



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 01.03.2023 r.

Poz. 1071

UCHWAŁA NR XXXIX/627/2023 RADY GMINY STĘŻYCA

z dnia 7 lutego 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Gołubie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XXVII/418/2021 Rady Gminy Stężyca z dnia 7 grudnia 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu ewidencyjnego Gołubie, 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 geodezyjnego Gołubie o powierzchni ok. 6 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 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. 67 a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) **Dział I** zawierający postanowienia ogólne;
- 2) **Dział II** zawierający ustalenia ogólne planu;
- 3) **Dział III** zawierający ustalenia szczegółowe planu;
- 4) **Dział IV** zawierający ustalenia końcowe.

DZIAŁ II. Ustalenia ogólne planu

§ 4. Ilekroć w dalszym przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy prawa miejscowego (np. inne uchwały rady gminy, uchwały sejmiku województwa, rozporządzenia wojewody);
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, dojazdy, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;
- 5) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych oraz wysokość innych obiektów budowlanych mierzoną od najniższej położonej rzędnej terenu w miejscu posadowienia do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków; wykusze, schody, podjazdy, balkony i mury oporowe nie mogą być wysunięte poza tę linię więcej niż 1,5 m;
- 7) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki. Powierzchnia zabudowy wyznaczana jest przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym na powierzchnię działki. Na wielkość powierzchni zabudowy nie wpływają: obiekty budowlane lub ich części niewystające ponad powierzchnię terenu, elementy drugorzędne budynku, np. schody zewnętrzne niezabudowane, daszki, markizy, występy dachowe, oświetlenie zewnętrzne;
- 8) **skrótce m.p.** - należy przez to rozumieć miejsca postojowe;
- 9) **zaleceniu** - należy przez to rozumieć wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem;
- 10) **stawce procentowej** - należy przez to rozumieć stawkę określoną w stosunku procentowym do naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość, pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości, na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **dojazdach** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane ciągi piesze lub pieszo-jezdne nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zapewniające obsługę komunikacyjną działek i obiektów w obrębie wyznaczonych planem terenów; przebieg tych dojazdów może być ustalony na etapie projektowania inwestycyjnego;
- 12) **objektach i urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniu terenu, a w szczególności budynki gospodarcze, garażowe, place, podjazdy, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 13) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania, które mają na tym terenie przeważać pod względem zajmowanej powierzchni;
- 14) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 15) **usługi** - działalność związana z zaspokajaniem potrzeb ludności np. handel (z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), gastronomia, turystyka, rzemiosło, administracja, szkolnictwo, opieka zdrowotna, opieka społeczna, kultura i sztuka, rozrywka, sport i rekreacja, obsługa komunikacji, naprawa i obsługa pojazdów mechanicznych (z wykluczeniem stacji paliw), instytucje finansowe i ubezpieczeniowe, siedziby stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych (z wykluczeniem działalności

gospodarczej polegającej na składowaniu i przetwarzaniu odpadów), środków masowej komunikacji i łączności itp.;

- 16) **usługi nieuciążliwe** - usługi nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i nie powodujące przekroczenia parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem lub działką, nie powodujące nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym i nie pogarszające w znaczący sposób warunków użytkowania terenów sąsiadujących.

§ 5. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów;
- 5) zwymiarowane odległości wyrażone w metrach.

§ 6. Pozostałe oznaczenia graficzne nie wymienione w § 5 stanowią oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu.

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie 8 terenów. Są to następujące przeznaczenia terenów wraz z oznaczeniami:

- 1) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **ZN** - teren zieleni nieurządzonej;
- 4) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. Na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie (MN/U i MN) ustala się:

- 1) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów w obiektach budowlanych na jednej działce oraz ograniczenia pokrycia dachu do matowych dachówek ceramicznych, betonowych, gontu lub strzechy;
- 2) elewacje należy wykończyć cegłą, drewnem, tynkiem naturalnym w kolorze białym, beżowym lub jasnoszarym, kamieniem w partii cokołowej; należy wykluczyć stosowanie okładziny z tworzyw sztucznych, sidingu oraz klinkieru;
- 3) nakaz kształtowania głównej bryły budynku mieszkalnego jednorodzinnego na rzucie prostokąta w proporcjach od 1:1,7 do 1:2 oraz ograniczenie maksymalnej powierzchni rzutu budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 150 m².

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. Obszar planu położony jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie obszaru 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) zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny (poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o przepisy odrębne), a znajdujące się w granicach obszaru pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

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 np. do nawodnienia trawników itp.

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.

5. Nakaz zachowania w maksymalnym stopniu zadrzewienia.

6. Zaleca się wkomponowanie planowanego zainwestowania terenu w istniejące zadrzewienie.

7. Ewentualną wycinkę drzew powinno przeprowadzić się poza okresem lęgowym ptaków zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

9. Ustala się standardy ochrony akustycznej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem:

1) MN/U obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

2) MN obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. W obrębie obszaru objętego projektem planu nie występują obiekty, ani tereny o wartościach kulturowych oraz nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. W granicach planu nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

2) ustalenia dotyczące linii zabudowy nie dotyczą obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

3) ustalenia dotyczące maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury elektroenergetycznej.

Rozdział 7.

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

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze.

2. Na obszarze objętym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

3. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

4. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy i nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek:

- a) na terenach oznaczonych symbolem MN/U - 1500 m²,
- b) na terenach oznaczonych symbolem MN - 1200 m²;

2) minimalna szerokość frontu działek:

- a) na terenach oznaczonych symbolem MN/U - 25 m,
- b) na terenach oznaczonych symbolem MN - 20 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 135°, z wyjątkiem tworzenia tzw. "trójkątów widoczności" i placów do zawracania.

3. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o innych parametrach niż określone w ust. 2 wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej, drogi, dojazdu, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe.

4. Dopuszcza się minimalną szerokość frontów działek, do których dojazd odbywa się przy placach do zawracania oraz w miejscach skrzyżowań i zakrętów dróg - 6m.

Rozdział 9.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. Na obszarze objętym planem szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zostały określone w Dziale III uchwały.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) Ogólne zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- a) nowe sieci przewodowe infrastruktury technicznej należy realizować jako sieci podziemne, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę napowietrznej sieci elektroenergetycznej oraz słupowych stacji transformatorowych,
- b) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej o dowolnej powierzchni,
- d) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki,
- f) zaopatrzenie wodne dla celów gaśniczych oraz drogi dojazdowe dla samochodów pożarniczych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- g) przy podziale nieruchomości gruntowych należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej;
- 2) **w zakresie zaopatrzenia w wodę:** z wiejskiej sieci wodociągowej, dopuszcza się ujęcia własne;
- 3) **w zakresie odprowadzenia ścieków:** do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych, szczelnych zbiorników, okresowo opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo lub przydomowych oczyszczalni ścieków. W momencie wybudowania kanalizacji zbiorczej zbiorniki bezodpływowe należy bezwzględnie zlikwidować, a obiekty podłączyć do kanalizacji;
- 4) **w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**
- a) z dachów obiektów kubaturowych - lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu, szczelnych zbiorników, zbiorników retencyjnych lub do systemu kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania np. do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych i ogrodniczych,
 - c) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 5) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**
- a) z sieci elektroenergetycznej. Obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania,
 - b) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW;
- 6) **w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:**
- a) z indywidualnego źródła ciepła, w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne nośniki energii np.: gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biopaliwa, drewno,
 - b) dopuszcza się inne, alternatywne niemisyjne lub niskoemisyjne systemy ogrzewania, w tym wykorzystujące instalacje i urządzenia związane z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii;
- 7) **w zakresie zaopatrzenia w gaz:** z sieci gazowej lub poprzez dystrybucję gazu butlowego;
- 8) **w zakresie utylizacji odpadów stałych:** na terenie 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;
- 9) **w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:** poprzez istniejące i projektowane systemy telekomunikacyjne.
2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) Obsługę komunikacyjną terenu ustala się z dróg publicznych - ul. Spokojnej i Zielonej (poza granicami planu) poprzez system istniejących dróg dojazdowych oraz istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 7.KDW i 8.KDW, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 11 uchwały;
- 2) Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:
- a) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - usługi handlu:
 - obiekty o powierzchni sprzedaży do 50 m² włącznie: 1 miejsce postojowe,
 - obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m²: 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży oraz 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych osób,
 - biura: 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej oraz 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych osób,

- dla nie wymienionych funkcji usługowych: 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej oraz 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych osób,
- b) w ramach liczby miejsc parkingowych wyliczonych zgodnie z lit. a, ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 miejsce postojowe przy liczbie miejsc na parkingu od 5 do 15,
 - 2 miejsca postojowe przy liczbie miejsc na parkingu od 16 do 50,
 - 4% ogólnej liczby miejsc postojowych przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 50,
- c) minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych oraz oznaczonych strefach ruchu i zamieszkania ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku,
- e) dopuszcza się, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu, wydzielenie dojazdów, o których mowa w § 4 pkt 11 uchwały, o minimalnej szerokości 8 m w liniach podziału geodezyjnego; ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od granicy wydzielonego dojazdu; nieprzelotowe dojazdy należy zakończyć placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m; w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia, tzw. "trójkąty widoczności" o wymiarach 5 m x 5m.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 17. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy określono dla poszczególnych terenów w Dziale III uchwały.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe planu

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - tylko w zakresie usług nieuciążliwych:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i/lub usługi,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - obiekty i urządzenia towarzyszące, o których mowa w § 4 pkt 12 uchwały,
 - dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 11 uchwały,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) **nieprzekraczalne linie zabudowy**:
 - 6 m od linii rozgraniczających drogi, jak na rysunku planu,
 - od lasu należy zachować odległość obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi w szczególności ochrony przeciwpożarowej,
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalny 20%,
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalny 0,06, maksymalny 0,6,
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalna 60%, przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg, ciągów pieszo-rowerowych i parkingów, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych - maksymalna 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja w formie poddasza,
- dla budynków gospodarczych - maksymalna 8,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych - maksymalna 12,0 m;

f) geometria głównych połaci dachu:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 45°,
- dla pozostałych budynków dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 45° lub dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 18° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8 - 1,5 m,

g) dopuszczalna wysokość posadzki parteru dla budynku mieszkalnego: 0,6 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m².

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:**a) obsługa komunikacyjna terenów:**

- dla terenu 1.MN/U:
 - z drogi wewnętrznej: 7.KDW,
 - poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 11 uchwały,
- dla terenu 2.MN/U:
 - z drogi wewnętrznej: 7.KDW,
 - z drogi wewnętrznej: 8.KDW,
 - poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 11 uchwały,
- dla terenu 3.MN/U:
 - z drogi wewnętrznej: 7.KDW,
 - z drogi wewnętrznej: 8.KDW,
 - poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 11 uchwały,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 pkt 2 uchwały;

4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) zaleca się lokalizować na terenach rodzimą zieleń wysoką,
- b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
- c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;

5) szczegółne warunki zagospodarowania terenów:

- a) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i/lub usługowych od strony frontu działek, a budynków gospodarczych na tyłach działek,
- b) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych kalenicą równoległą do linii rozgraniczającej drogi lub prostopadłą do jednej z bocznych granic nowo wydzielonych działek budowlanych a budynków gospodarczych prostopadłą lub równoległą do budynków mieszkalnych i/lub usługowych,
- c) wymóg lokalizacji jednego budynku mieszkalnego i/lub jednego budynku usługowego na działce budowlanej,

- d) zakaz makroniwelacji terenów,
- e) tereny położone są w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego warunki jak w § 9 ust. 1 uchwały;
- 6) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości: 30%.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.MN, 5.MN:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - obiekty i urządzenia towarzyszące, o których mowa w § 4 pkt 12 uchwały,
 - dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 11 uchwały,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) **nieprzekraczalne linie zabudowy**:
 - 6 m od linii rozgraniczających drogi, jak na rysunku planu,
 - od lasu zależy zachować odległość obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi w szczególności ochrony przeciwpożarowej,
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalny 20%,
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalny 0,08, maksymalny 0,6,
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalna 60%; przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg, ciągów pieszo-rowerowych i parkingów, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni,
 - e) **wysokość zabudowy**:
 - dla budynków mieszkalnych - maksymalna 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja w formie poddasza,
 - dla budynków gospodarczych - maksymalna 8,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych - maksymalna 12,0 m,
 - f) **geometria głównych połaci dachu**:
 - dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 45°,
 - dla pozostałych budynków dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 45° lub dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 18° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8 - 1,5 m,
 - g) dopuszczalna wysokość posadzki parteru dla budynku mieszkalnego: 0,6 m,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200 m²;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów:
 - dla terenu 4.MN:
 - z drogi wewnętrznej: 8 KDW,
 - poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 11 uchwały,
 - dla terenu 5.MN:
 - z drogi wewnętrznej: 8.KDW,

-- poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 11 uchwały,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 pkt 2 uchwały,

c) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;

4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

a) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zieleni wysoką,

b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,

c) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

a) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych od strony frontu działek,

b) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych kalenicą równoległą do linii rozgraniczającej drogę lub prostopadłą do jednej z bocznych granic nowo wydzielonych działek budowlanych, a budynków gospodarczych prostopadłą lub równoległą do budynków mieszkalnych,

c) wymóg lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,

d) zakaz makroniwelacji terenów,

e) tereny położone są w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego warunki jak w § 9 ust. 1 uchwały.

6) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości: 30%.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.ZN**:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni nieurządzonej:

a) przeznaczenie podstawowe: zieleni nieurządzona,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 ust. 1 uchwały,
- dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 11 uchwały,
- ciągi piesze i/lub rowerowe;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) **nieprzekraczalne linie zabudowy:** nie dotyczy,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** nie dotyczy,

c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** nie dotyczy,

d) **powierzchnia biologicznie czynna:** nie dotyczy,

e) **wysokość zabudowy:** nie dotyczy,

f) **geometria głównych połaci dachu:** nie dotyczy;

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

a) obsługa komunikacyjna terenu:

- z drogi publicznej - ul. Spokojnej (poza granicami planu),
- poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 11 uchwały,
- z terenów przyległych,

b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;

4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) należy zachować istniejące zadrzewienia; w przypadku złego stanu zdrowotnego drzewa oraz zagrożenia życia lub mienia dopuszcza się wycinkę drzewa, zgodnie z przepisami odrębnymi i nakazuje się jego rekompensację drzewem z gatunku tożsamym jak wycięte lub z gatunków długowiecznych, szlachetnych (zgodnych z warunkami siedliskowymi),
 - b) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) zakaz makroniwelacji terenu,
 - c) teren położony jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego warunki jak w § 9 ust. 1 uchwały;
- 6) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości: 0%.
- § 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7.KDW, 8.KDW:**
- 1) przeznaczenie terenów: tereny dróg wewnętrznych:
- a) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 ust. 1 uchwały,
 - zieleni,
 - ciągi piesze i/lub rowerowe;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) parametry: szerokość dróg w liniach rozgraniczających minimum 10 m, z miejscowymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań, drogi zakończone placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m, jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się połączenie strefy ruchu pieszego, rowerowego i kołowego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną nawierzchnią,
 - c) zakaz odprowadzenia wód opadowych z innych terenów do systemu odwodnienia dróg;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów: nie dotyczy;
- 4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: na zasadach określonych w § 9 uchwały;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów: tereny położone są w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego warunki jak w § 9 ust. 1 uchwały.

DZIAŁ IV.

Ustalenia końcowe.

§ 23. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca - Uchwała Nr IV/65/2015 Rady Gminy Stężyca z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Gołubie, w gminie Stężyca.

§ 24. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stężyca - Uchwała Nr VII/71/2007 Rady Gminy Stężyca z dnia 12 czerwca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Gołubie.

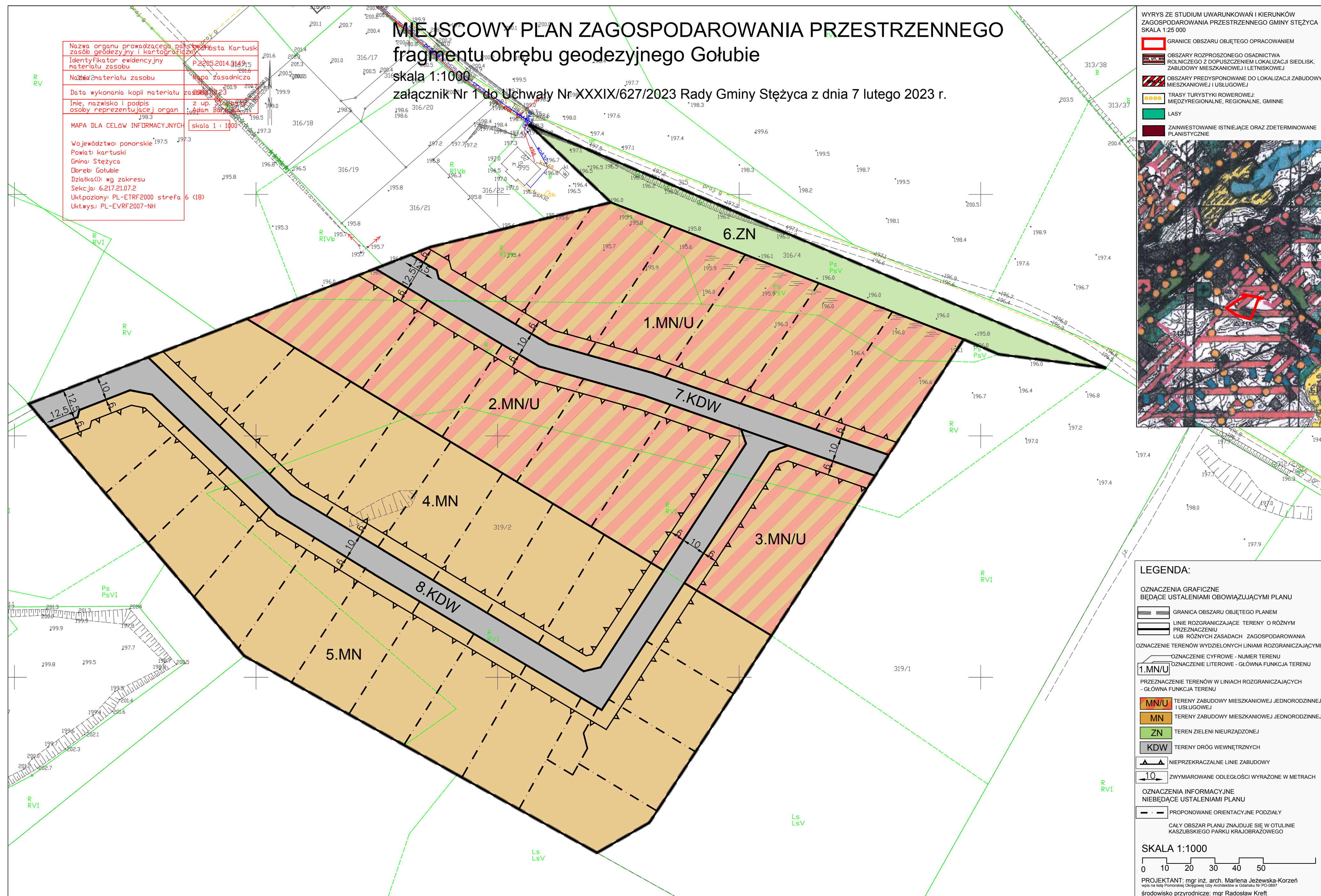
§ 25. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stężyca - Uchwała Nr XXIII/356/2021 Rady Gminy Stężyca z dnia 22 czerwca 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Gołubie.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stężyca.

§ 27. 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 2 do uchwały Nr XXXIX/627/2023

Rady Gminy Stężyca

z dnia 7 lutego 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stężyca o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Gołubie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 października 2022 r. do 7 listopada 2022 r., uwagi można było wносить do dnia 7 grudnia 2022 r.

Podczas wyłożenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Gołubie do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIX/627/2023

Rady Gminy Stężycza

z dnia 7 lutego 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stężycza
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 (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 40) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity 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 realizacji dróg należących do zadań własnych gminy.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) z sieci wodociągowej; dopuszcza się ujęcia własne.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

- 1) obowiązuje odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) 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 zbiorniki bezodpływowe bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:

- 1) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu, szczelnych zbiorników, zbiorników retencyjnych lub systemu kanalizacji deszczowej,
- 2) dopuszcza się gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania np. do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych i ogrodniczych;
- 3) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

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 opracowania 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 XXXIX/627/2023

Rady Gminy Stężycza

z dnia 7 lutego 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.