



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 08.03.2023 r.

Poz. 1159

UCHWAŁA NR XXXIX/632/2023 RADY GMINY STĘŻYCA

z dnia 7 lutego 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego 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) oraz art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XV/214/2020 Rady Gminy Stężyca z dnia 23 czerwca 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Stężyca, 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 na terenie gminy Stężyca, fragment obrębu geodezyjnego Stężyca, obejmujący obszar o powierzchni ok. 6,9 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. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) **Dział I** zawierający postanowienia ogólne;
- 2) **Dział II** zawierający ustalenia planu;
- 3) **Dział III** zawierający ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyróżnionych w planie;
- 4) **Dział IV** zawierający ustalenia końcowe.

2. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu zgodnie z konkretnym paragrafem.

DZIAŁ II. Ustalenia planu

§ 4. 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 oraz prawa miejscowego;
- 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) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a dla innych obiektów budowlanych, wysokość od najniższej położonej naturalnej rzędnej terenu w miejscu posadowienia obiektu do najwyższej położonego jego punktu;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną 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;
- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar sytuowania nowych budynków i budowli. Linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, okapów, gzymsów, zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków, sieci uzbrojenia terenu, urządzeń budowlanych;
- 8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce do jej powierzchni;
- 9) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej, typu: handel detaliczny, gastronomia, usługi turystyki, usługi oświaty, usługi kultury, biura, rzemiosło usługowe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer, itp.), usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, biuro prawnicze itp. oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości;
- 10) **skrócie m.p.** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;
- 11) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę planistyczną, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, 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.

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

- 1) granice opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów;
- 5) granica pasa o szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków.

Rozdział 1.

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

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów objętych planem:

- 1) MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 2) L – tereny lasu;
- 3) ZN - tereny zieleni naturalnej;
- 4) ZN/ZZ – tereny zieleni naturalnej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) KDD – tereny komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. W nowych budynkach lokalizowanych w granicach jednej działki ustala się obowiązek ujednolicenia materiału oraz kolorystyki pokrycia dachów.

2. W wykończeniu elewacji budynków należy stosować kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

2. Obszar planu położony w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Rynna Raduńska” – obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.

3. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach specjalnych obszarów ochrony siedlisk w ramach sieci Natura 2000 PLH220095 Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego – obowiązują przepisy odrębne.

4. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5. Zaleca się zachować zieleni wysoką nie kolidującą z planowanym zagospodarowaniem.

6. 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.

7. 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 dopuszczalnej funkcji.

8. 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.

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

- 1) dla terenów o symbolach MN-U - jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Rozdział 4.

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

§ 9. W obrębie planu zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków. Wszelka działalność związana z prowadzeniem prac ziemnych na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków wymaga przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. Na obszarze planu ustala się przestrzeń publiczną, którą jest teren komunikacji, oznaczony symbolem KDD;

- 1) na terenie komunikacji oznaczonym symbolem **KDD** ustala się zapewnienie ogólnego dostępu;
- 2) w liniach rozgraniczających ww. terenu, obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi;
- 3) w liniach rozgraniczających ww. terenu dopuszcza się:
 - a) realizację dróg rowerowych oraz ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
 - b) lokalizację zieleni.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów 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.

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

§ 12. 1. Na obszarze planu nie zostały wykonane badania geologiczne, które potwierdzałyby konieczność wskazania terenów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych. Żaden też z terenów leżących w granicach opracowania nie jest ujęty w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi. Przed uruchomieniem procesów inwestycyjnych, dla wszystkich obiektów budowlanych obowiązuje sporządzenie opinii geotechnicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

3. W granicach planu znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat. Na obszarach tych, oznaczonych graficznie na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

Rozdział 9.

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

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zostały określone w dziale III uchwały.

2. W przypadku lokalizacji obiektów na terenach stanowiących strome skarpy, należy sporządzić opinię geotechniczną, a w razie potrzeby także dokumentację geologiczno-inżynierską – przed wykonaniem projektu budowlanego, w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych lub warunków technicznych umocnienia skarp.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) **Ogólne zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:**
 - a) nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako sieci podziemne;
 - 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;
 - 2) **zaopatrzenie w wodę:** z sieci wodociągowej;
 - 3) **odprowadzenie ścieków sanitarnych:**
 - a) obowiązuje odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej,
 - b) jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować;
 - 4) **odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:**
 - a) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu lub do systemu kanalizacji deszczowej, zaleca się gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p. poż.,
 - b) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
 - 5) **zaopatrzenie w gaz:** z sieci gazowej lub poprzez dystrybucję gazu butlowego;
 - 6) **zaopatrzenie w energię elektryczną:** z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia; dopuszcza się lokalizację nowych elektroenergetycznych sieci i stacji transformatorowych nie wskazanych na rysunku planu;
 - 7) **zaopatrzenie w energię cieplną:** indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło ze źródeł nieemisyjnych lub niskoemisyjnych;
 - 8) **unieszkodliwianie odpadów stałych:** odpady komunalne – zasady gospodarki odpadami komunalnymi stałymi i płynnymi oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Stężyca określają stosowne uchwały Rady Gminy Stężyca; odpady inne – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 9) **pozostałe uzbrojenie:** dopuszcza się realizację uzbrojenia z zakresu sieci telekomunikacyjnej, teletechnicznej; gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą o odpadach i prawem miejscowym;
 - 10) dopuszcza się lokalizację na terenie sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej; dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej, o dowolnej powierzchni.
2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem z drogi gminnej KDD oraz z dróg znajdujących się poza granicami planu;
 - 2) ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:
 - a) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w ilości:
- 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,

- 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 m.p. na 1 lokal usługowy,
- dla posiadaczy kart parkingowych 1 miejsce parkingowe na 1 lokal usługowy;

b) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki przynależnej do budynku.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. 1. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

2. Wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zabudowy związanej z procesem budowlanym.

Rozdział 12.

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

§ 17. Ustala się stawkę procentową w wysokości 15%.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1.

Ustalenia dla terenów innych niż tereny systemu komunikacyjnego

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3-MN-U, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) **Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;** dopuszcza się:

- a) występowanie samodzielnie jednej z funkcji,
- b) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- c) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 uchwały;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i usługowych - max. 10,5 m, dla budynków gospodarczych i garażowych – max. 6,0 m,
- b) procent zabudowy: max. 30%,
- c) procent powierzchni biologicznie czynnej: min. 50%,
- d) intensywność zabudowy: min. 0,05, max. 0,6,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej 8KDD, 100 m od linii brzegowej jeziora, jak na rysunku planu, od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) liczba kondygnacji: dla budynków mieszkalnych i usługowych - do 2 kondygnacji nadziemnych. Dla budynków gospodarczych i garażowych – 1 kondygnacja nadziemna,
- g) geometria dachu: dla budynków mieszkalnych i usługowych - dachy kalenicowe dwuspadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachu 22⁰-45⁰. Dla budynków gospodarczych i garażowych - dachy kalenicowe dwuspadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachu 25⁰-45⁰,
- h) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub inny materiał dachówkopodobny w kolorze grafitowym, ceglastym lub brązowym,
- i) 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: wielkość nowoprojektowanej działki: min. 1000 m²;

4) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- a) dostępność drogowa: z drogi publicznej 8KDD oraz z dróg zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu,
 - b) parkingi: zgodnie z § 15 uchwały;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) zabrania się lokalizowania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 100 m od brzegu jeziora,
 - b) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o min. szerokości 6m z możliwością zakończenia ich placem manewrowym o wymiarach 12,5m x 12,5m,
 - c) wszelkie działania podejmowane na tym obszarze muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz przepisami Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 147/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4L** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) **Przeznaczenie: Tereny lasu;**
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - b) procent zabudowy działki: nie dotyczy,
 - c) procent powierzchni biologicznie czynnej: min. 100%,
 - d) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - e) linie zabudowy: nie dotyczy,
 - f) liczba kondygnacji: nie dotyczy,
 - g) geometria dachu: nie dotyczy,
 - h) pokrycie dachu: nie dotyczy;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość nowoprojektowanej działki: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
 - a) dostępność drogowa: z terenów przyległych,
 - b) parkingi: zgodnie z § 15 uchwały;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: wszelkie działania podejmowane na tym obszarze muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz przepisami Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 147/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5ZN, 6ZN** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) **Przeznaczenie: Tereny zieleni naturalnej;**
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - b) procent zabudowy działki: nie dotyczy,
 - c) procent powierzchni biologicznie czynnej: min. 90%,
 - d) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - e) linie zabudowy: nie dotyczy,
 - f) liczba kondygnacji: nie dotyczy,
 - g) geometria dachu: nie dotyczy,

- h) pokrycie dachu: nie dotyczy;
- 3) Zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość nowoprojektowanej działki: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
 - a) dostępność drogowa: z terenów przyległych,
 - b) parkingi: zgodnie z § 15 uchwały;
- 5) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: wszelkie działania podejmowane na tym obszarze muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz przepisami Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 147/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7ZN/ZZ** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) **Przeznaczenie: Tereny zieleni naturalnej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;**
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) Wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - b) Procent zabudowy działki: nie dotyczy,
 - c) procent powierzchni biologicznie czynnej: min. 90%,
 - d) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - e) linie zabudowy: nie dotyczy,
 - f) liczba kondygnacji: nie dotyczy,
 - g) geometria dachu: nie dotyczy,
 - h) pokrycie dachu: nie dotyczy;
- 3) Zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość nowoprojektowanej działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
 - a) dostępność drogowa: z terenów przyległych,
 - b) parkingi: zgodnie z § 15 uchwały;
- 5) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) wszelkie działania podejmowane na tym obszarze muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz przepisami Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 147/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego,
 - b) zakaz wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, z dopuszczeniem możliwości zwolnienia od tych zakazów zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo wodne.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) **Tereny komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej;**
- 2) **Parametry i wyposażenie:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
 - c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,

- d) wyposażenie: nie ustala się;
- 3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - b) zieleni: dopuszcza się;
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stężyca.

§ 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 OBREBU GEODEZYJNEGO STĘŻYCA

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXIX/632/2023 Rady Gminy Stężyca z dnia 7 lutego 2023r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STĘŻYCA

Poz. 1159



- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- obszary predysponowane do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej
- stanowiska i obiekty archeologiczne

OZNACZENIA

1. Ustalenia planu

1.1 Ustalenia ogólne

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy

1.2 Przeznaczenie terenów

- MN-U** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
- L** tereny lasu
- ZN** tereny zieleni naturalnej
- ZN-ZZ** tereny zieleni naturalnej na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią
- KDD** tereny komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej

2. Inne

- granica pasa o szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OBREBU GEODEZYJNEGO STĘŻYCA

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY GMINY STĘŻYCA Z DNIA

SPORZĄDZAJĄCY: WÓJT GMINY STĘŻYCA
SKALA 1:1000 DATA OPRACOWANIA: STYCZEŃ 2023 R.

ZESPÓŁ AUTORSKI:
GŁÓWNY PROJEKTANT: MGR. INŻ. ARCH. MAŁGORZATA OSSOWSKA
UPRAWNIENIA URBANISTYCZNE NR 1716
ARCHITEKCI ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE: MGR. INŻ. ARKADIUSZ ŚWIDER

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIX/632/2023

Rady Gminy Stężyca

z dnia 7 lutego 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Stężyca w gminie Stężyca został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Stężyca w dniach 26.10.2022 r. do 21.11.2022 r.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 06.12.2022 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIX/632/2023

Rady Gminy Stężycy

z dnia 7 lutego 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 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 (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 40) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634) Rada Gminy Stężycy 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 zlokalizowana jest droga gminna 8KDD której przebieg został ustalony w poprzednim miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) z sieci wodociągowej.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

- 1) obowiązuje odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej,
- 2) jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:

- 1) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu lub do systemu kanalizacji deszczowej, zaleca się gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p. póź.,
- 2) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;

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 budżetów 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 XXXIX/632/2023

Rady Gminy Stężycza

z dnia 7 lutego 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę