

**UCHWAŁA NR VI/101/2015
RADY GMINY STĘŻYCA**

z dnia 30 czerwca 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu
geodezyjnego Stężyca obejmującego działki nr 524/2 i 690/3**

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 2013r. poz.594 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 (tekst jedn. Dz.U. z 2015r. poz. 199) oraz w związku z uchwałą Nr XXXV/404/2014 Rady Gminy Stężyca z dnia 25 sierpnia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Stężyca obejmującego działki nr 524/2 i 690/3, 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 fragmentu obrębu geodezyjnego Stężyca obejmującego działki nr 524/2 i 690/3 o powierzchni ok. 1,6 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 oraz obsługi komunikacyjnej.

§ 4. Obszar planu obejmuje łącznie 5 terenów. Są to następujące przeznaczenia terenów wraz z oznaczeniami:

- 1) U - tereny zabudowy usługowej,
- 2) U/US – teren zabudowy usługowej oraz usług sportu i rekreacji,
- 3) ItW – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi,
- 4) KDD – tereny dróg publicznych (poszerzenie drogi dojazdowej),
- 5) KDX – tereny ciągów pieszo - jezdnych;

§ 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) **teren** 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 prawa budowlanego a dla innych obiektów budowlanych, od najniższej położonej naturalnej rzędnej terenu do najwyższej położonego punktu obiektu budowlanego;
- 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) **skręcie m.p.** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;
- 11) **zaleceniu** – 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) **funkcje obsługi komunikacji** – rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów;
- 14) **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) Teren planu położony jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami.
- 2) 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;
- 3) Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 4) Zaleca się zachować zieleń wysoką nie kolidującą z planowaną zabudową.
- 5) 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 ładu przestrzennego:

- 1) Na terenach usługowych (symbol U) obowiązują następujące ustalenia:

- a) wyklucza się stosowanie sidingu winylowego,
- b) należy stosować ujednoliconą dla wszystkich budynków na działce kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego,
- c) zakazuje się budowania pełnych ogrodzeń oraz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych pręseł betonowych.

- 2) zakaz lokalizowania reklam emitujących zmienne światło m.in. typu LED skierowanych częścią ekspozycyjną w kierunku dróg publicznych oraz okien w obiektach mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych, tablic informacyjnych i szyldów na następujących zasadach:
 - a) łączna powierzchnia części ekspozycyjnej nie może być większa niż 7,0 m², mierzone po obrysie zewnętrznym,
 - b) nośnik reklamowy dotyczy prowadzonej działalności na terenie działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych,
 - c) dopuszcza się lokalizację reklam remontowo-budowlanych i tablic informacyjnych.
- 4) zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych nośników reklamowych;

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Na terenach komunikacji oznaczonych symbolem **KDD** u stała się zapewnienie ogólnego dostępu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
- 2) W liniach rozgraniczających ww. terenów, obowiązuje zakaz:
 - a) zabudowy obiektami kubaturowymi,
- 3) W liniach rozgraniczających ww. terenów dopuszcza się:
 - a) realizację dróg rowerowych oraz ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
 - b) lokalizację obiektów małej architektury związanych z funkcjonowaniem danego terenu oraz tablic informacyjnych w sposób nieograniczający ruchu pieszych i pojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. **Zaopatrzenie w wodę:** z sieci wodociągowej,
2. **Odprowadzenie ścieków:** do sieci kanalizacji sanitarnej.
3. **Odprowadzenie wód deszczowych :** z dachów obiektów budowlanych i terenów utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki lub do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. **Zaopatrzenie w gaz :** z sieci gazociągowej lub poprzez dystrybucję gazu butlowego;
5. **Zaopatrzenie w energię elektryczną:** z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
6. **Zaopatrzenie w energię cieplną:** indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło ze źródeł nieemisyjnych lub niskoemisyjnych;
7. **Unieszkodliwianie odpadów stałych** 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);
10. Lokalizowanie nowej infrastruktury technicznej (w tym liniowej) na terenach w sąsiedztwie dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych granicami planu poprzez drogę zlokalizowaną poza obszarem planu oraz z drogi KDD i KDX.
2. Na terenach U i U/US, należy zapewnić miejsca postojowe w ilości min.:
 - 1) 1m.p./50 m² powierzchni użytkowej usług,

DZIAŁ II. Ustalenia szczegółowe

§ 10. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 01.U wydzielonego liniami ograniczającymi są następujące:

1. Tereny zabudowy usługowej, w tym usługi publiczne (w tym m.in. usługi gospodarki komunalnej) oraz funkcje obsługi komunikacji,

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Wysokość zabudowy: max. 12,0 m

2) Procent zabudowy: max. 90%.

3) Procent powierzchni biologicznie czynnej: min. 10%.

4) Intensywność zabudowy: min. 0,05, max. 1

5) Linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 8 m od krawędzi jezdni drogi zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu oraz 6m od drogi KDD, linia zabudowy od istniejącego cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) Geometria dachu: dachy kalenicowe dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45°. Dopuszcza się dachy płaskie.

7) Pokrycie dachu: dach w kolorze grafitowym, ceglastym lub brązowym.

8) Zakazuje się budowania pełnych ogrodzeń oraz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych pręseł betonowych.

9) 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. 1500 m²,

2) Szerokość frontu nowoprojektowanej działki: min. 24 m,

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 wojewódzkiej KDG zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu (max 1 zjazd) oraz z drogi KDD.

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:

1) część terenu położona jest w strefie 50m od cmentarza – obowiązują przepisy odrębne.

10. Stawka procentowa: 15%

§ 11. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 02.U/US wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1. Tereny zabudowy usługowej, w tym na usługi publiczne oraz usługi sportu i rekreacji,

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Wysokość zabudowy: max. 12,0 m
- 2) Procent zabudowy: max. 90%.
- 3) Procent powierzchni biologicznie czynnej: min. 10%.
- 4) Intensywność zabudowy: min. 0, max. 1
- 5) Linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 4m od drogi KDX;
- 6) Geometria dachu: dachy kalenicowe dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45°. Dopuszcza się dachy płaskie.
- 7) Pokrycie dachu: dach w kolorze grafitowym, ceglonym lub brązowym.
- 8) Zakazuje się budowania pełnych ogrodzeń oraz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych.
- 9) 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. 1000 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 drogową: z drogi KDD poprzez tereny przyległe oraz z drogi KDX.
- 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: nie dotyczy.

10. Stawka procentowa: 15%

§ 12. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 03.ItW wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1. Tereny infrastruktury technicznej - wodociągi,

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Wysokość zabudowy: max. 5,0 m
- 2) Procent zabudowy: max. 40%.
- 3) Procent powierzchni biologicznie czynnej: min. 20%.
- 4) Intensywność zabudowy: min. 0,05, max. 0,4
- 5) Linie zabudowy: jak na rysunku planu;

- 6) Geometria dachu: dachy kalenicowe dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45°. Dopuszcza się dachy płaskie.
 - 7) Pokrycie dachu: dach w kolorze grafitowym, ceglastym lub brązowym.
 - 8) Zakazuje się budowania pełnych ogrodzeń oraz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych.
 - 9) 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:
- 3) Wielkość nowoprojektowanej działki: w liniach rozgraniczających terenu,
 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 KDD zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu.
 - 2) Parkingi: nie ustala się.
 6. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody
 - 1) Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach.
 - 2) 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: nie dotyczy.
 10. Stawka procentowa: 1%

§ 13. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **04.KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

 1. **Tereny dróg publicznych (poszerzenie drogi dojazdowej)**
 2. **Parametry i wyposażenie :**
 - 1) Szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.
 - 2) Dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń.
 - 3) Wyposażenie: dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
 3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.
 4. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: nie dotyczy;
 5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) Mała architektura: dopuszcza się,
 - 2) Nośniki reklamowe: ustalenia jak w § 7 ust.3 uchwały,
 - 3) Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji,
 - 4) Urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - 5) Zieleń: dopuszcza się,
 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się,
 7. Stawka procentowa: 1%

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **05.KDX** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1. Tereny ciągów pieszo - jezdnych

2. Parametry i wyposażenie :

1) Szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.

2) Dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń.

3) Wyposażenie: nie ustala się

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

4. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: nie dotyczy;

5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy,

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

7. Stawka procentowa: 1%

DZIAŁ VI.

Ustalenia końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stężyca.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Stężyca


Stefan Literski