



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 12.10.2023 r.

Poz. 4492

UCHWAŁA NR XLIII/764/2023 RADY GMINY STĘŻYCA

z dnia 12 września 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu ewidencyjnego Gapowo, gmina Stężyca

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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz w związku z uchwałą Nr XX/307/2021 Rady Gminy Stężyca z dnia 23 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu ewidencyjnego Gapowo, Rada Gminy Stężyca uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Postanowienia ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stężyca uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu ewidencyjnego Gapowo, obejmującego teren o powierzchni ok. 15,6 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, zwany dalej „planem”.

§ 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.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **teren** - należy przez to rozumieć obszar wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce do jej powierzchni; powierzchnia zabudowy wyznaczana jest przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym na powierzchnię działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków niewystających ponad powierzchnię terenu, elementów drugorzędnych budynku, np.: schodów zewnętrznych niezabudowanych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku i obiektów budowlanych. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku, które mogą być wysunięte od wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość nie więcej 1,5m i nie przekraczającej 20% szerokości elewacji frontowej; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budowli z zakresu łączności publicznej, sieci i elementów infrastruktury technicznej, ścian podziemnych budynku, otwartych zbiorników wodnych oraz miejsc postojowych wraz z drogami dojazdowymi do tych miejsc;
- 5) **szerokość frontu działki** – należy przez to rozumieć szerokość działki mierzoną od strony drogi publicznej lub innej drogi, z której realizowany jest wjazd lub wejście na działkę;
- 6) **tymczasowych obiektach usługowo-handlowych** – należy przez to rozumieć kioski, stragany, pawilony handlowe, punkty sprzedaży ulicznej, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, kontenery oraz przyczepy handlowe i gastronomiczne;
- 7) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu w planie, dopuszczony na czas określony tj. do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu; zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, realizowaną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych w budynkach;
- 9) **funkcje obsługi komunikacji** – rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów, parkingi;
- 10) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia mniejszym niż 10 stopni;
- 11) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a także wysokość innych obiektów budowlanych mierzoną od najniższej położonej rzędnej terenu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- 13) **miejscu postojowym** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych na powierzchni terenu (usytuowane na parkingach), w garażach (wbudowanych lub wolno stojących) lub wiatkach;
- 14) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie, optycznie i akustycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

§ 4. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) sposób oznaczenia terenu;
- 4) symbol przeznaczenia terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 uchwały;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) pas lokalizacji zieleni izolacyjnej.

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów

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

- 1) P-IO - tereny produkcji lub gospodarowania odpadami;
- 2) U-P – tereny usług lub produkcji;
- 3) RN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 4) L – tereny lasu.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. Na terenie przeznaczonym pod zainwestowania ustala się:

- 1) obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym;
- 2) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji obiektów budowlanych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Obszar planu jest położony w granicach otuliny Kaszubskiego Paku Krajobrazowego, obowiązują przepisy odrębne.

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 dopuszczanej funkcji.

3. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe zaleca się zagospodarować w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników itp.

4. Oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 5, nie może w odniesieniu do hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych w przepisach odrębnych.

5. Planowane zagospodarowanie terenu nie może spowodować zmiany stosunków wodnych na obszarze objętym planem oraz terenach sąsiednich.

6. Ustala się obowiązek wyposażenia wszelkich instalacji przetwarzających odpady w urządzenia zapobiegające emisji odorów do powietrza oraz skutecznie zabezpieczające przed ulatnianiem się szkodliwych substancji.

7. Nie dopuszcza się zastosowania jako substratów w biogazowni – odpadów poubojowych, pomiotów drobiu lub martwych zwierząt.

8. Powstające odpady wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i zapewnienia postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie gospodarki odpadami. Odpady niebezpieczne winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych.

