



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 11 czerwca 2025 r.

Poz. 2307

UCHWAŁA NR XIV/218/2025 RADY GMINY STĘŻYCA

z dnia 6 maja 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Stężycy

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 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr II/18/2024 Rady Gminy Stężycy z dnia 21 maja 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Stężycy, Rada Gminy Stężycy uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Postanowienia ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stężycy, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Stężycy o powierzchni ok. 0,57 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 realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3, 3b 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 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 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) **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;
- 6) **skrótce m.p.** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;
- 7) **zaleceniu** – należy przez to rozumieć wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem;
- 8) **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;
- 9) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, a w szczególności budynki gospodarcze, garażowe, place, podjazdy, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania, które mają na tym terenie przeważać pod względem zajmowanej powierzchni;
- 11) **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;
- 12) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność związaną z zaspokajaniem potrzeb ludności:
handel (z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), gastronomia, turystyka, rzemiosło, administracja, kultura i sztuka, rozrywka, sport i rekreacja, instytucje finansowe i ubezpieczeniowe, siedziby stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności itp. z wykluczeniem: działalności gospodarczej polegającej na składowaniu i przetwarzaniu odpadów, warsztatów samochodowych, stacji paliw i innych obiektów związanych z obsługą komunikacji, naprawą i obsługą pojazdów mechanicznych a także usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej oraz usług nauki i edukacji;
- 13) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz 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. 1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) numery terenów oraz symbole, nazwy i oznaczenia graficzne klas przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Stężyca;
- 6) granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

- 7) pas ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4 kV;
- 8) zwymiarowane odległości wyrażone w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 1 są elementami informacyjnymi niebędącymi ustaleniami planu.

Rozdział 1.

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

§ 6. Obszar planu obejmuje łącznie 2 tereny. Są to następujące przeznaczenia terenów oznaczone symbolami i oznaczeniami klas przeznaczenia terenów:

- 1) U - teren usług;
- 2) ZN – teren zieleni naturalnej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. Na terenie przeznaczonym pod zainwestowanie (U) ustala się:

- 1) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów w obiektach budowlanych na jednej działce oraz ograniczenia pokrycia dachów do matowych dachówek ceramicznych lub materiałów dachówkopodobnych w kolorze naturalnego spieku ceramicznego albo gontu lub strzechy;
- 2) elewacje należy wykończyć cegłą, drewnem lub tynkiem naturalnym w kolorze złamanej bieli, beżowym lub jasnoszarym; kolorystyka ścian konstrukcji szkieletowej: złamana biel i ciemny brąz drewna, cegła licówka i ciemny brąz drewna; zaleca się zastosowanie kamienia w partii cokołowej; należy wykluczyć stosowanie okładziny z tworzyw sztucznych, sidingu oraz klinkieru;
- 3) nakaz kształtowania głównej bryły budynku na rzucie prostokąta w proporcjach od 1:1,5 do 1:2,5.

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 jest w granicach Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego „Rynna Raduńska”. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Obszar planu położony jest w granicach zlewni rzeki Raduni – zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody „Straszyn”. Na obszarze zlewni rzeki Raduni obowiązują ustalenia dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. 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.

5. 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.

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. 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.

Rozdział 4.

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

§ 9. 1. Obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Stężyca, ujętego w gminnej ewidencji zabytków; granice strefy uwidoczniono na rysunku planu; zamierzenia inwestycyjne w obszarze ujętym w gminnej ewidencji zabytków podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz przepisom Prawa budowlanego dotyczącym obiektów i obszarów zabytkowych.

2. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Stężyca ustala się:

- 1) elementy historycznej struktury przestrzennej do objęcia ochroną:
 - a) historyczny układ przestrzenny (rozplanowanie dróg, ulic, placów, przebieg linii zabudowy, kompozycja wnętrz krajobrazowych i historycznej zieleni - zadrzewienia przydrożne, nadwodne, ogródki przydomowe, sady itp.),
 - b) elementy chronione w układzie ruralistycznym,
 - c) walory krajobrazowe i ekspozycyjne pierzei ulic, w tym szerokości frontów budynków, formy dachów, zasady kształtowania elewacji i podstawowe gabaryty tworzące zasady kompozycji zabudowy;
- 2) zasady ochrony elementów dziedzictwa kulturowego:
 - a) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego (tj. rozplanowania dróg, ulic i placów oraz ich przekroju, z zachowaniem szerokości ulicy, czyli dawnych linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz wysokości ścian (o wysokości zbliżonej do historycznej), a także kompozycji wnętrz krajobrazowych oraz kompozycji historycznej zieleni oraz poszczególnych elementów tego układu,
 - b) obowiązuje ograniczenie gabarytów i wskaźników zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, podanymi w rozdziale nr 2 niniejszej uchwały,
 - c) zakaz prowadzenia nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11. 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 12. 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.

5. Na rysunku planu oznaczono granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – obszar obejmujący tereny narażone na zalanie od strony rzeki.

6. W granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, o którym mowa w ust. 5:

- 1) lokalizacja inwestycji, w szczególności obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz mienia;
- 2) nakazuje się uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe przy zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów 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: na terenie oznaczonym symbolem U - 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: na terenie oznaczonym symbolem U - 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°, 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 pieszce, ciągi pieszo-rowerowe, zieleń urządzoną.

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

Rozdział 9.

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

§ 14. 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

§ 15. 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) przy podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej,
 - f) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki, z wyjątkiem granicy z działką leśną,
 - g) zaopatrzenie wodne dla celów gaśniczych oraz drogi dojazdowe dla samochodów pożarniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) **w zakresie zaopatrzenia w wodę:** z sieci wodociągowej;
- 3) **w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:** do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 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 cieplną:**
- 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 nieemisyjne lub niskoemisyjne systemy ogrzewania, w tym wykorzystujące instalacje i urządzenia związane z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW;
- 7) **w zakresie zaopatrzenia w gaz:** z sieci gazowej lub poprzez dystrybucję gazu butlowego;
- 8) **w zakresie gospodarowania odpadami stałymi:** na terenie należy wydzielić miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadków 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 ustala się z drogi wojewódzkiej (poza granicami planu);
 - 2) Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:
 - a) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - zabudowa mieszkaniowa: 2 m.p. na 1 lokal mieszkalny,

- usługi handlu:
 - obiekty o powierzchni sprzedaży do 50 m² włącznie: 1 m.p.,
 - obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m²: 2 m.p. na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży oraz 2 m.p. na 10 zatrudnionych osób;
- biura: 2 m.p. na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej oraz 2 m.p. na 10 zatrudnionych osób,
- dla nie wymienionych funkcji usługowych: 2,5 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej oraz 2 m.p. 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 m.p. przy liczbie miejsc na parkingu od 6 do 15,
 - 2 m.p. przy liczbie miejsc na parkingu od 16 do 40,
 - 4% m.p. ogólnej liczby miejsc postojowych przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 40.
- c) minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych oraz w oznaczonych strefach ruchu i zamieszkania ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku – na powierzchni terenu lub w garażu;

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

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

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe planu

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem terenu i symbolem klasy przeznaczenia terenu **1U**:

1) przeznaczenia terenu: teren usług:

a) przeznaczenie podstawowe: usługi, o których mowa w § 4 pkt 12 uchwały - tylko w zakresie usług nieuciążliwych, o których mowa w § 4 pkt 13 uchwały,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- obiekty i urządzenia towarzyszące, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały,
- istniejąca zabudowa mieszkaniowa;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) **nieprzekraczalne linie zabudowy**:

- 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej (poza granicami planu), jak na rysunku planu; dopuszcza się możliwość usytuowania obiektu budowlanego przy drodze w odległości mniejszej niż określona nieprzekraczalną linią zabudowy wyłącznie za zgodą zarządcy drogi udzieloną zgodnie z przepisami odrębnymi,

- wzdłuż elewacji istniejącego budynku mieszkalnego i istniejącego budynku usługowego, jak na rysunku planu; dopuszcza się możliwość usytuowania obiektu budowlanego przy drodze w odległości mniejszej niż określona nieprzekraczalną linią zabudowy wyłącznie za zgodą zarządcy drogi udzieloną zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wzdłuż granicy obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, jak na rysunku planu,
- od linii brzegów rzeki Radunia i Jeziora Raduńskiego Górnego, określona poprzez połączenie istniejących budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Kaszubskiego Parku Krajobrazowego;

b) **maksymalny udział powierzchni zabudowy:** 0,25,

c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalna 0,0, maksymalna 0,5,

d) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:** 0,6,

e) **maksymalna wysokość zabudowy:**

- dla budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych – 11,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja w formie poddasza,
- dla budynków mieszkalnych – 9,5 m, maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja w formie poddasza,
- dla budynków gospodarczych, garażowych – 6,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych – 6,0 m;

f) **geometria głównych połaci dachu:** 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) maksymalny dopuszczalny poziom posadzki parteru: 0,5 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m²;

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wojewódzkiej (poza granicami planu),
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 2 pkt 2 uchwały;

