UCHWAŁA NR V/94/2024
RADY GMINY STĘŻYCA

z dnia 4 września 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Klukowa Huta

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałami nr XVI/243/2020 Rady Gminy Stężyca z dnia 29 września 2020 r. i nr XXXIV/554/2022 Rady Gminy Stężyca z dnia 27 września 2022r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Klukowa Huta, 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 Klukowa Huta, obejmujący obszar o powierzchni ok. 6,9 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;
4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

1) **Dział I** zawierający postanowienia ogólne;
2) **Dział II** zawierający ustalenia planu;
3) **Dział III** zawierający ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyróżnionych w planie;
4) **Dział IV** zawierający ustalenia końcowe.

2. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu zgodnie z konkretnym paragrafem.

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 oraz prawa miejscowego;
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) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;

6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar sytuowania nowych budynków i budowli. Linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, okapów, gzymsów, zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków, sieci uzbrojenia terenu, urządzeń budowlanych;

7) **nadziemnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;

8) **skrócie m.p.** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;

9) **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 pracowania planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów;

5) zbiorniki wodne.

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów objętych planem:

1) MNW-UL – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług rzemieślniczych;

2) RZM – tereny zabudowy zagrodowej;

3) RN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;

4) ZN – tereny zieleni naturalnej;

5) KDD – tereny komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. W nowych budynkach lokalizowanych w granicach jednej działki ustala się obowiązek ujednolicenia materiału oraz kolorystyki pokrycia dachów.

2. W wykończeniu elewacji budynków należy stosować kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych.

2. Zaleca się zachować zieleń wysoką nie kolidującą z planowanym zagospodarowaniem.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Ustala się dla poszczególnych terenów następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

1) dla terenów o symbolach MNW-UL - jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

2) dla terenów o symbolach RZM - jak dla zabudowy zagrodowej.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. W obrębie planu nie występują obiekty, ani tereny o wartościach kulturowych oraz nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. Na obszarze objętym planem nie ustala się przestrzeni publicznych, w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 6.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

2. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:

1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

2) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

Rozdział 7.
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

§ 12. 1. Na obszarze planu nie zostały wykonane badania geologiczne, które potwierdzałyby konieczność wskazania terenów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych. Żaden też z terenów leżących w granicach opracowania nie jest ujęty w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi. Przed uruchomieniem procesów inwestycyjnych, dla wszystkich obiektów budowlanych obowiązuje sporządzenie opinii geotechnicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. 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 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zostały określone w dziale III uchwały.

2. W przypadku lokalizacji obiektów na terenach stanowiących strome skarpy, należy sporządzić opinię geotechniczną, a w razie potrzeby także dokumentacje geologiczno-inżynierską – przed wykonaniem projektu budowlanego, w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych lub warunków technicznych umocnienia skarp.

3. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

1) Niezgodne z planem istniejące budynki wzniesione zgodnie z prawem mogą być poddawane następującym pracom:

   a) remontom i przebudowie,

   b) zmianie sposobu użytkowania o przeznaczeniu zgodnym z ustaleniami planu,

   c) rozbudowie zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonymi w Dziale III z następującymi wyjątkami:

      - rozbudowa jest dopuszczona również na przedłużeniu istniejącej linii zabudowy budynku,

      - dopuszcza się realizację dachów o kształcie innym niż określono w ustaleniach szczegółowych planu, pod warunkiem zharmonizowania z dachami istniejącymi,

      - dopuszcza się nie stosowanie zapisu dotyczącego poziomu posadzki parteru określonego w ustaleniach szczegółowych,

   d) nadbudowie zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonymi w Dziale III z następującymi wyjątkami:

      - dopuszcza się nadbudowę wykraczającą poza ustaloną w planie linię zabudowy, pod warunkiem zawierania się nadbudowy w obrysie istniejącego budynku,

      - dopuszcza się nie stosowanie zapisu dotyczącego poziomu posadzki parteru określonego w ustaleniach szczegółowych;

2) na całym obszarze planu dopuszcza się zachowanie i rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej;

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

1) Ogólne zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

   a) nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako sieci podziemne;

   b) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) **zaopatrzenie w wodę:** z sieci wodociągowej, w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się ujęcia indywidualne;

3) **odprowadzenie ścieków bytowych:**

   a) obowiązuje odprowadzanie do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej,

b) jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować;

4) w zakresie odprowadzenia ścieków przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) **odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:**

a) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu, zaleca się gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p. poż.,

b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;

6) **zaopatrzenie w gaz:** z sieci gazowej 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.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem z drogi gminnej 1KDD, z dróg znajdujących się poza granicami planu oraz przez tereny sąsiednie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

a) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w ilości:

- 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,

- 1 miejsce postojowe na 50m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2mp na 1 lokal usługowy,

- dla posiadaczy kart parkingowych 1 miejsce parkingowe na 1 lokal usługowy;

b) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki przynależnej do budynku.

Rozdział 11.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. 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. Wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zabudowy związanej z procesem budowlanym.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe
Rozdział 1.
Ustalenia dla terenów innych niż tereny systemu komunikacyjnego

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-UL** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) **Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług rzemiosła;** dopuszcza się:
   a) występowanie samodzielnie jednej z funkcji,
   b) parkingi dla samochodów, w tym dla samochodów ciężarowych,
   c) usługi magazynowe,
   d) warsztaty samochodowe,
   e) składowanie, przetwarzanie materiałów w ramach prowadzonej usługi,
   f) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 uchwały;
2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) wysokość zabudowy: max. 10,5 m,
   b) udział powierzchni zabudowy: max. 30%,
   c) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 50%,
   d) nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,05, max. 0,6,
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej KDD jak na rysunku planu,
   f) liczba kondygnacji: dla budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie parter z poddaszem użytkowym. Dla budynków gospodarczych i garażowych – 1 kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenia,
   g) geometria dachu: dachy kalenicowe dwuspadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachu 22^0-45^0,
   h) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub inny materiał dachówkopodobny w kolorze grafitowym, ceglastym lub brązowym,
3) Zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość nowoprojektowanej działki: min. 1000 m^2;
4) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
   a) dostępność drogowa: z drogi publicznej KDD,
   b) parkingi: zgodnie z § 15 uchwały;
5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się;
6) Stawka procentowa: 15%.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZM, 2RZM, 3RZM** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) **Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej,**
   a) ustala się następujące formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
      - budynki oraz budowle służące gospodarce rolnej,
      - budynki towarzyszące (garaże, budynki gospodarcze),
      - dopuszcza się zabudowę mieszkaniową i urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz parkingi służące funkcji zagrodowej i agroturystycznej,
      - dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych,

- dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §15 niniejszej uchwały,

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9,5 m, dla pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 10 m,

b) udział powierzchni zabudowy:

- 1RZM - do 25%,

- 2RZM i 3RZM – do 15%,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60%,

d) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna: 0,0, maksymalna: 0,3,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6 m od drogi 1KDD oraz drogi zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu i jak na rysunku planu,

f) geometria głównej połaci dachu: dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe z kalenicą, o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 30° do 45°, dla pozostałych budynków: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 20° do 45°;

3) Zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość nowej działki min. 3000 $m^{2;}$

4) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) dostępność drogowa z drogi 1KDD zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu, bądź poprzez tereny przyległe;

b) parkingi: zgodnie z § 15 uchwały;

5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) układ zabudowy z wytworzeniem dziedzińca gospodarczego;

b) ustala się obowiązek zachowania istniejącego na terenie 1RZM zbiornika wodnego. Dopuszcza się regulację jego brzegów;

6) Stawka procentowa: 15%.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN, 2ZN, 3ZN** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) **Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej;** dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §15 niniejszej uchwały;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy: nie dotyczy,

b) udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 95%,

d) nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,

e) linie zabudowy: nie dotyczy,

f) liczba kondygnacji: nie dotyczy,

g) geometria dachu: nie dotyczy,

h) pokrycie dachu: nie dotyczy;

3) Zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) wielkość nowoprojektowanej działki: zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) dostępność drogowa: z terenów przyległych,

b) parkingi: nie dotyczy;

5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) ustala się zakaz zabudowy,

b) ustala się obowiązek zachowania istniejących na terenach zbiorników wodnych. Dopuszcza się regulację ich brzegów;

6) Stawka procentowa: 0%.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2RN i 3RN** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) **Przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,** dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §15 niniejszej uchwały;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenów przyległych;

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązuje zakaz zabudowy;

5) Stawka procentowa: 0%.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) **Tereny komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej;**

2) **Parametry i wyposażenie**:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,

b) dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,

c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,

d) wyposażenie: nie ustala się;

3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) urządzenia techniczne: dopuszcza się,

b) zieleń: dopuszcza się;

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

5) Stawka procentowa: 0%.

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stężyca.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Stężyca

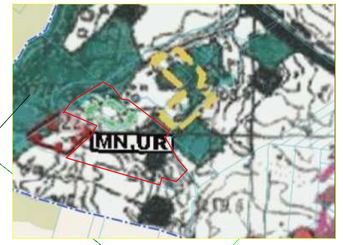
Piotr Mach

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO KLUKOWA HUTA

Załącznik nr 1

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr V/94/2024
Rady Gminy Stężyca
z dnia 4 września 2024 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STĘŻYCA



granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

OZNACZENIA

1. Ustalenia planu

1.1 Ustalenia ogólne

- granica opracowania planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy

1.2 Przeznaczenie terenów

- MNW-UL — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług rzemieślniczych
- RZM — tereny zabudowy zagrodowej
- ZN — tereny zieleni naturalnej
- RN — tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
- KDD — tereny komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej

2 Inne

- zbiorniki wodne

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Kartuski
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2205.2014.3149
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	2023.04.19
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. Starosty Adam Barejka

MAPA DLA CELÓW INFORMACYJNYCH

Województwo: pomorskie
Powiat: kartuski
Gmina: 220506_2, Stężyca
Obręb: 0006, Klukowa Huta
Działka(i): wg zakresu
Sekcja: 6.218.19.15.2
Ukł.poziomy: PL-ETRF2000 strefa 6 (18)
Ukł.wys.: PL-EVRF2007-NH

0 20 40 60 80 100m

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO KLUKOWA HUTA

ZAŁĄCZNIK NR 1

SPORZĄDZAJĄCY:	WÓJT GMINY STĘŻYCA	
	SKALA 1:1000	DATA OPRACOWANIA: lipiec 2024 r.

ZESPÓŁ AUTORSKI:
GŁÓWNY PROJEKTANT: MGR. INŻ. ARCH. MAŁGORZATA OSSOWSKA
UPRAWNIENIA URBANISTYCZNE NR 1716
ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE: MGR RADOSŁAW KREFT

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/94/2024

Rady Gminy Stężyca

z dnia 4 września 2024 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 2023 r. poz. 977 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 2023 r. poz. 977 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.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Klukowa Huta w gminie Stężyca został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Stężyca w dniach 18.06.2024r. do 10.07.2024r.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 26.07.2024 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V/94/2024

Rady Gminy Stężyca

z dnia 4 września 2024 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 2023 r. poz. 977 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 2024 poz. 609, 721) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.) 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 przewiduje się modernizację drogi gminnej 1KDD.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

1) z sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania indywidualne.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

1) obowiązuje odprowadzanie do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej, jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować; w zakresie odprowadzenia ścieków przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:

1) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu, zaleca się gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników,

zieleńców, do prac porządkowych lub celów p. poż., z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych zgodnie z przepisami odrębnymi; zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;

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. 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 (opłaty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny. Opłaty z tytułu opłaty planistycznej oraz opłaty adiacenckie winny być ściągane w każdym przypadku.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr V/94/2024

Rady Gminy Stężyca

z dnia 4 września 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Projekt planu opracowany został w oparciu o uchwały Nr XVI/243/2020 Rady Gminy Stężyca z dnia 29 września 2020 r. i nr XXXIV/554/2022 Rady Gminy Stężyca z dnia 27 września 2022r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Klukowa Huta. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 6,9 ha.

Celem przedmiotowego planu jest wyznaczenie zasad zagospodarowania i zabudowy działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług rzemieślniczych oraz zabudowy zagrodowej i komunikacji.

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 (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 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 (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 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 dniach od 18.06.2024 r. do 10.07.2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy Stężyca; ponadto w dniu 18.06.2024 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 26.07.2024 r. nie wpłynęły uwagi;

·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 (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 977):

·plan jest zgodny z wynikami analizy zawartej w uchwale nr XXXIII/560/2018 Rady Gminy Stężyca z dnia 4 września 2018 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 i mieszkańców; 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.