. 1.** Obszar planu położony jest w obszarze otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego będącego częścią Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych.

2. Na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych ani nie występują naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych.

3. Przed uruchomieniem procesów inwestycyjnych, dla wszystkich obiektów budowlanych obowiązuje sporządzenie opinii geotechnicznej oraz badań gruntowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku lokalizacji obiektów na terenach stanowiących strome skarpy, należy sporządzić analizę geotechniczną posadowienie budynków i budowli lub warunków technicznych umocnienia skarp.

4. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015r. poz. 774), w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

## **Rozdział 9.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 14.** Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

## **Rozdział 10.**

### **Szczegółne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 15.** Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

- 1) zainwestowanie i użytkowanie zrealizowane zgodnie z prawem, istniejące w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem; niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty mogą być poddawane remontom i przebudowie;
- 2) rozbudowa budynków istniejących nie przekraczająca 20% powierzchni zabudowy budynku istniejącego, nie wymaga stosowania ustaleń planu dotyczących kształtu dachu, wyłącznie w przypadku nawiązania do istniejących parametrów dachu;
- 3) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom, przebudowie i nadbudowie bez prawa rozbudowy i nadbudowy tej części obiektu, która usytuowana jest niezgodnie z ustaloną linią zabudowy;
- 4) przy rozbudowie, przebudowie, nadbudowie i remontach istniejącej zabudowy nie obowiązują ustalenia dotyczące poziomu posadzki parteru;

## **Rozdział 11.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 16. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

- 1) na każdym terenie dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń;
- 2) **zaopatrzenie w wodę:** z sieci wodociągowej;

- 3) **odprowadzenie ścieków sanitarnych:** do sieci 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;
- 4) **odprowadzenie ścieków technologicznych:** zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:**
- a) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu lub do systemu kanalizacji deszczowej, gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż,
  - b) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na terenie inwestycji,
  - c) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika (tj. cieków naturalnych, kanałów, rowów melioracyjnych, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej) winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych,
  - d) dopuszcza się magazynowanie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych z przeznaczeniem na cele p.poż.,
  - e) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
- 6) **zaopatrzenie w gaz:** z sieci gazociągowej lub poprzez dystrybucję gazu butlowego;
- 7) **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;
- 8) **zaopatrzenie w energię cieplną:** indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło ze źródeł nieemisyjnych lub niskoemisyjnych;
- 9) **unieszkodliwianie odpadów stałych:** odpady komunalne – zasady gospodarki odpadami komunalnymi stałymi i płynnymi oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Stężyca określają stosowne uchwały Rady Gminy Stężyca; odpady inne – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10) **pozostałe uzbrojenie:** dopuszcza się realizację uzbrojenia z zakresu sieci telekomunikacyjnej, teletechnicznej; gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą o odpadach i prawem miejscowym;
- 11) dopuszcza się lokalizację na terenie sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej; dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej, o dowolnej powierzchni;
- 12) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów).

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem: z dróg publicznych, znajdujących się poza granicami planu;
- 2) na obszarze planu należy zapewnić miejsca postojowe w ilości min.:
- a) 1 m. p. / 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1 m. p. / 2 sale lekcyjne obiektów usług oświaty,
  - c) 1 m. p. / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych niż usługi oświaty,
  - d) 1 m. p. / 5 osób zatrudnionych w obiektach produkcyjnych,
  - e) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 m. p. na 1 budynek usługowy oraz 0 m. p. dla pozostałych obiektów;

## **Rozdział 12.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 17.1. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

2. Ustala się zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:

- 1) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
  - a) zabudowy związanej z procesem budowlanym,
  - b) obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców, parków i innych przestrzeni o charakterze publicznym, ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

## **Rozdział 13.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 18. Ustala się stawkę procentową w wysokości 15%.

## **DZIAŁ III.**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia dla terenów innych niż tereny systemu komunikacyjnego**

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01-U**:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej:
  - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej,
  - b) dopuszcza się usługi sportu i rekreacji,
  - c) wyklucza się lokalizację rzemiosła o charakterze produkcyjnym, stacji paliw, warsztatów związanych z naprawą samochodów, itp.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
    - 8,0m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej, graniczącej z obszarem opracowania planu oraz jak na rysunku planu,
    - 6,0m od linii rozgraniczających drogi lokalnej, graniczącej z obszarem opracowania planu oraz jak na rysunku planu,
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 70%,
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalny 0,0 , maksymalny 1,2,
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 20%,
  - e) **szerokość elewacji frontowej**: nie ustala się,
  - f) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 12,0 m,
  - g) **geometria dachu**: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachu 40-45° lub 22-25° dla dachów budynków o wysokiej ścianie kolankowej; dla obiektów sportowych – dowolna;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: dowolne;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu: z istniejących dróg publicznych,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
  - a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2 uchwały,

b) na terenie znajdują się:

- obiekt o zachowanych wartościach kulturowych, objęty ochroną w pełnym zakresie, oznaczony na rysunku planu (budynek mieszkalny),
- obiekt o zachowanych wartościowych elementach kulturowych, objęty ochroną w zakresie bryły, oznaczony na rysunku planu (budynek szkoły),

c) pozostałe ustalenia zawarte w § 15 uchwały.

## **§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 02-P,KS:**

1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny obiektów obsługi komunikacji:

- a) dopuszcza się lokalizację rzemiosła o charakterze produkcyjnym, stacji paliw, warsztatów związanych z naprawą samochodów, itp.,
- b) dopuszcza się funkcję mieszkaniową integralnie związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą, w postaci lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek usługowy lub rzemieślniczy;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:

- 8,0m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej, graniczącej z obszarem opracowania planu,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 50%,

c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalny 0,0 , maksymalny 0,8,

d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 20%,

e) **szerokość elewacji frontowej**: nie ustala się,

f) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 10,5 m,

g) **geometria dachu**: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachu 20-45°;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: dowolne;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z istniejącej drogi publicznej (ul. Długa),
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego**

## **§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 001-KDL:**

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy L – lokalna (poszerzenie);

2) parametry, wyposażenie, dostępność:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,
- b) wyposażenie: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
- c) dostępność: bez ograniczeń;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2 uchwały.

## **DZIAŁ IV.**

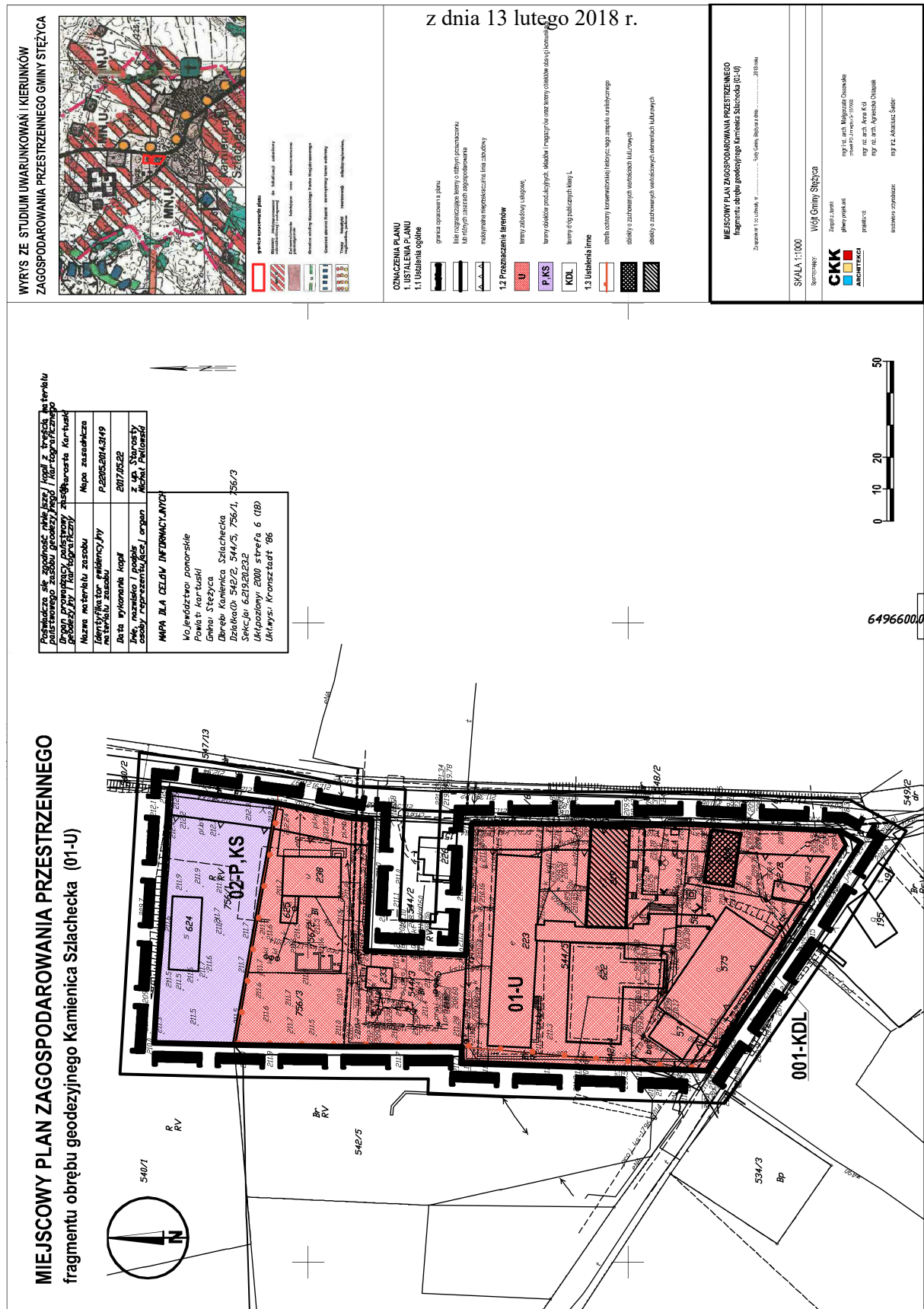
### **Ustalenia końcowe**

## **§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stężycy.**

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Stężycza

**Stefan Literski**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/441/2018  
Rady Gminy Stężycza  
z dnia 13 lutego 2018 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 Kamienica Szlachecka (01-U)**

**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 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**

1. 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.

2. 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.

3. 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 przewiduje się realizację poszerzenia drogi klasy L - lokalna, oznaczonej na rysunku planu jako 001-KDL.

**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**

1. 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.

2. Warunkiem pozyskania środków pomocowych jest uzyskanie spójności celów strategicznych i realizujących je programów rozwojowych z Narodowym Planem Rozwoju.

3. 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

Projekt planu opracowany został w oparciu o uchwałę nr XXII/354/2017 Rady Gminy Stężycza z dnia 23 marca 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kamienica Szlachecka (01-U). Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,3 ha.

W granicach przystąpienia obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kamienica Szlachecka, uchwalona uchwałą nr XII/146/2012 Rady Gminy Stężycza z dnia 1 marca 2012 r.

Celem przedmiotowego planu jest zmiana parametrów zabudowy, która pozwoli na podjęcie działalności inwestycyjnej w zakresie rozwoju zabudowy 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”.

W projekcie planu miejscowego wyłożonym do publicznego wglądu widniały zapisy dotyczące ogrodzeń i małej architektury, jednakże w związku z tym, że w myśl ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, Rada Gminy Stężycza nie posiada upoważnienia ustawowego do ustalenia tego typu postanowień w przedmiotowej uchwale, zapisy te zostały usunięte.

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) 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):

- 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, prawa własności, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, 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 dniach od 15.11.2017 r. do 13.12.2017 r. w siedzibie Urzędu Gminy Stężycza; ponadto w dniu 23.11.2017 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, do dnia 27.12.2017 r. 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;

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):

- 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,
- w obszarze planu nie wyklucza się modernizacji istniejącej infrastruktury technicznej należącej 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.