4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,
- b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
- c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Stężyca, w której obowiązują ustalenia określone w § 9 ust. 2 uchwały,
- b) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami planu,
- b) dopuszcza się remont i przebudowę istniejącego budynku usługowego, którego lokalizacja nie spełnia wymagań planu dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy od granicy obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) na części terenu występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, warunki jak w § 12 ust. 6 uchwały,
 - d) teren zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Stężyca, warunki jak w § 9 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - e) teren położony jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały,
 - f) teren położony jest w granicach w granicach Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego „Rynna Raduńska”, warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały,
 - g) teren położony jest w granicach zlewni rzeki Raduni – zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody „Straszyn” warunki jak w § 8 ust. 3 uchwały;
- 7) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości: 30%.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem terenu i symbolem klasy przeznaczenia terenu **2ZN**:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zieleni naturalnej:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - infrastruktura techniczna na zasadach określonych w § 15 ust. 1 uchwały,
 - zbiorniki retencyjne, ciekły, oczka wodne, stawy,
 - kładki, pomosty,
 - urządzenia wodne,
 - ciągi piesze i/lub rowerowe;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalne linie zabudowy**: nie dotyczy,
 - b) **maksymalny udział powierzchni zabudowy**: nie dotyczy,
 - c) **nadziemna intensywność zabudowy**: nie dotyczy,
 - d) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej**: 0,8,
 - e) **maksymalna wysokość zabudowy**: nie dotyczy,
 - f) **geometria głównych połaci dachu**: nie dotyczy;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu:
 - z drogi wojewódzkiej (poza granicami planu),
 - z terenów przyległych;
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;
- 4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: warunki jak w § 8 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) teren położony jest częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Stężyca, w której obowiązują ustalenia określone w § 9 ust. 2 uchwały,
 - b) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) ustala się zakaz zabudowy,
 - b) wyznacza się pas ochrony funkcyjnej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4kV w odległości po 3,5 m w obie strony od osi linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie którego obowiązują:
 - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w przypadku likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4kV pas ochrony funkcyjnej nie obowiązuje,
 - zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4kV należy uzgodnić z jej zarządcą;
 - c) na części terenu występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, warunki jak w § 12 ust. 6 uchwały,
 - d) teren częściowo zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Stężycy, warunki jak w § 9 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - e) teren położony jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały,
 - f) teren położony jest w granicach w granicach Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego „Rynna Raduńska”, warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały,
 - g) teren położony jest w granicach zlewni rzeki Raduni – zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody „Straszyn” warunki jak w § 8 ust. 3 uchwały;
- 7) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości: 0%.

DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe

§ 20. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stężycy, przyjętego Uchwałą Nr VII/74/2007 Rady Gminy Stężycy z dnia 12 czerwca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Stężycy – Stężycy Centrum, zmienionego Uchwałą Nr XXXVIII/356/2010 Rady Gminy Stężycy z dnia 15 czerwca 2010 r. oraz Uchwałą Nr XL/394/2010 Rady Gminy Stężycy z dnia 31 sierpnia 2010 r.

§ 21. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stężycy, przyjętego Uchwałą Nr XV/171/2012 Rady Gminy Stężycy z dnia 11 września 2012 r. w sprawie: uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części obrębu geodezyjnego Stężycy dla terenu wzdłuż brzegu jeziora Raduńskiego w miejscowości Stężycy, gmina Stężycy.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stężycy.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Stężycy

Piotr Mach

Nazwa organu prowadzącego państwowe zasoby geodezyjne i kartograficzne	Starosta Kartuski
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2205.2014.3149
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	2024.09.23
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. Starosta Dagmara Jelińska

MAPA DLA CEŁÓW INFORMACYJNYCH	skala 1 : 1000
Województwo: pomorskie	
Powiat: kartuski	
Gmina: 220506_2, Stężyca	
Obręb: 0014, Stężyca	
Działka(ł): 514/2	
Sekcja: 6.217.20.09.3	
Ukt.poziomy: PL-ETRF2000 strefa 5(18)	
Ukt.wys: PL-EVRF2007-NH	

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO fragmentów obrębu geodezyjnego Stężyca

skala 1:1000
załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIV/218/2025 Rady Gminy Stężyca z dnia 6 maja 2025 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STĘŻYCA
SKALA 1:25 000

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

ZAINWESTOWANIE ISTNIEJĄCE ORAZ ZDETERMINOWANE PLANISTYCZNIE

STREFA ZACHOWANEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

TRASY TURYSTYKI ROWEROWEJ: MIĘDZYREGIONALNE, REGIONALNE, GMINNE

ŚCIEŻKI EDUKACYJNE



LEGENDA:
OZNACZENIA GRAFICZNE - OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM PLANU

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

1U

NUMER TERENU

SYMBOL KLASY PRZEZNACZENIA TERENU

▲▲

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI STĘŻYCA

GRANICE OBSZARÓW NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZYSTWO POWODZI

PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPIĘTRZNEJ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ NISKIEGO NAPIĘCIA nn-0,4kV

8

ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI WYRAŻONE W METRACH

PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - SYMBOLE, NAZWY I OZNACZENIA GRAFICZNE

