

**UCHWAŁA NR XII/143/2012  
RADY GMINY STĘŻYCA**

z dnia 1 marca 2012 r.

**w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Stężyca  
– Stężyca Centrum**

Na podstawie art. 27 w związku z art. 14, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 20, art. 29, art. 34 i art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106 poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281)

**Rada Gminy Stężyca, na wniosek Wójta Gminy Stężyca  
uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Stwierdza się zgodność projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Stężyca – Stężyca Centrum zwanego dalej planem, z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca” uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Stężyca Nr XXXV/355/2005 z dnia 21 czerwca 2005 roku.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 1,8 ha.

3. Plan zostaje uchwalony w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, opracowany w skali 1: 1 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów
- 4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe

**§ 3. 1.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

- 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 rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku (nie dotyczy istniejących budynków). Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny udział powierzchni niezabudowanych w powierzchni działki wyrażony w procentach;
- 7) **procencie zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- 8) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej budynków (sumy powierzchni kondygnacji naziemnych w zewnętrznym obrysie murów) do powierzchni terenu;
- 9) **m.p.** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;
- 10) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę planistyczną określoną w stosunku procentowym, naliczaną w przypadku zbycia nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość;
- 11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 12) **zaleceniu** – należy przez to rozumieć wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem;
- 13) **modernizacji** – należy przez to rozumieć remont lub przebudowę.

§ 4. 1. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, o których mowa w §4 ust 1. Dla każdego terenu obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

2. Dla wszystkich terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w ustaleniach ogólnych określa się:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. „opłaty planistycznej”).

3. Dla wszystkich terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, za wyjątkiem terenów układu komunikacyjnego, w ustaleniach szczegółowych określa się:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

- 3) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości;
  - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
  - 5) zasady dotyczące systemów komunikacji;
  - 6) ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. „opłaty planistycznej”).
4. Ustalenia tekstowe planu dla terenów układu komunikacyjnego, mają jednolity układ formalny i zawierają:
- 1) przeznaczenie terenu;
  - 2) parametry, wyposażenie, dostępność;
  - 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 4) inne ustalenia;
  - 5) ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. „opłaty planistycznej”).

§ 5. 1. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:

- 1) granice opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) symbole cyfrowo-literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oznaczające przeznaczenie terenów.

a) Ustala się następujące **przeznaczenie terenów**

- **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- **KDD** – tereny drogi dojazdowej
- **KX** – ciąg pieszo-jezdny

2. Przebieg linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

### **§ 6. Przeznaczenie terenu**

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonej jako MN), obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe;
  - 2) funkcje mieszkaniowe dopuszcza się w formie budynków wolnostojących.

### **§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

1. Na terenie opracowania planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy zastosować ujednoliconą dla wszystkich budynków na działce kolorystykę pokrycia dachów; materiał: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze grafitowym, ceglastym lub brązowym
- 2) należy zastosować ujednoliconą dla wszystkich budynków na działce kolorystykę elewacji, ograniczoną do kolorów jasnych, pastelowych lub w kolorze cegły, z dopuszczalnym deskowaniem i licowaniem cegłą
- 3) zakazuje się budowania pełnych ogrodzeń oraz stosowania w tych ogrodzeniach prefabrykowanych przęsł betonowych; stosowanie w ogrodzeniach elementów z cegły i kamienia dopuszczalne jako podmurówka ogrodzenia o wysokości nie przekraczającej 0,50 m; zaleca się grodzenie z elementami drewnianymi, żeliwnymi lub metalowymi ażurowe o ujednoliconej linii i wysokości (do 150 cm), ewentualnie ażurowe siatki podsadzone żywopłotami naturalnymi i formowanymi
- 4) należy stosować naturalne, tradycyjne materiały wykończeniowe (drewno, kamień, materiały ceramiczne)

5) zakazuje się lokalizacji reklam i szyldów wielkoformatowych, dopuszcza się lokalizację szyldów związanych z działalnością prowadzoną w obrębie posesji, o powierzchni nie przekraczającej 2m<sup>2</sup>

6) wyklucza się stosowanie sidingu winylowego

#### **§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Cały teren położony w obszarze Kaszubskiego Parku Krajobrazowego będącego częścią Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych – obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.

2. Na terenie 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.

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

4. Należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną.

5. Przyjmuje się poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

6. Zaleca się lokalizować zieleń w formie grup drzew lub krzewów. Nasadzenia należy realizować w oparciu o gatunki zgodne geograficznie i siedliskowo.

7. Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzania dróg dojazdowych i miejsc postojowych.

8. Należy zachować lokalne powiązania przyrodnicze z terenami otaczającymi poprzez między innymi stosowanie ogrodzeń umożliwiających migrację drobnej zwierzyny poprzez np. otwory o średnicy min. 15 cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m lub prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm.

9. Zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, które powodowałyby negatywne oddziaływanie na tereny sąsiednie.

#### **§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Zakłada się projektowanie nowej zabudowy o dobrym standardzie materiałowym i technologicznym, w oparciu o projekty nawiązujące do tradycji budowlanej miejscowości i regionu.

**§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** dla poszczególnych terenów zawarto w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

**§ 11. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** dla poszczególnych terenów zawarto w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

**§ 12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

1. Teren położony w obszarze Kaszubskiego Parku Krajobrazowego będącego częścią Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych.

#### **§ 13. Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości**

1. Na terenie objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:

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

2) obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku;

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 wydzieleni geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego. Dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych;

5) plan sankcjonuje istniejące podziały geodezyjne, sprzeczne z parametrami działek określonych uchwałą, które zostały zatwierdzone przed wejściem w życie planu. Na terenach istniejących podziałów geodezyjnych dopuszcza się lokalizację zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

#### **§ 14. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

1) niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty wzniesione zgodnie z pozwoleniem na budowę mogą być poddawane remontom i przebudowie;

2) dopuszcza się nadbudowę w linii istniejącej zabudowy, budynku usytuowanego niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy.

2. Obowiązują ustalenia dla poszczególnych terenów określone w ustaleniach szczegółowych, w Rozdziale III niniejszej uchwały.

3. Za zgodne z planem uznaje się parametry zabudowy i parametry zagospodarowania terenu, w tym bezpośrednie zjazdy z dróg na działki, ustalone w prawomocnej decyzji wydanej przed wejściem w życie planu.

#### **§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (01-MN) obsługiwany jest przez drogi poza granicami planu (ul. Gryfa Kaszubskiego, ul. Benona) oraz przez drogi oznaczone na rysunku planu.

2. Drogi oznaczone na rysunku planu to:

1) **KDD** – droga klasy D (dojazdowa) – ul. Płk. Dambka;

2) **KX** – ciąg pieszo-jezdny.

3. Dla komunikacji rowerowej ustala się:

1) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację tras rowerowych w liniach rozgraniczających dróg po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu.

4. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się:

1) lokalizację budynków i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach;

2) lokalizację chodników;

3) lokalizację ścieżek rowerowych;

4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają;

5) lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej w pasie rozgraniczającym drogi na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

5. Ogólne zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

a) 2m.p./1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku;

3) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe podlegają powyższym wymogom;

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

1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) na całym terenie objętym planem lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się:
    - a) w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu,
    - b) w pasach określonych liniami rozgraniczającymi ulic, dojazdów oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu,
    - c) na terenach i obiektach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania;
  - 2) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi) w uzgodnieniu z właścicielami i zarządzającymi tymi sieciami i urządzeniami;
  - 3) właściciele działek, przez które przechodzą istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, zobowiązani są do umożliwienia stałego dostępu do tych urządzeń służbom technicznym, celem prowadzenia ich konserwacji w niezbędnym zakresie.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu **zaopatrzenia w wodę** :
- 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
  - 2) nowo projektowane sieci zaleca się lokalizować w liniach rozgraniczających dróg;
  - 3) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć, które po wybudowaniu sieci wodociągowej należy zamknąć i podłączyć zabudowę do sieci wodociągowej;
  - 4) w przypadku realizacji budownictwa mieszkaniowego, należy zapewnić dla ludności źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;
  - 5) w sytuacjach kryzysowych należy zapewnić dostęp do studni awaryjnych.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu **kanalizacji sanitarnej** :
- 1) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych;
  - 2) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej;
  - 3) 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. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w **energię elektryczną**:
- 1) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia zgodnie z warunkami gestora sieci;
  - 2) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania na koszt właściwego gestora sieci;
  - 3) budowę sieci SN i NN realizować w liniach rozgraniczających ulic, dojazdów, ciągów pieszo-jezdnymi po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu oraz po innych trasach wynikających ze szczegółowych uzgodnień na etapie projektowania, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów;
  - 4) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych niewyznaczonych w planie, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej;
  - 5) istniejące sieci i urządzenia kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem właściwy gestor przebudowuje na wniosek zainteresowanych stron, zapewniając finansowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
5. Zaopatrzenie w **energię cieplną** – indywidualne z zastosowaniem źródeł ciepła nieemisyjnych lub niskoemisyjnych, nieuciążliwych dla środowiska, wykorzystujących takie paliwa jak: gaz, olej opałowy, drewno, itp.

6. Zaopatrzenie w gaz – z sieci gazociągowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci lub poprzez dystrybucję gazu butlowego.

7. Zaopatrzenie w sieci teletechniczne z istniejących i projektowanych **sieci telekomunikacyjnych**, szczególnie sieci szerokopasmowych i światłowodowych na warunkach określonych przez lokalnych operatorów sieci.

8. Zasady odprowadzenia wód **opadowych i roztopowych** :

1) dla terenów mieszkaniowych – z dachów budynków do gruntu w granicach własnej działki lub do kanalizacji deszczowej; odprowadzanie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla terenów dróg utwardzonych – do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów przydrożnych. Wody opadowe z dróg, parkingów, zanieczyszczonych terenów utwardzonych należy podczyszczać przed odprowadzeniem do odbiornika. Odprowadzanie ścieków deszczowych do odbiornika musi być zgodne z przepisami odrębnymi;

3) należy zapewnić odbiór osadów z separatorów wraz z ich unieszkodliwieniem przez specjalistyczne jednostki;

4) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

5) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

9. Gospodarowanie **odpadami stałymi** – na terenie każdej działki budowlanej należy wydzielić miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych. Należy dążyć do objęcia wszystkich mieszkańców zorganizowanym systemem zbierania odpadów komunalnych oraz dążyć do upowszechniania selektywnej zbiórki odpadów wśród mieszkańców z zaleceniem podziału na facje suchą i mokrą. Należy wprowadzić wstępną segregację odpadów, zorganizować wywóz odpadów wielkogabarytowych, budowlanych, zielonych i niebezpiecznych. Obowiązuje wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek. Gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą o odpadach.

10. W obrębie terenów budowlanych i dróg należy zapewnić zaopatrzenie wodne dla celów gaśniczych oraz dróg dojazdowych dla samochodów pożarniczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 17. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się.**

**§ 18. W związku z uchwaleniem niniejszego planu nalicza się jednorazową opłatę ustaloną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Stawki procentowe dla poszczególnych terenów zawarto w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.**

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 19. 1. Numer i symbol terenu: 01-MN**

**2. Przeznaczenie terenu :** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

**3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) **Linie zabudowy** : nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu – 6 m od linii rozgraniczających dróg, odległość od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi

2) **Procent zabudowy działki** : maksymalnie 20%

3) **Procent powierzchni biologicznie czynnej** : minimalnie 50%, z czego minimalnie 20% pod drzewa i krzewy

4) **Intensywność zabudowy** : maksymalnie 0,4

5) **Wysokość zabudowy**: maksymalnie 10,5 m

6) **Liczba kondygnacji** : nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne

7) **Poziom posadzki parteru** : nie więcej niż 0,5 m nad poziomem terenu

8) **Szerokość elewacji frontowej budynku** : maksymalnie 13 m

9) **Parametry dachu** :

- Kształt dachu: dwuspadowe, równopółciowe

- Kąt nachylenia połąci: 40-45° lub na ściance kolankowej 22-25°
- Dopuszcza się dachy z naczółkami
- Kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

#### 10) Dopuszcza się podpiwniczenie budynków

#### 4. Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości : nie ustala się

#### 5. Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- 1) Dojazd do terenu 01-MN: z drogi dojazdowej 02-KDD, ciągu pieszo-jezdnego 03-KX oraz dróg dojazdowych poza granicami planu
- 2) Parkingi: należy zapewnić miejsca postojowe wg wskaźników określonych w §15 uchwały

#### 6. Stawki procentowe : 30%

#### § 20. 1. Numery i symbole terenów: **02-KDD**

##### 2. Przeznaczenie: teren drogi dojazdowej

##### 3. Parametry, wyposażenie, dostępność:

- 1) Szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 10 m
- 2) Prędkość projektowa: 30 km/h
- 3) Przekrój: zaleca się przekrój jednoprzestrzenny z nawierzchnią półprzepuszczalną
- 4) Wyposażenie: chodniki, dopuszcza się ścieżkę rowerową
- 5) Dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń

#### 4. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Obiekty małej architektury: dopuszcza się
- 2) Nośniki reklamowe: dopuszcza się
- 3) Tymczasowe obiekty handlowo – usługowe: dopuszcza się
- 4) Urządzenia techniczne: dopuszcza się.
- 5) **Zieleń:** dopuszcza się.

#### 5. Stawka procentowa : 1%.

#### § 21. 1. Numery i symbole terenów: **03-KX**

##### 2. Przeznaczenie: teren ciągu pieszo-jezdnego

##### 3. Parametry, wyposażenie, dostępność:

- 1) Szerokość drogi w liniach rozgraniczających: min. 5 m
- 2) Prędkość projektowa: 30 km/h
- 3) Przekrój: zaleca się przekrój jednoprzestrzenny z nawierzchnią półprzepuszczalną
- 4) Wyposażenie: chodniki, dopuszcza się ścieżkę rowerową
- 5) Dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń
- 6) Zakaz parkowania

#### 4. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Obiekty małej architektury: zakaz lokalizacji
- 2) Nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji
- 3) Tymczasowe obiekty handlowo – usługowe: zakaz lokalizacji
- 4) Urządzenia techniczne: dopuszcza się.



5) **Zieleń:** dopuszcza się.

5. **Stawka procentowa** : 1%.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 22. 1. W granicach obowiązywania ustaleń niniejszej zmiany traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Stężycza – Stężycza Centrum zatwierdzony uchwałą Nr VII/74/2007 Rady Gminy Stężycza z dnia 12.06.2007 r.

§ 23. 1. Zobowiązuje się Wójt Gminy Stężycza do:

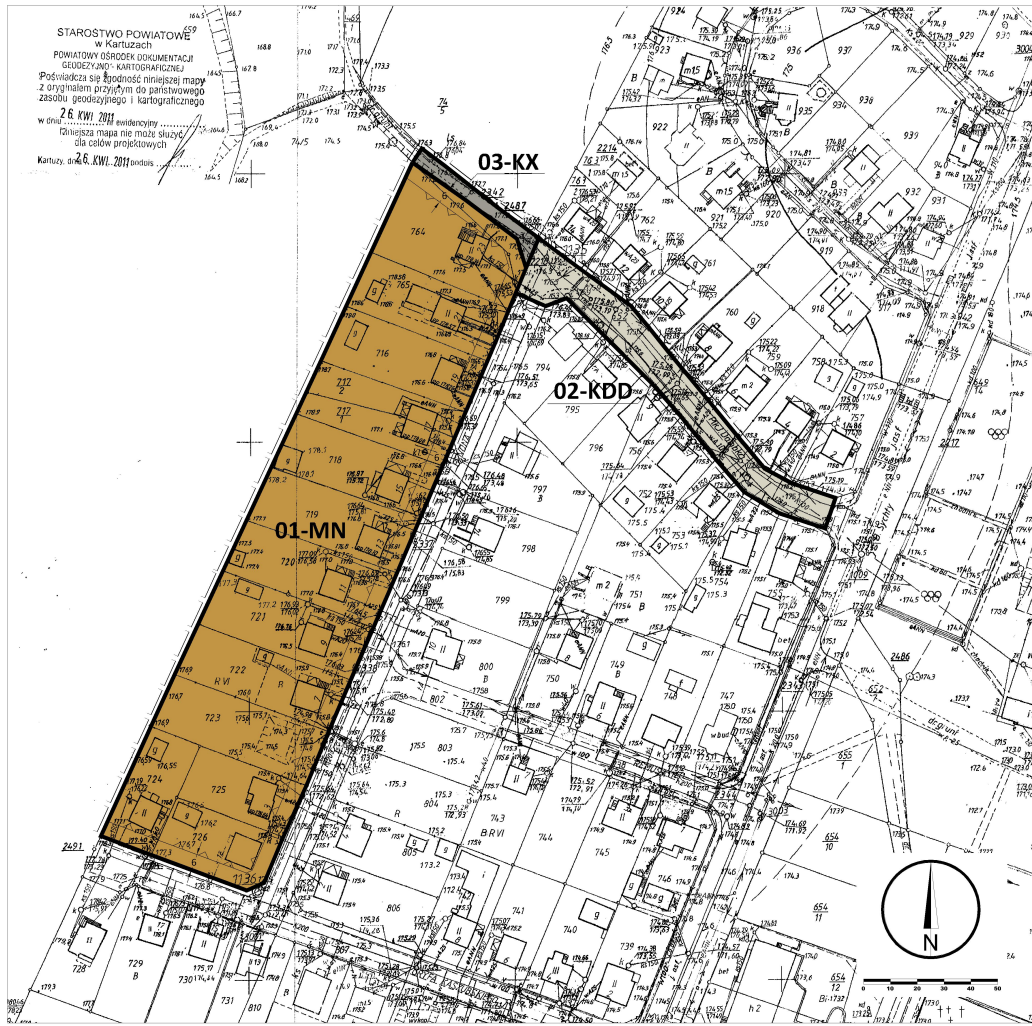
- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny jej zgodności z prawem,
- 2) publikacji uchwały na stronie internetowej gminy oraz umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Stężycy,
- 3) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan i wydawania z tych dokumentów na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wrysów i wypisów.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem § 23 pkt. 1 i 2, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

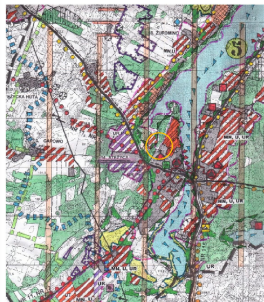
Przewodniczący Rady Gminy  
Stężycza

**Stefan Literski**

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI STĘŻYCA - STĘŻYCA CENTRUM



Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca  
uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Stężyca  
Nr XXXV/355/2005 z dnia 21 czerwca 2005 roku



1. USTALENIA OGÓLNE	
	granica obszaru opracowania planu
	maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
1.2. Przeznaczenie terenu:	
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	teren drogi dojazdowej
	teren ciągu pieszego jednego

## OZNACZENIA PLANU:

### 1. USTALENIA PLANU:

#### 1.1. Ustalenia ogólne:

- granica obszaru opracowania planu
- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

#### 1.2. Przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren drogi dojazdowej
- teren ciągu pieszego jednego

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXV/355/2005  
Rady Gminy Stężyca  
z dnia 21 czerwca 2005 roku

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENTU WSI STĘŻYCA - STĘŻYCA CENTRUM

#### RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1 000

CKK

MAPA

MAPA

MAPA

MAPA

MAPA

MAPA

MAPA

MAPA

MAPA

MAPA

MAPA

MAPA

MAPA

MAPA

MAPA

MAPA

MAPA

MAPA

MAPA

MAPA

MAPA

MAPA

MAPA

MAPA

MAPA

MAPA

MAPA

MAPA

MAPA

MAPA

MAPA

MAPA

MAPA

MAPA

**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 (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze 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 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104, ze zm.) Rada Gminy Stężycza rozstrzyga, co następuje:

**I. Zadania własne gminy**

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w §3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE (art. 110 ust. 1 pkt. 1)

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

**II. Budowa dróg**

W granicach planu jako drogi publiczne, należące do zadań własnych gminy, przewiduje się realizację drogi klasy D - dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu jako 02-KDD.

Do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Gminy.

**III. Uzbrojenie terenu**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:**

- 1) obszar objęty planem zaopatrywany będzie w wodę z gminnego systemu;
- 2) rozbudowa sieci będzie następowała według warunków technicznych wydawanych przez właściwego zarządcę sieci.

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:**

- 1) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej; jako rozwiązanie tymczasowe do

czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach nie mających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych.

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:**

- 1) z dachów obiektów budowlanych do gruntu w granicach własnej działki lub do kanalizacji deszczowej, dopuszcza się indywidualne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;

#### **IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

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

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

- 1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- 2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- 3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- 4) Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

#### **V. Zasady prowadzenia polityki finansowej**

- 1) Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- 2) Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (renty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny. Opłaty z tytułu renty planistycznej oraz opłaty adiacenckie winny być ściągane w każdym przypadku.

Przewodniczący Rady Gminy  
Stężyca

**Stefan Literski**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XII/143/2012  
Rady Gminy Stężycza  
z dnia 1 marca 2012 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 (Dz.U. z 2003r Nr 80 poz. 717) 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 (Dz.U. z 2003r Nr 80 poz. 717) każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

**W ustawowym terminie nie zgłoszono żadnych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Stężycza – Stężycza Centrum.**

Przewodniczący Rady Gminy  
Stężycza

**Stefan Literski**