



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 19 grudnia 2016 r.

Poz. 4570

UCHWAŁA NR XVII/289/2016 RADY GMINY STĘŻYCA

z dnia 25 października 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Łosienice dla działki nr 123

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2016r. poz.446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr III/53/2015 Rady Gminy Stężyca z dnia 3 marca 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Łosienice dla działki nr 123, Rada Gminy Stężyca uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca”.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Łosienice dla działki nr 123 o powierzchni ok. 12,2 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Celem ustaleń zawartych w uchwale jest stworzenie warunków do podjęcia działalności inwestycyjnej w zakresie zabudowy usługowej.

§ 4. Obszar planu obejmuje łącznie 1 teren oznaczony na rysunku symbolem 1-U: tereny zabudowy usługowej,

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

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

§ 6. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **kondygnacji** – należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną;
- 6) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych oraz wysokość innych obiektów budowlanych, od najniższej położonej rzędnej terenu;
- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków; wykusze, schody, podjazdy i balkony nie mogą być wysunięte poza tę linię więcej niż 1,5 m;
- 8) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 9) **procencie zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu;
- 10) **skrócie m.p.** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;
- 11) **zaleceniu** – należy przez to rozumieć wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem;
- 12) **intensywności zabudowy** - rozumie się przez to stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych po obrysie budynku z wyłączeniem tarasów i balkonów do powierzchni działki;
- 13) **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, na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 7. 1. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) 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;
- 2) Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 3) Zaleca się zachować zieleń wysoką nie kolidującą z planowaną zabudową.
- 4) 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.

2. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) Nie dotyczy.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) Na terenie obowiązują następujące ustalenia:
 - a) wyklucza się stosowanie sidingu winylowego;
 - b) należy stosować ujednoliconą dla wszystkich budynków na działce kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego;

- c) zakazuje się budowania pełnych ogrodzeń oraz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych pręseł betonowych;
- d) Uznaje się za zgodne z planem istniejące budynki wzniesione zgodnie z prawem.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w granicach planu nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1. **Zaopatrzenie w wodę:** z sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęcia własnego.

2. **Odprowadzenie ścieków:** do sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych, jako tymczasowe rozwiązanie z zakresu gospodarki ściekowej. Po wybudowaniu zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a zbiorniki bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania na działce równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych. Dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków.

3. **Odprowadzenie wód deszczowych :** z dachów obiektów budowlanych i terenów utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki lub do sieci kanalizacji deszczowej.

4. **Zaopatrzenie w gaz :** z sieci gazociągowej lub poprzez dystrybucję gazu butlowego.

5. **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.

6. **Zaopatrzenie w energię cieplną:** indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło ze źródeł nieemisyjnych lub niskoemisyjnych.

7. **Unieszkodliwianie odpadów stałych** na terenie budowlanym należy wydzielić miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych. Obowiązuje wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek. Gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą o odpadach i prawem miejscowym.

8. Na każdym terenie dopuszcza się lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej, o powierzchni mniejszej niż ustalono w kartach terenu.

9. Dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów).

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych granicami planu poprzez system dróg zlokalizowanych poza obszarem objętym n/n planem.

2. Należy zapewnić miejsca postojowe w ilości min.:

- 1) 1m.p./1 pokój gościnny lub apartament w obiektach hotelowych i pensjonatowych, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dodatkowo – 1 mp na 10 pokoi lub apartamentów;
- 2) 1m.p./5 mieszkańców w obiektach opieki społecznej i domach dla osób starszych, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dodatkowo – 1 mp na 10 mieszkańców;
- 3) 1m.p./5 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dodatkowo – 1 mp na lokal gastronomiczny;
- 4) W przypadku usług innych niż wyżej wymienione 1m.p./1 lokal usługowy, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dodatkowo – 1 mp na lokal usługowy.

DZIAŁ II.

Ustalenia szczegółowe

§ 10. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1-U** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1. Przeznaczenie: Tereny zabudowy usługowej; dopuszcza się lokalizację mieszkania lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego dla właściciela prowadzącego działalność usługową. Dopuszcza się następujące rodzaje usług:

- a) usługi opieki zdrowotnej i rehabilitacji,
- b) usługi opieki społecznej i domy dla osób starszych,
- c) usługi hotelowe i pensjonatowe,
- d) usługi gastronomii,
- e) handel detaliczny,
- f) inne usługi uzupełniające funkcję podstawową,
- g) dopuszcza się wydzielenie dojazdów o minimalnej szerokości 8 m, zakończonych placami manewrowym o wymiarach 12,5 x 12,5 m ,
- h) dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji zagrodowej,
- i) dopuszcza się wydzielenie terenów pod infrastrukturę techniczną,
- j) dopuszcza się obiekty kultu religijnego,

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Wysokość zabudowy: max. 15,0 m;
- 2) Procent zabudowy: max. 20%;
- 3) Procent powierzchni biologicznie czynnej: min. 50%;
- 4) Intensywność zabudowy: min. 0,05, max. 0,4
- 5) Linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 6,0m od terenów rolniczych, w przypadku wydzielenia dojazdów linia zabudowy wynosi 6,0m od linii rozgraniczającej dojazdu;
- 6) Liczba kondygnacji: do 2 kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się podpiwniczenie budynku;
- 7) Geometria dachu: dla budynków usługowych - dachy kalenicowe dwuspadowe o kącie nachylenia 35-45°. Dla budynków gospodarczych i garażowych - dachy kalenicowe dwuspadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachu 25-45°;
- 8) Pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub inny materiał dachówkopodobny w kolorze grafitowym, ceglastym lub brązowym;
- 9) Zakazuje się budowania pełnych ogrodzeń oraz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych pręseł betonowych;
- 10) Kolorystyka elewacji: należy stosować kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów;

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) Wielkość nowoprojektowanej działki: min. 8000 m².