9. Nie dopuszcza się składowania odpadów radioaktywnych i promieniotwórczych.

10. Ustala się obowiązek:

- a) magazynowania i przygotowywania substratów (biomasy) w szczelnych obiektach magazynowych (np. silosach) o nieprzepuszczalnym dnie,
- b) magazynowania przefermentowanej biomasy w silosach i lagunach mających dno i ściany nieprzepuszczalne oraz izolację wodoszczelną dna wykonaną z trwałych materiałów izolacyjnych,
- c) składowania produktów uzyskanych z przetworzonej przefermentowanej biomasy (nawozy granulowane, pelet na cele opałowe), w urządzeniach lub obiektach posiadających nieprzepuszczalne dno lub fundament.

11. Należy zapewnić zachowanie istniejących elementów sieci hydrograficznej.

12. Obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. W granicach planu nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną konserwatorską.

2. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. Na obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu art. 2 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone są w Dziale III uchwały.

2. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:

1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

2) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:

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

2) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki ustalona w ustaleniach szczegółowych;

3) ustalone w planie zasady podziału terenów nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których można dokonywać niezależnie od przyjętych w planie ustaleń, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek o minimalnej szerokości 10m, gdzie na zakończeniu w sytuacji nieprzelotowego dojazdu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach 12,5m x 12,5m.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem nie występują: obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, nie występują naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych. Jednakże w przypadku lokalizowania obiektów na terenach stanowiących strome skarpy, w razie konieczności należy sporządzić analizę geotechniczną warunków posadowienia budynków i budowli lub warunków technicznych umocnienia skarp. W południowej części terenu 2U-P (zgodnie z załącznikiem graficznym) zlokalizowany jest fragment terenu górniczego Gapowo XVIIA.

2. 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 2015 r. poz 774), w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Ustala się zasady podziału na działki budowlane uzyskane w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 5000,0 m²;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: minimalnie 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 35-145 stopni.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. Wzdłuż południowej i zachodniej granicy terenu 1P-IO, w miejscach oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje lokalizacja pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 4m lub ekranów akustycznych na całej długości linii rozgraniczającej, zatrzymujących dźwięk w obrębie nieruchomości położonych w granicach terenu 1P-IO.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się z istniejącej drogi gminnej KDD zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu oraz poprzez dojazdy wydzielone zgodnie z § 10 ust. 3 pkt 4.

2. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - a) 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej budynków o funkcji usługowej (nie dotyczy powierzchni magazynowej) oraz min. 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w obiektach usługowych i produkcyjnych,
 - b) dla posiadaczy kart parkingowych 1 miejsce postojowe 1 budynek usługowy oraz 0 miejsc postojowych dla pozostałych obiektów;
- 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku;
- 3) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych jako podstawowe przeznaczenie terenu, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.

§ 15. 1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze objętym planem lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdných,
 - b) w pasach określonych liniami rozgraniczającymi dróg dojazdów oraz ciągów pieszo-jezdných, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu,
 - c) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci zgodnie z powyższymi ustaleniami, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na każdym obszarze,
 - d) na każdym terenie dopuszcza się lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem w ustaleniach szczegółowych,
 - e) dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej, o powierzchni mniejszej niż ustalono w kartach terenu;
- 2) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęcia własnego,
- c) nowo projektowane sieci zaleca się lokalizować w liniach rozgraniczających dróg;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków:

- a) obowiązuje odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) odprowadzanie ścieków przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach nieposiadających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia lub oczyszczania 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,
- d) na terenach, na których nie ma możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków. Zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków winno być poprzedzone dokładnym rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych oraz ukształtowania terenu, które pozwolą na ich lokalizację;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- a) z dachów obiektów kubaturowych – odprowadzenie do gruntu lub do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej, zaleca się gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.,
- b) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na terenie inwestycji,
- c) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika (tj. cieków naturalnych, kanałów, rowów melioracyjnych, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej) winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych,
- d) dopuszcza się magazynowanie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych z przeznaczeniem na cele p.poż.,
- e) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,
- f) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
- g) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo-wodnych,
- h) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
- b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania,
- c) nowoprojektowane sieci SN i NN należy realizować jako sieci kablowe; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci napowietrznych;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: ze scentralizowanych źródeł ciepła bądź z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła;

- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowej lub poprzez zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy;
- 7) w zakresie utylizacji odpadów stałych:
 - a) odpady komunalne – zasady gospodarki odpadami komunalnymi stałymi i płynnymi oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Stężyca określają stosowne uchwały Rady Gminy Stężyca,
 - b) odpady inne – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy legalny sposób użytkowania terenu, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy.

§ 17. Ustala się zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:

- 1) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
 - a) zabudowy związanej z procesem budowlanym,
 - b) obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców, parków i innych przestrzeni o charakterze publicznym, ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

Rozdział 12.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 18. Ustala się stawkę procentową w wysokości 1%.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P-IO**:

1) Przeznaczenie terenów: tereny produkcji lub gospodarowania odpadami;

- a) dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:
 - urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej,
 - funkcja produkcyjna, rzemieślnicza, usługowa,
 - biogazownia,
 - przekształcanie termiczne odpadów, recykling odpadów, obróbka termiczna odpadów, przetwarzanie odpadów, utylizacja, odzysk i zagospodarowanie odpadów,
 - składowisko odpadów: obojętnych, odpadów innych niż komunalne, odpadów niebezpiecznych, odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne,
 - składowanie na czas nieokreślony,
 - składowanie odpadów niebezpiecznych na czas nieokreślony,
 - składowanie i przetwarzanie w stacjach demontażu w celu recyklingu,
 - selektywne zbieranie i przetwarzanie frakcji odpadów komunalnych,
 - lokalizacja urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,
 - lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 uchwały,
 - wydzielenie dojazdów do działek na zasadach określonych w § 10 ust.3 pkt 4 uchwały;

- b) wyłączone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu: składowanie odpadów radioaktywnych i promieniotwórczych;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- 4 m od linii rozgraniczającej dróg gminnych,
- 12 m od lasu,
- 6 m od dojazdów do działek nieoznaczonych na rysunku planu, wydzielonych zgodnie z §10 ust.3 pkt 4 uchwały;

- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,60,

- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,

- e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 15,0 m; dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy do 20m z uwagi na wymogi linii technologicznej produkcji, przy czym powierzchnia zabudowy budynków o podwyższonej wysokości nie może przekroczyć 25% łącznej powierzchni zabudowy działki, dla emitorów punktowych wysokość zabudowy bez ograniczeń,

- f) geometria głównej połaci dachu:

- budynki techniczne i technologiczne: nie ustala się,
- budynki pozostałe: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o jednakowym kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 10° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie, dopuszcza się wykonanie w dachu okien połaciowych i świetlików;

- g) zasady podziału: powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 5000,0 m².

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U-P:

1) Przeznaczenie terenów: tereny usług lub produkcji;

- a) dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

- lokalizowanie urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych do prowadzenia działalności gospodarczej,
- składowanie i przetwarzanie gruzu betonowego, kamieni, piasku,
- lokalizowanie urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy do 500 kW,
- lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 uchwały,
- wydzielanie dojazdów do działek na zasadach określonych w § 10 ust.3 pkt 5 uchwały;

- b) wyłączone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

- składowanie i przetwarzanie odpadów innych niż wymienione pkt a) tiret drugi,
- biogazownie,
- produkcja wodoru;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- 10 m od linii rozgraniczającej dróg gminnych oraz dróg zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu,
- 12 m od lasu,
- 6 m od dojazdów do działek nieoznaczonych na rysunku planu, wydzielonych zgodnie z §10 ust.3 pkt 4 uchwały,

- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej,

- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,90,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 15,0 m,
- f) poziom posadzki parteru : nie więcej niż 1,4 m mierzony od projektowanej rzędnej terenu wokół budynku,
- g) geometria głównej połaci dachu:
 - budynki techniczne i technologiczne: nie ustala się,
 - budynki pozostałe: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o jednakowym kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 10° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie, dopuszcza się wykonanie w dachu okien połaciowych i świetlików;
- h) zasady podziału: powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 5000,0 m²,
- i) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3RN** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenów: **tereny rolnictwa z zakazem zabudowy**; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §15 niniejszej uchwały;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenów przyległych;
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy,
 - b) pozostałe warunki zgodnie z §13 niniejszej uchwały.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6L** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenów: **teren lasu**; dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §15 niniejszej uchwały i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: zagospodarowanie terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - b) pozostałe warunki zgodnie z §13 niniejszej uchwały.

DZIAŁ IV. **Ustalenia końcowe**

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stężycza.

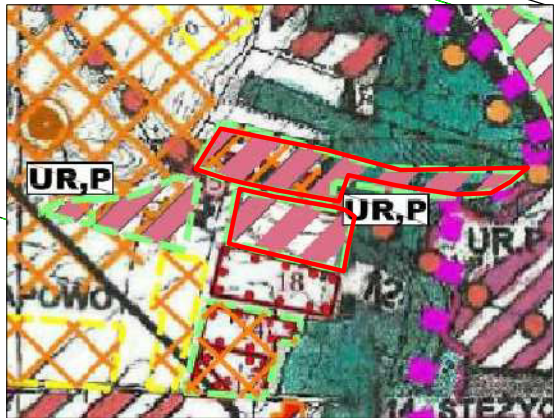
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Stężyca

Stefan Literski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO GAPOWO
Załącznik nr 1

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIII/764/2023
Rady Gminy Stężyca
z dnia 12 września 2023 r.



granicz obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
obszary predysponowane do lokalizacji produkcji

1P-IO

3L

4RN

5L

2U-P

OZNACZENIA

1. Ustalenie planu

1.1 Ustalenia ogólne

granicz obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
nieprzekraczalna linia zabudowy

1.2 Przeznaczenie terenów

P-IO tereny produkcji lub gospodarowania odpadami
U-P tereny usług lub produkcji
L tereny lasu
RN tereny rolnicze z zakazem zabudowy
KDD tereny komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej

2 Inne

Pas lokalizacji składowiska odpadów
Granica terenu i obszaru planistycznego Gąpowo XV/II

0 10 20 50

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO GAPOWO

Załącznik nr 1

SPORZĄDZIŁ

WÓJ GMINY STĘŻYCA

SKALA 1:1000

DATA OPACZNIENIA MAJ 2023 R.

ZESPÓŁ AUTORSKI:

WÓJ GMINY STĘŻYCA

OPRACOWANIE:

WÓJ GMINY STĘŻYCA

OPRACOWANIE:

WÓJ GMINY STĘŻYCA

CKK

AKWIDUK

AKWIDUK

AKWIDUK

AKWIDUK

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIII/764/2023

Rady Gminy Stężycza

z dnia 12 września 2023 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 2023 r. poz. 977) 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 2023 r. poz. 977) 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 fragmentu obrębu ewidencyjnego Gapowo w gminie Stężycza został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Stężycza w dniach 04.07.2023 r. do 25.07.2023 r.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 08.08.2023 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIII/764/2023

Rady Gminy Stężycza

z dnia 12 września 2023 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 2023 r. poz. 977), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 40 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.) Rada Gminy Stężycza 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 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.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego,
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęcia własnego,

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

- 1) obowiązuje odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 2) odprowadzanie ścieków przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach nieposiadających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia lub oczyszczania 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) na terenach, na których nie ma możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków. Zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków winno być poprzedzone dokładnym rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych oraz ukształtowania terenu, które pozwolą na ich lokalizację;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:

- 1) z dachów obiektów kubaturowych – odprowadzenie do gruntu lub do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej, zaleca się gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż,
- 2) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na terenie inwestycji,
- 3) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika (tj. cieków naturalnych, kanałów, rowów melioracyjnych, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej) winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się magazynowanie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych z przeznaczeniem na cele p.poż.;
- 5) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
- 6) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
- 7) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo-wodnych,
- 8) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;

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 XLIII/764/2023

Rady Gminy Stężycza

z dnia 12 września 2023 r.

Zalacznik4.gml

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 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę