h) PU 491/2018

Projekt

z dnia 15 marca 2018 r.
Zatwierdzony przez ..... Mikołaj Skajewski
radca prawny
Stężyca, 16.03.2018

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY STĘŻYCA

z dnia ..... 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Szymbark

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 XIV/221/2016 Rady Gminy Stężyca z dnia 10 maja 2016r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Szymbark, 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 Szymbark, obejmujący obszar o powierzchni ok. 18,6 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) **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 mierzona od najniżej położonej rzędnej terenu w miejscu posadowienia do najwyżej 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 terenu; powierzchnia zabudowy wyznaczana jest przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;

8) **skrócie 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.

§ 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 stanowiska archeologicznego;

5) 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) **UT** – tereny usług turystyki oraz sportu i rekreacji;

3) **ZL** – lasy;

4) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy Z – zbiorcza;

5) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy L – lokalna.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu 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. Cały obszar planu znajduje się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, będącego częścią Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych. Fragment obszaru planu znajduje się przy granicy Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynny Dąbrowsko-Ostrzyckiej oraz przy granicy obszaru NATURA 2000 Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego, oznaczonych na rysunku planu. Wszelkie podejmowane działania inwestycyjne 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 dopuszczonej 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. W granicach obszaru objętego planem, na terenach oznaczonych jako 02-UT i 001-KDZ, znajduje się stanowisko archeologiczne znajdujące się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla którego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętej w Gminnej/Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Na obszarze objętym planem 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 symbolami KDZ i KDL.

2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;

2) 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. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów określone są w dziale III uchwały.

2. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:

1) na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu;

2) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

3) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki ustalona w ustaleniach szczegółowych;

4) ustalone w planie zasady podziału terenu na działki nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego; dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych;

5) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek na następujących zasadach, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:

   a) szerokość nie mniejsza niż 6 m do maksymalnie trzech działek, powyżej trzech działek szerokość nie mniejsza niż 8 m,

   b) dojazdy powinny być przelotowe, w sytuacji nieprzelotowego dojazdu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o parametrach nie mniejszych niż 12,5 m na 12,5 m;

6) dopuszcza się zabudowę na działkach o parametrach mniejszych niż określone w niniejszej uchwale, na następujących warunkach:

   a) podziały geodezyjne zostały zatwierdzone przed wejściem w życie planu,

   b) działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,

   c) działka została powiększona w wyniku realizacji pkt. 3, ale nadal nie spełnia parametrów z ustaleń szczegółowych.

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. Cały obszar planu znajduje się w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, będącego częścią Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych. Fragment obszaru planu znajduje się przy granicy Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Rynny Dąbrowsko-Ostrzyckiej oraz przy granicy obszaru NATURA 2000 Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego, oznaczonych na rysunku planu. Wszelkie podejmowane działania inwestycyjne powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami.

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 2015 r. 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.
Szczególne 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.

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; dopuszcza się ujęcia własne;

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 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 p. poż.,

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;

5) **zaopatrzenie w gaz:** z sieci gazociągowej lub poprzez dystrybucję gazu butlowego;

6) **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;

7) **zaopatrzenie w energię cieplną:** indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło ze źródeł nieemisyjnych lub niskoemisyjnych;

8) **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;

9) **pozostałe uzbrojenie:** dopuszcza się realizację uzbrojenia z zakresu sieci telekomunikacyjnej, teletechnicznej; gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą o odpadach i prawem miejscowym;

10) 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;

11) 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 istniejących dróg publicznych oraz projektowanych dróg wewnętrznych;

2) na obszarze planu należy zapewnić miejsca postojowe w ilości min.:

a) 1 m. p. / 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 1 m. p. / 1 pokój gościnny lub apartament w obiektach hotelowych i pensjonatowych,

c) 1 m. p. / 1 domek letniskowy na wynajem,

d) 2 m. p. / 100 m^2 powierzchni użytkowej usług innych niż wyżej wymienione,

e) dla obsługi sportów zimowych parkingi sezonowe, ilość miejsc postojowych w zależności od przepustowości wyciągów narciarskich min. 1 m.p. / 5 osób korzystających z wyciągu,

f) 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 funkcję mieszkaniową integralnie związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą, w postaci budynków mieszkalnych jednorodzinnych bądź lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki usługowe,

b) dopuszcza się lokalizację warsztatów naprawczych służących naprawie urządzeń i maszyn związanych z funkcją turystyczną,

c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 ust. 1 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej, graniczącej z obszarem opracowania planu - jak na rysunku planu,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 40%,

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

d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 50%,

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

f) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 12,0 m,

g) **geometria dachu:** dachy dwuspadowe kącie nachylenia głównej połaci dachu 30 - 45°;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: dowolne;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z istniejącej drogi publicznej,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

a) teren położony w sąsiedztwie obszaru kolejowego, sposób zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **02-UT, 03-UT:**

1) przeznaczenie terenu: tereny usług turystyki, sportu i rekreacji:

a) dopuszcza się funkcję mieszkaniową integralnie związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą, w postaci lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki usługowe lub w postaci maksymalnie 3 wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach,

b) dopuszcza się lokalizację warsztatów naprawczych służących naprawie urządzeń i maszyn związanych z funkcją turystyczną,

c) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek na zasadach określonych w § 12 ust. 2 uchwały,

d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 ust. 1 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej, graniczącej z obszarem opracowania planu - jak na rysunku planu,

- od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 25%,

c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 0,9,

d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 50%,

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

f) **wysokość zabudowy:**

– dla budynków hotelowych i pensjonatowych – maksymalnie 12,0 m, dla budynku rozbudowywanego do 15,0 m,

– dla obiektów budowlanych związanych z wyciągiem narciarskim - maksymalnie 15,0 m,

– dla pozostałych obiektów budowlanych - maksymalnie 10,5 m,

g) **geometria dachu:** dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachu 30 - 45 °, w tym o krzyżujących się kalenicach;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: minimalnie 1500 m^2;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu: poprzez istniejący zjazd z drogi powiatowej oraz z projektowanych dróg wewnętrznych,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

a) na fragmencie terenu znajduje się strefa ochrony stanowiska archeologicznego, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 uchwały.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **04-ZL, 05-ZL, 06-ZL, 07-ZL, 08-ZL:**

1) przeznaczenie terenu: lasy:

a) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki i zadaszone miejsca odpoczynku, plac zabaw oraz oświetlenie, itp.; utwardzenie ścieżek pieszych i rowerowych wyłącznie gruntowe,

b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niewymagającej zmiany przeznaczenia terenu na zasadach określonych w § 16 ust. 1 uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: zagospodarowanie terenów zgodnie z planem urządzenia lasów;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z istniejących dróg publicznych oraz terenów przyległych;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

a) na terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1.

Rozdział 2.
Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **001-KDZ:**

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy Z – zbiorcza (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: z ograniczeniami (nie dopuszcza się lokalizacji nowych zjazdów z drogi 001-KDZ);

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

a) na terenie znajduje się strefa ochrony stanowiska archeologicznego, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 uchwały.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **002-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.

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stężyca.

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

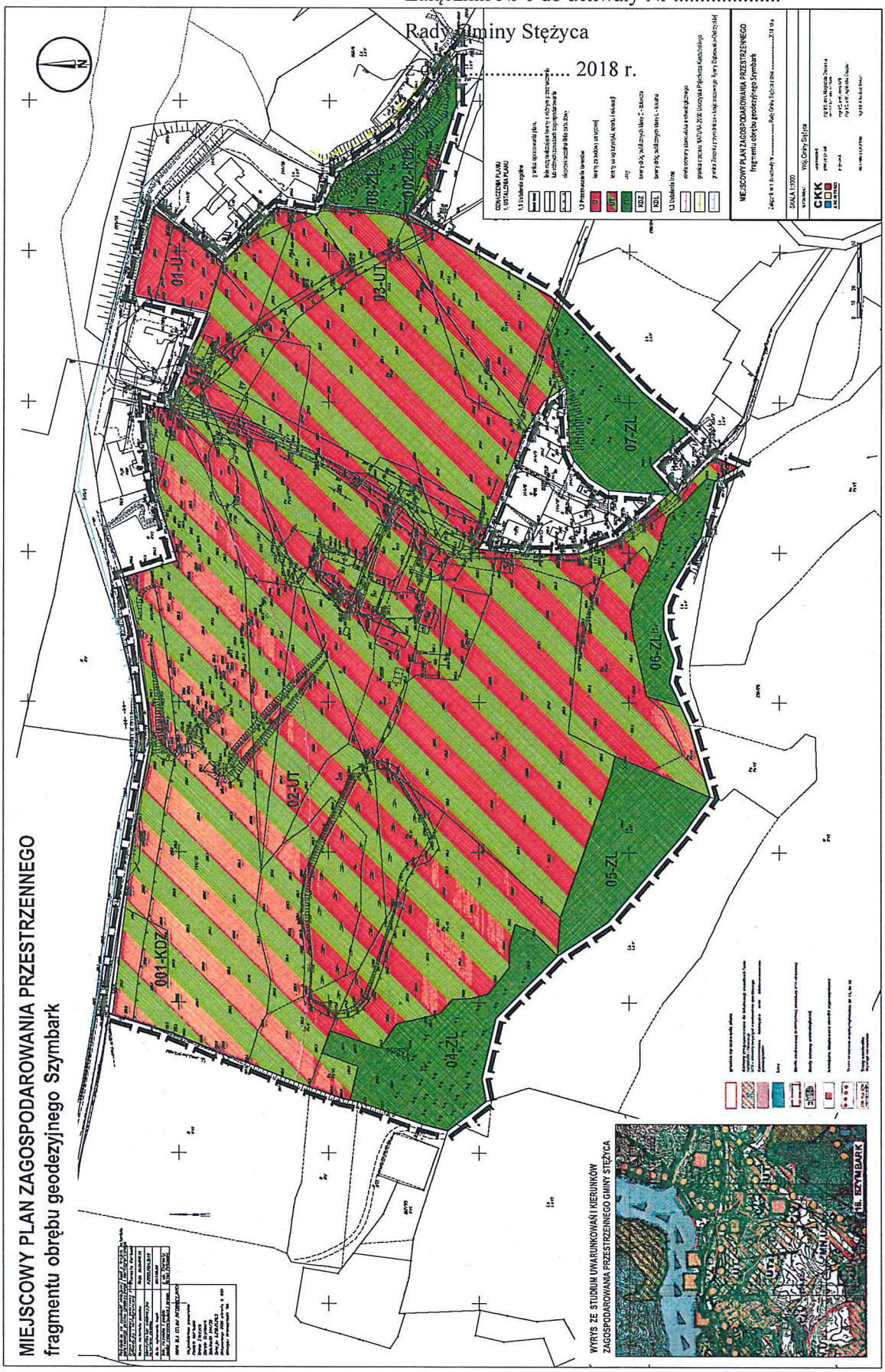
Przewodniczący Rady Gminy
Stężyca

Stefan Literski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Stężyca

z dnia ..... 2018 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Gminy Stężyca

z dnia.....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 z późn. zm.) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W ustawowym terminie nie zgłoszono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Szymbark

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Gminy Stężyca

z dnia.....2018 r.

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 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077) Rada Gminy Stężyca 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 wodociągowych,
- 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 cieplną,
- 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 Z – zbiorcza oraz klasy L - lokalna, oznaczonych na rysunku planu jako 001-KDZ i 002-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 montaży 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 montaży 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 Szymbark

Projekt planu opracowany został w oparciu o uchwałę nr XIV/221/2016 Rady Gminy Stężyca z dnia 10 maja 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Szymbark. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 18,6 ha

W granicach przystąpienia obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Szymbark, uchwalony uchwałą nr VII/72/2007 Rady Gminy Stężyca z dnia 12 czerwca 2007 r.

Celem przedmiotowego planu jest zmiana zasad zagospodarowania i zabudowy dla działki, która pozwoli na podjęcie działalności inwestycyjnej w zakresie rozwoju zabudowy usługowej oraz usług turystyki, sportu i rekreacji, z zawarciem zabudowy mieszkaniowej integralnie związanej z działalnością gospodarczą, polegającej na realizacji polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stężyca.

Rozwiązania przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca"

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 z późn. 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 z późn. 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 dniach od 31.01.2018 r. do 28.02.2018 r. w siedzibie Urzędu Gminy Stężyca; ponadto w dniu 21.02.2018 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 14.03.2018 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 z późn. zm.):

- plan jest zgodny z wynikami analizy zawartej w uchwale nr XXXVI/434/2014 Rady Gminy Stężyca z dnia 30 września 2014 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego Gminy Stężyca 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 rozbudowy i modernizacji istniejącej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.

WÓJT
Tomasz Brzoskowski