U

TEREN USŁUG

ZN

TEREN ZIELENI NATURALNEJ

OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH - NIEBĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ NA TERENIE KASZUBSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ NA TERENIE ZESPOŁU PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWEGO - RYNNA RADUŃSKA

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH ZLEWNI RZECI RADUNI - ZEWNĘTRZNEGO TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ POWIERZCHNIOWEGO UJĘCIA WODY "STRASZYN"

SKALA 1:1000

0

10

20

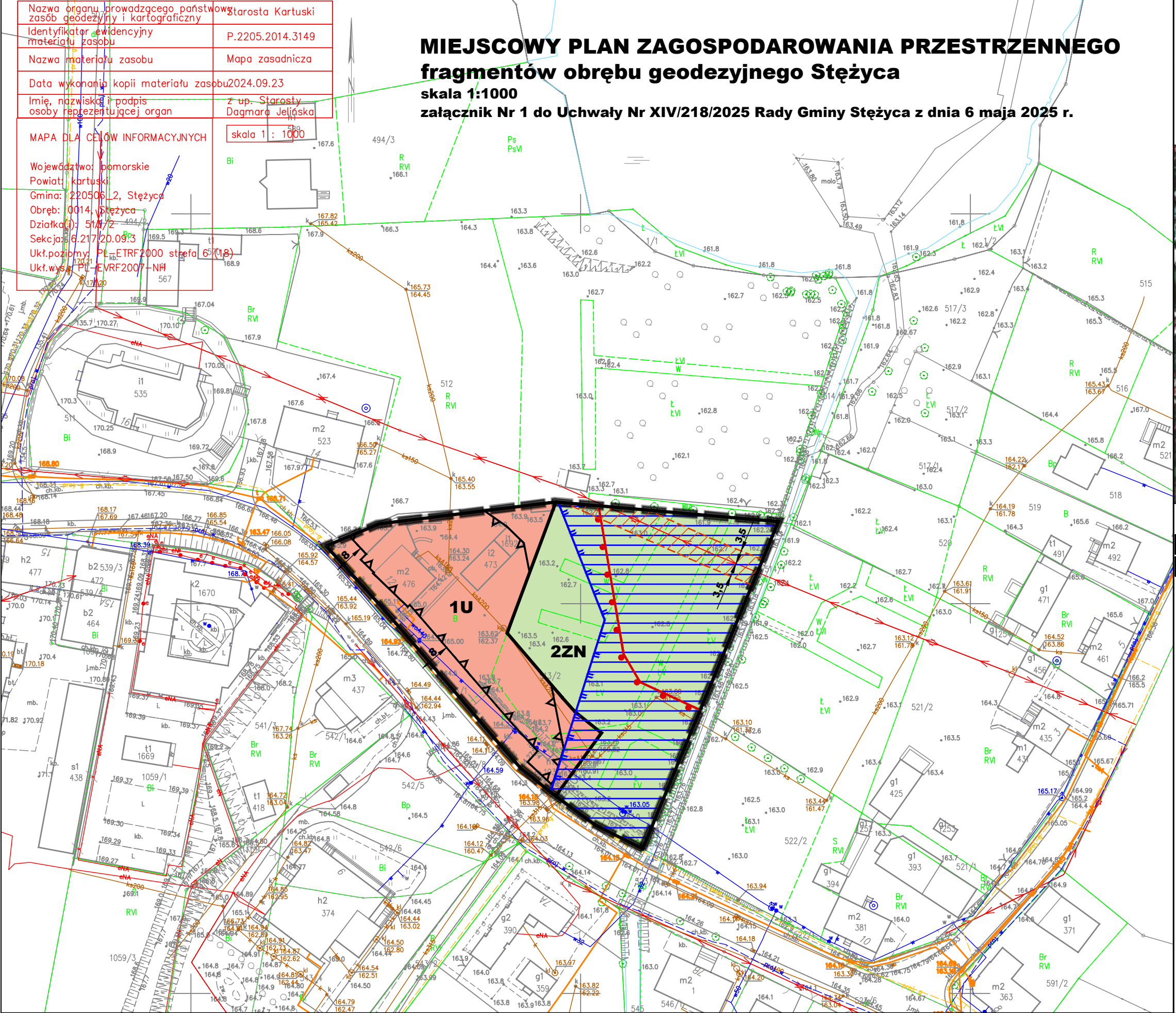
30

40

50

60

PROJEKTANT: mgr inż. arch. Marlena Jeżewska-Korzeń
współautor: mgr inż. arch. Radosław Kreft



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/218/2025

Rady Gminy Stężycza

z dnia 6 maja 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stężycza
o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach
publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 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 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 1530 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 wodociagowych,
- 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. Uzbrowienie 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 bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

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 3 do uchwały Nr XIV/218/2025

Rady Gminy Stężycza

z dnia 6 maja 2025 r.

Zalacznik3.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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.