



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 09.11.2022 r.

Poz. 4075

UCHWAŁA NR XXXIV/558/2022 RADY GMINY STĘŻYCA

z dnia 27 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Gapowo dla działki nr 32/3

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 2022r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29, art. 34 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą Nr XXVI/423/2017 Rady Gminy Stężyca z dnia 28 listopada 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Gapowo dla działki nr 32/3, 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 obrębu geodezyjnego Gapowo o powierzchni ok. 0,3 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;
- 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. Celem ustaleń zawartych w uchwale jest stworzenie warunków do podjęcia działalności inwestycyjnej w zakresie zabudowy zagrodowej oraz obsługi komunikacyjnej.

§ 4. Obszar planu obejmuje łącznie 2 tereny. Są to następujące przeznaczenia terenów wraz z oznaczeniami:

- 1) RM - tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) KDG – teren drogi publicznej /droga główna/.

§ 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 wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu i jednakowych zasadach zagospodarowania;
- 5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a dla innych obiektów budowlanych, wysokość od najniższej położonej naturalnej rzędnej terenu w miejscu posadowienia obiektu do najwyższej położonego jego punktu;
- 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) **procencie zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu;
- 8) **skrócie m.p.** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;
- 9) **zaleceniu** – należy przez to rozumieć wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem;
- 10) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę planistyczną, określoną w stosunku procentowym, 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. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 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 zielenią 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.

§ 8. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

§ 9. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:** na terenie RM obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów w obiektach budowlanych do koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego;
- 2) elewacje należy wykończyć cegłą ceramiczną, drewnem, kamieniem naturalnym lub tynkiem w kolorze białym, beżowym, jasnoszarym lub brązowym (paleta ziemi).

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na obszarze planu ustala się przestrzeń publiczną, którą jest teren komunikacji, oznaczony symbolem KDG.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych. Żaden też z terenów leżących w granicach opracowania nie jest ujęty w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi;
- 2) na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) 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.

§ 12. 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 zbiorników bezodpływowych lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) **odprowadzenie wód deszczowych:** z dachów obiektów budowlanych i terenów utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, do prac porządkowych i ogrodniczych;
- 4) **zaopatrzenie w gaz:** z sieci gazowej 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).

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu objętego granicami planu z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu (dz. nr 342 i 32/6) poprzez działkę nr 32/1;
- 2) na terenie 1-RM, należy zapewnić miejsca postojowe w ilości min.:
 - a) 1m.p./1 budynek mieszkalny,
 - b) 1m.p./1 pokój w obiektach agroturystycznych,
 - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 0 m.p.

DZIAŁ II. Ustalenia szczegółowe

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-RM**:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej:

- 1) dopuszcza się funkcję agroturystyczną;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 12 uchwały.
 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) wysokość zabudowy: max. 9,0 m dla budynków mieszkalnych, dla pozostałych obiektów budowlanych max. 12,0 m;
 - 2) procent zabudowy: max. 10%;
 - 3) procent powierzchni biologicznie czynnej: min. 70%;
 - 4) intensywność zabudowy: min. 0,0, max. 0,2;
 - 5) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi wojewódzkiej (KDG) nr 214 w odległości 20 m od skraju jezdni, jak na rysunku planu;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie parter z użytkowym poddaszem;
 - 7) geometria dachu: dla budynków mieszkalnych - dachy kalenicowe dwuspadowe o kącie nachylenia głównej połąci dachu 35-45°. Dla pozostałych budynków (gospodarczych i inwentarskich) - dachy kalenicowe dwuspadowe o kącie nachylenia głównej połąci dachu 35-45° lub 20-25° przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 0,8 – 1,5 m;
 - 8) dopuszczalna wysokość posadzki parteru dla budynków mieszkalnych: 0,6 m;
 - 9) na jednej działce budowlanej możliwa jest lokalizacja wyłącznie jednego budynku mieszkalnego. Zabudowę siedliska rolniczego należy kształtować w taki sposób aby budynki gospodarcze i inwentarskie (sytuowane równolegle bądź prostopadle do budynku mieszkalnego) wytworzyły czworokątny dziedziniec wewnętrzny.
 3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość nowoprojektowanej działki: min. 3000 m².
 4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.
 5. Zasady dotyczące systemów komunikacji:
 - 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu (dz. nr 342 i 32/6) poprzez działkę nr 32/1;
 - 2) parkingi: zgodnie z § 13 uchwały.
 6. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody
 - 1) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką;
 - 2) pozostałe warunki jak w § 7 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%.

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-KDG** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1. Przeznaczenie: tereny dróg publicznych /droga główna/.

2. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego: zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wyposażenie: zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

4. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: jak w § 7 uchwały.

5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) lokalizacja urządzeń i infrastruktury technicznej: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zieleni: dopuszcza się.

