

**UCHWAŁA NR XII/146/2012
RADY GMINY STĘŻYCA**

z dnia 1 marca 2012 r.

**w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi
Kamienica Szlachecka**

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 Kamienica Szlachecka, 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. 1,2 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** – należy przez to rozumieć 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) **bryle budynku** – należy przez to rozumieć zespół następujących cech budynku:
 - a) typ zabudowy: zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu (płaski, stromy),
 - b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
 - c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;
- 10) **m.p.** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;
- 11) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę planistyczną określoną w stosunku procentowym, naliczaną w przypadku zbycia nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość;
- 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 13) **zaleceniu** – należy przez to rozumieć wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem;
- 14) **modernizacji** – należy przez to rozumieć remont lub przebudowę.

§ 4. 1. Obszar objęty planem dzieli się na wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Każdy teren jest jednakowo oznaczony w tekście i na rysunku planu. Oznaczenie terenu zawiera numer terenu i przeznaczenie terenu.

2. Dla terenów wyróżnionych w planie liniami rozgraniczającymi tereny ustala się między innymi przeznaczenie terenu. Ustalenie podstawowego przeznaczenia terenu nie wyklucza możliwości lokalizacji na nim innych funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 5. 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 dotyczące 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 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”).

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

- 1) granice obszaru opracowania planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) obiekty o zachowanych wartościach kulturowych,
 - 5) obiekty o zachowanych wartościowych elementach kulturowych,
 - 6) elementy historycznego i tradycyjnego rozplanowania,
 - 7) symbole cyfrowo-literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oznaczające przeznaczenie terenów.
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**

§ 7. Przeznaczenie terenu

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej (oznaczonej jako MN/U), obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe,
 - 2) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków wolnostojących lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej,
 - 3) funkcje mieszkaniowe dopuszcza się w formie budynków wolnostojących lub lokali w budynkach o funkcji usługowej.
2. Na terenach zabudowy usługowej (oznaczonej jako U) obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dopuszcza się funkcje usługowe (usługi typu: oświata, kultura, usługi handlu detalicznego),
 - 2) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe (istniejący budynek mieszkalny).

§ 8. 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) stosowanie w ogrodzeniach elementów z cegły i kamienia dopuszczalne jako podmurówka ogrodzenia o wysokości nie przekraczającej 0,50 m; zaleca się grodzienie z elementami drewnianymi, żeliwnymi lub metalowymi ażurowe o ujednoliconej linii i wysokości (do 150 cm), ewentualnie ażurowe siatki posadzone żywopłotami naturalnymi i formowanymi
- 4) należy stosować naturalne, tradycyjne materiały wykończeniowe (drewno, kamień, materiały ceramiczne)
- 5) wyklucza się stosowanie sidingu winylowego

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Cały teren położony w obszarze otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego będącego częścią Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych.

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. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności winien być bezwzględnie ograniczony do granic, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim 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. 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.

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

7. Zaleca się lokalizować zieleń w formie grup drzew lub krzewów.

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

9. 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.

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

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Cały obszar opracowania planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego.

2. Na terenie strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:

1) W granicach wyznaczonej strefy zakłada się zachowanie najcenniejszych elementów historycznej struktury przestrzennej, waloryzację pozostałych elementów historycznej struktury oraz kształtowanie współczesnych elementów zabudowy w sposób harmonizujący z przestrzenno-architektonicznymi wartościami historycznymi i tradycyjnymi.

2) W granicach wyznaczonej strefy ochronie konserwatorskiej poddaje się:

- a) historyczną nawierzchnię

- b) historyczny układ zabudowy
 - c) historyczną zieleń komponowaną (np. obsadzenia ulic)
 - d) historyczne budynki oraz inne elementy o wartościach historycznych
- 3) W zagospodarowywaniu terenów objętych strefą należy:
- a) uwzględniać historyczne formy zagospodarowania
 - b) nową zabudowę pod względem linii zabudowy, skali, gabarytów, usytuowania i formy dachu – kształtować w nawiązaniu do tradycji historycznych i regionalnych
 - c) doprowadzić do rewaloryzacji terenów objętych strefą, powodując usunięcie elementów szpecących poprzez likwidację obcych historycznemu charakterowi zagospodarowania form zabudowy lub też przekształcenia tej zabudowy, zgodne z historycznym charakterem zabudowy miejscowości
 - d) elementy małej architektury oraz elementy wystroju wnętrz przestrzennych dostosować do zabytkowego charakteru tych wnętrz
- 4) W **objektach o zachowanych wartościach kulturowych** (oznaczony na rysunku planu budynek mieszkalny) ochronie poddaje się:
- a) historyczna bryłę
 - b) historyczny kształt dachu
 - c) historyczną dyspozycję ścian (rozmieszczenie drzwi, okien oraz elementów wystroju architektonicznego)
 - d) historyczne formy architektoniczne
 - e) historyczny detal architektoniczny w tym wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych
 - f) historyczne materiały budowlane oraz historyczną kolorystykę budynku o historycznych wartościach architektonicznych należy poddać rewaloryzacji, prowadząc w nich remonty kapitalne lub doraźne, z poszanowaniem historycznej formy architektonicznej, skali, wystroju elewacji, w tym stolarki okiennej i drzwiowej.
- 5) W **objektach o zachowanych wartościowych elementach kulturowych** (oznaczony na rysunku planu budynek szkoły) ochronie poddaje się historyczne gabaryty i zachowane elementy historyczne oraz wprowadza się wymóg rewaloryzacji obiektu w kierunku odpowiednio; przywrócenia lub dowiązania do form historycznych.

3. Wszelkie inwestycje w strefie ochrony konserwatorskiej, wszelkie zmiany w oznaczonych na planie obiektach o zachowanych wartościach kulturowych oraz wszelkie zmiany wymagające pozwolenia na budowę w obiektach o zachowanych elementach kulturowych wymagają uzgodnienia z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków.

4. Ustala się formę architektoniczną nawiązującą do stylu regionu Kaszub. Bryła budynku oparta na rzucie prostokąta o proporcjach 1: 1.5 do 1: 2.5. Poziom posadowienia parteru od 0,5 do 0,6 m powyżej poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku.

5. Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą nawiązującą charakterem i skalą do istniejącej zabudowy. Obiekty małej architektury (np. ogrodzenia) dostosowane kolorystyką i materiałem do istniejącej zabudowy. Zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Na terenie planu nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.).

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

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

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

2. Teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego.

§ 14. Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości dla poszczególnych terenów zawarto w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 15. 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.

§ 16. Zasady dotyczące systemów komunikacji

1. Dojazd do terenu z ulic poza granicami planu.

2. Parkingi: w obrębie działki:

- 1) co najmniej 1 m.p./1 mieszkanie,
- 2) co najmniej 2 m.p./100 m² powierzchni usługowej.

§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) 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;
- 2) 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) 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;
- 3) 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) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych niewyznaczonych w planie, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej;
 - 4) zabrania się lokalizacji małych elektrowni wiatrowych;
 - 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 ciepłą** – 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 i usługowych – 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) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
9. Gospodarowanie **odpadami stałymi** – 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.
- § 18. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – nie ustala się.
- § 19. 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

- § 20. 1. Numery i symbole terenów: 01-U**
2. **Przeznaczenie:** tereny zabudowy usługowej
 3. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - 1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu
 - a) 8,0 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej graniczącej z obszarem opracowania planu
 - b) 6,0 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej graniczącej z obszarem opracowania planu
 - 2) **Powierzchnia zabudowy działki** : nie więcej niż 40%
 - 3) **Procent powierzchni biologicznie czynnej działki** : nie mniej niż 40%
 - 4) **Intensywność zabudowy** : 0,7
 - 5) **Wysokość zabudowy** : nie więcej niż 10,5 m
 - 6) **Liczba kondygnacji** : nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne
 - 7) **Geometria dachu:**
 - a) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 40-45° lub 22-25° dla dachów z wysoką ścianką kolankową
 4. **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:**

1) Powierzchnia nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 1000 m²

2) Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych

3) Zasady scalania i podziału: nie ustala się

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji:

1) Dojazd do terenu:

a) z drogi zbiorczej (ul. Długa)

b) z drogi lokalnej (ul. Ostrowska)

6. Stawka procentowa : 15%

§ 21. 1. Numer i symbol terenu: 02-MN/U

2. Przeznaczenie : tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu

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

2) Powierzchnia zabudowy działki: nie więcej niż 25%

3) Procent powierzchni biologicznie czynnej działki: nie mniej niż 40%

4) Intensywność zabudowy: 0,5

5) Wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,5 m

6) Liczba kondygnacji: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne

7) Geometria dachu:

a) dla budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 40-45° lub 22-25° dla dachów z wysoką ścianką kolankową

b) dla budynków gospodarczych i garażowych – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45°

4. Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:

1) Powierzchnia nowoprojektowanej działki: nie mniej niż 1000 m²

2) Zasady scalania i podziału: nie ustala się

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji :

1) Dojazd do terenu:

a) z drogi zbiorczej (ul. Długa)

6. Stawka procentowa : 15%

**Rozdział 4.
Przepisy końcowe**

§ 22. W granicach obowiązywania ustaleń niniejszej zmiany traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kamienica Szlachecka zatwierdzony uchwałą nr XXII/247/2008 Rady Gminy Stężyca z dnia 16.12.2008 r.

§ 23. 1. Zobowiązuje się Wójt Gminy Stężyca 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 wyrysów 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
Stężyca

Stefan Literski

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 nie przewiduje się budowy dróg publicznych, należących do zadań własnych 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/146/2012
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 Kamienica Szlachecka.

Przewodniczący Rady Gminy
Stężycza

Stefan Literski