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: Nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- 1) Dostępność drogowa: z drogi zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu;
- 2) Parkingi: zgodnie z § 9 uchwały.

6. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody

- 1) Zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką;
- 2) Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach;

3) Pozostałe warunki jak w § 7 ust.1 uchwały.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy,

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: Obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych.

10. Stawka procentowa: 15%.

DZIAŁ III. Ustalenia końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stężycy.

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

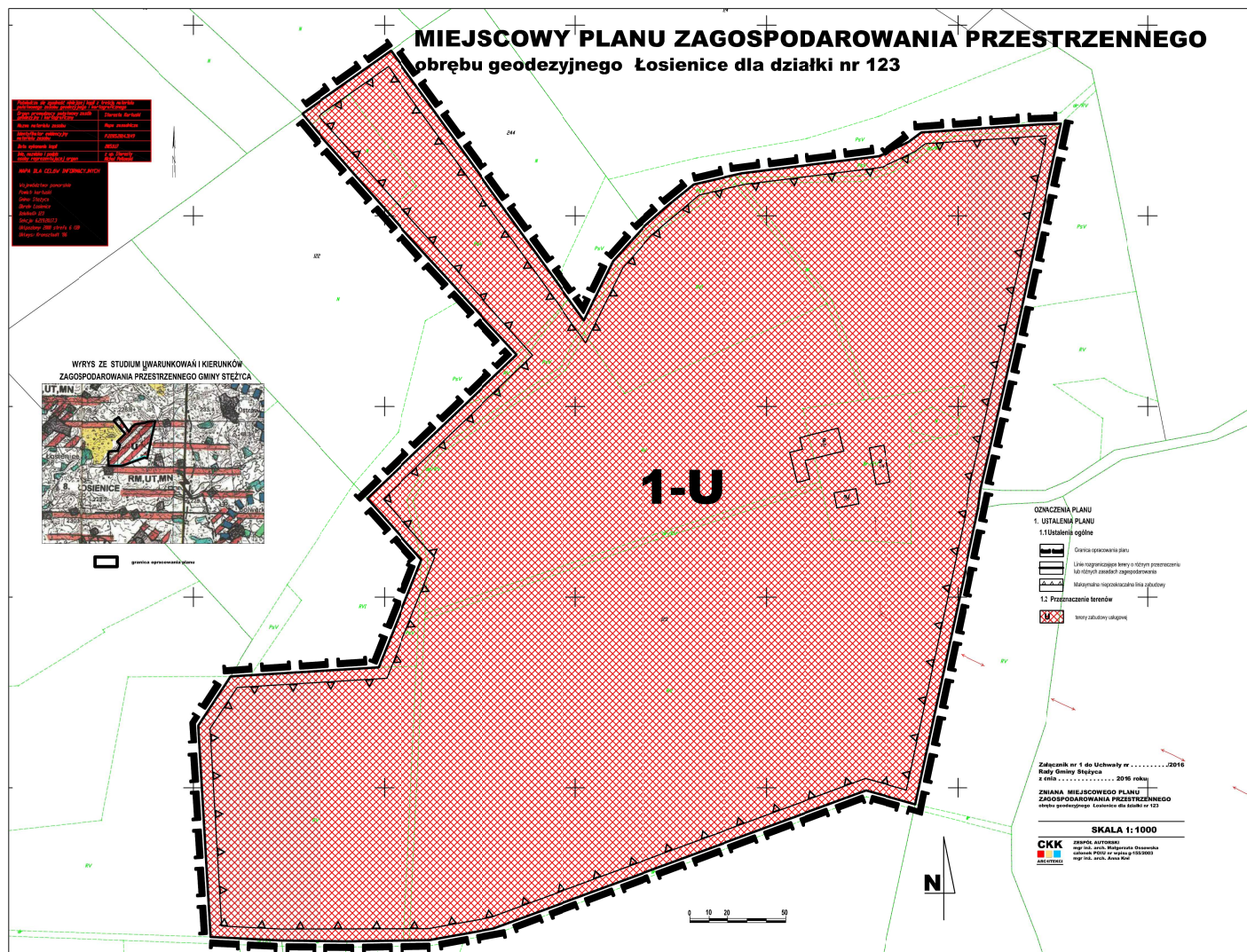
Przewodniczący Rady Gminy
Stężycy

Stefan Literski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVII/289/2016

Rady Gminy Stężyca

z dnia 25 października 2016 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/289/2016
Rady Gminy Stężycza
z dnia 25 października 2016 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 2016 r. poz. 778 z póź. 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 2016 r. poz. 778 z póź. zm.) każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W ustawowym terminie nie zgłoszono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Łosienice dla działki nr 123

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/289/2016

Rady Gminy Stężyca

z dnia 25 października 2016 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 2016 r. poz. 778 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 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885, z późn. zm.) Rada Gminy Stężyca 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 Art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE

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 nie występują drogi publiczne.

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.