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

7. Stawka procentowa: 1%.

**DZIAŁ III.
Ustalenia końcowe**

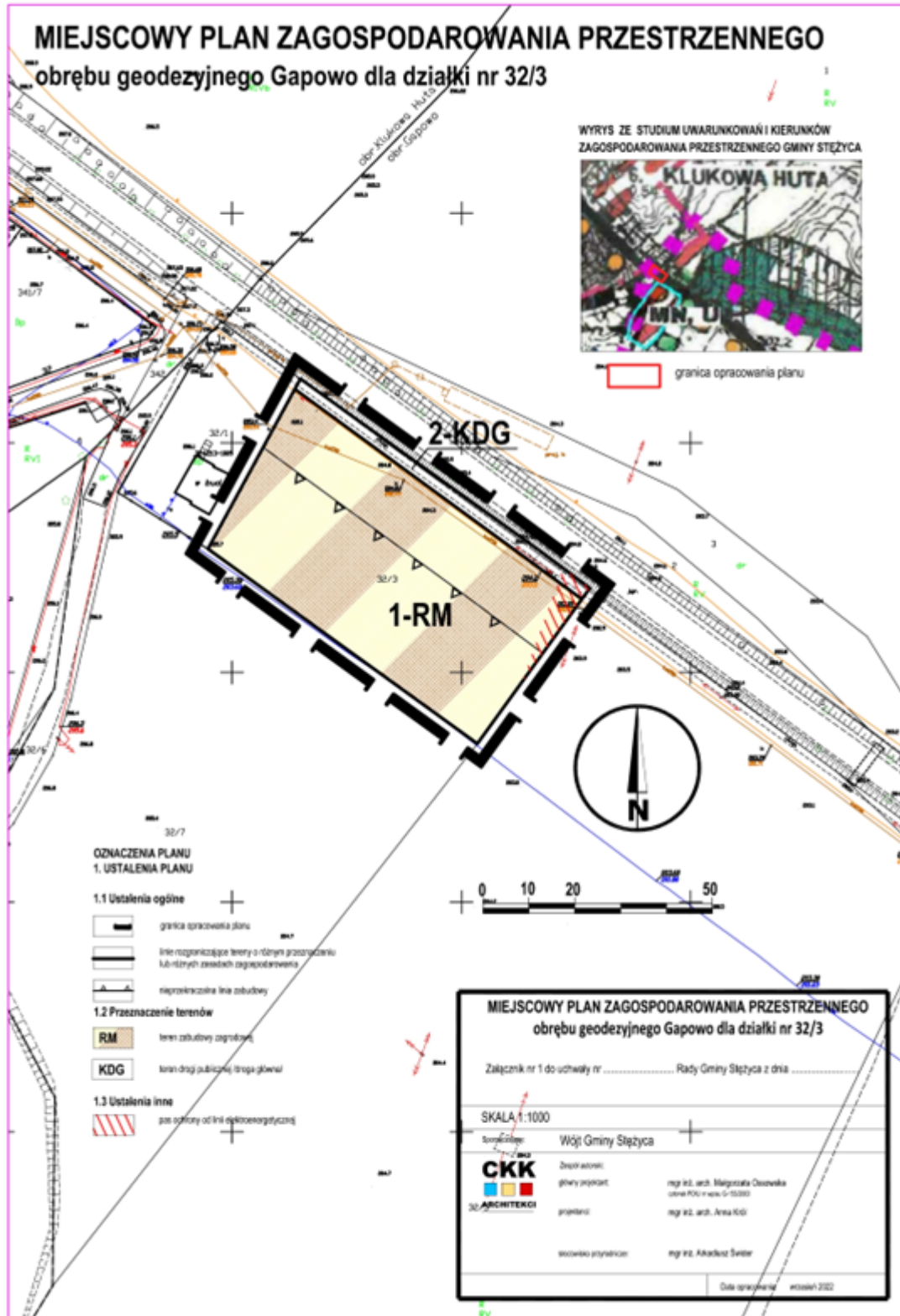
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stężyca.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Stężyca

Stefan Literski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIV/558/2022
 Rady Gminy Stężyca
 z dnia 27 września 2022 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/558/2022
Rady Gminy Stężyca
z dnia 27 września 2022 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 2022 r. poz. 503) 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 2022 r. poz. 503) 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 obrębu geodezyjnego Gapowo dla działki nr 32/3 w gminie Stężyca został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Stężyca w dniach 10.08.2022r. do 01.09.2022r.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 16.09.2022 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIV/558/2022
Rady Gminy Stężycyca
z dnia 27 września 2022 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 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.) Rada Gminy Stężycyca 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 nie przewiduje się realizacji nowych dróg gminnych.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) z sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęcia własnego;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

- 1) do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:

- 1) z dachów obiektów budowlanych i terenów utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, do prac porządkowych i ogrodniczych;

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 montażu 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 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 (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 XXXIV/558/2022

Rady Gminy Stężyca

z dnia 27 września 2022 r.

Zalacznik4.xml

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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę