



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 2 kwietnia 2025 r.

Poz. 1317

UCHWAŁA NR XII/175/2025 RADY GMINY STĘŻYCA

z dnia 26 lutego 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Czaple

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 art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XL/656/2023 Rady Gminy Stężyca z dnia 4 kwietnia 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Czaple, 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 Czaple o powierzchni ok. 2,0 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, 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) **teren** - 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) **skrót 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) **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;
- 10) **objektach 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;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania, które mają na tym terenie przeważać pod względem zajmowanej powierzchni;
- 12) **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;
- 13) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność związaną 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.;
- 14) **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) pas ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4 kV;
- 6) 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 4 tereny. Są to następujące przeznaczenia terenów oznaczone symbolami i oznaczeniami klas przeznaczenia terenów:

- 1) **MNW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) **KDL** - teren drogi lokalnej;
- 3) **KDD** - teren drogi dojazdowej;
- 4) **ZN** - teren zieleni naturalnej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. Na terenie przeznaczonym pod zainwestowanie (MNW-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 cegły, ciemnego brązu lub szarości albo gontu lub strzechy;
- 2) elewacje należy wykończyć cegłą, drewnem lub tynkiem naturalnym w kolorze białym, beżowym lub jasnoszarym; zaleca się zastosowanie kamienia w partii cokołowej; należy wykluczyć stosowanie okładziny z tworzyw sztucznych, sidingu oraz klinkieru;
- 3) nakaz kształtowania głównej bryły budynku mieszkalnego na rzucie prostokąta w proporcjach od 1:1,5 do 1:2,5 oraz ograniczenie maksymalnej powierzchni rzutu budynku mieszkalnego do 150 m².

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 całości 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.

3. Obszar objęty opracowaniem planu położony jest w całości w granicach korytarza ekologicznego o kodzie KPn-16A i nazwie "lasy Powiśla". Na obszarze korytarza ekologicznego 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.

9. Ustala się dla terenu MNW-U standardy ochrony akustycznej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Rozdział 4.

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

§ 9. W obrębie obszaru objętego planem 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

§ 10. 1. Ogólnodostępnymi terenami publicznymi w obszarze planu są tereny komunikacji drogowej publicznej - teren przeznaczony na poszerzenie drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL oraz teren przeznaczony na poszerzenie drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD.

2. W granicach terenów wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów, o których mowa w § 19 pkt 1 i § 20 pkt 1;
- 2) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu, w szczególności chodników, przejść przez jezdnię do potrzeb osób niepełnosprawnych.

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.

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 MNW-U - 1200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: na terenie oznaczonym symbolem MNW-U - 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°, 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, zieleń.

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, dopuszcza się ujęcia własne;
- 3) **w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:** 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 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 wykorzystaniem 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 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 ustala się z drogi lokalnej i dojazdowej (poza granicami planu);

2) Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

a) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: 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 m.p. 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;
- 3) Dopuszcza się, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu, wydzielenie dojazdów, o których mowa w § 4 pkt 9 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 minimalnych wymiarach 5 m x 5 m.

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 **1MNW-U**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i/lub usługi, o których mowa w § 4 pkt 13 uchwały - tylko w zakresie usług nieuciążliwych, o których mowa w § 4 pkt 14 uchwały,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - obiekty i urządzenia towarzyszące, o których mowa w § 4 pkt 10 uchwały,
 - dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalne linie zabudowy**:
 - 15 m od linii rozgraniczających teren od strony terenu przeznaczonego na poszerzenie drogi klasy lokalnej (2KDL), 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,
 - 15 m od linii rozgraniczających teren od strony drogi klasy dojazdowej (poza granicami planu) oraz terenu przeznaczonego na jej poszerzenie (3KDD), 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,
 - od lasu należy zachować odległość obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi w szczególności ochrony przeciwpożarowej;
 - 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 mieszkalnych i/lub usługowych - 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga 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:** 1200 m²;**3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:****a) obsługa komunikacyjna terenu:**

- z drogi klasy lokalnej (poza granicami planu) lub poprzez teren przeznaczony na jej poszerzenie, oznaczony symbolem 3KDL,
- z drogi klasy dojazdowej (poza granicami planu) lub poprzez teren przeznaczony na jej poszerzenie, oznaczony symbolem 3KDD,
- poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały;

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

- a) wymóg lokalizacji jednego budynku mieszkalnego i/lub jednego budynku usługowego na działce budowlanej,
- 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 pas ochrony funkcyjnej nie obowiązuje,
 - zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4kV należy uzgodnić z jej zarządcą;
- c) teren położony jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały,
- d) teren położony jest w granicach zlewni rzeki Raduni - zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody "Straszyn", warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały,
- e) teren położony jest w granicach regionalnego korytarza ekologicznego o kodzie KPn-16A i nazwie "Łasy Powiśla,,", warunki jak § 8 ust. 3 uchwały;

6) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości: 15%.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi lokalnej:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren przeznaczony pod poszerzenie drogi lokalnej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 ust. 1 uchwały,
 - zieleń,
 - ciągi piesze i/lub rowerowe;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) parametry: zmienna szerokość pasa terenu od 0,0 m do ok. 5,3 m pod poszerzenie istniejącej drogi do całkowitej szerokości minimum 15 m, jak na rysunku planu,
 - b) ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie L - lokalnej,
 - c) zakaz odprowadzenia wód opadowych z innych terenów do systemu odwodnienia dróg;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: nie dotyczy;
- 4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: na zasadach określonych w § 8 uchwały;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) 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 pas ochrony funkcyjnej nie obowiązuje,
 - zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4kV należy uzgodnić z jej zarządcą;
 - b) teren położony jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały,
 - c) teren położony jest w granicach zlewni rzeki Raduni - zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody "Straszyn", warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały,
 - d) teren położony jest w granicach regionalnego korytarza ekologicznego o kodzie KPn-16A i nazwie "Łasy Powiśla,,", warunki jak § 8 ust. 3 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%.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem terenu i symbolem klasy przeznaczenia terenu **3KDD**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren przeznaczony pod poszerzenie drogi dojazdowej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 ust. 1 uchwały,
 - zieleń,
 - ciągi piesze i/lub rowerowe;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) parametry: zmienna szerokość pasa terenu od 0,0 m do ok. 5,4 m pod poszerzenie istniejącej drogi do całkowitej szerokości minimum 10 m, jak na rysunku planu; w obrębie skrzyżowania obowiązuje narożne ścięcie, tzw. "trójkąt widoczności" o minimalnych wymiarach 10 m x 10 m,

- b) ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie D - dojazdowej,
- c) zakaz odprowadzenia wód opadowych z innych terenów do systemu odwodnienia dróg;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: nie dotyczy;
- 4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: na zasadach określonych w § 8 uchwały;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) 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 pas ochrony funkcyjnej nie obowiązuje,
 - zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4kV należy uzgodnić z jej zarządcą;
 - b) teren położony jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały,
 - c) teren położony jest w granicach zlewni rzeki Raduni - zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody "Straszyn", warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały,
 - d) teren położony jest w granicach regionalnego korytarza ekologicznego o kodzie KPn-16A i nazwie "Łasy Powiśla,,", warunki jak § 8 ust. 3 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%.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem terenu i symbolem klasy przeznaczenia terenu **4ZN**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej 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 klasy dojazdowej (poza granicami planu),

- poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały,
- poprzez teren przyległy oznaczony symbolem 1MNW-U;

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 § 8 uchwały;

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

- a) ustala się zakaz zabudowy,
- b) teren położony jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały,
- c) teren położony jest w granicach zlewni rzeki Raduni - zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody "Straszyn", warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały,
- d) teren położony jest w granicach regionalnego korytarza ekologicznego o kodzie KPn-16A i nazwie "Łasy Powiśla", warunki jak § 8 ust. 3 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%.

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

§ 22. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca, przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/355/2010 Rady Gminy Stężyca z dnia 15 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Czaple.

§ 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

Piotr Mach



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/175/2025

Rady Gminy Stężyca

z dnia 26 lutego 2025 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Czaple wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 grudnia 2024 r. do 20 stycznia 2025 r., uwagi można było wносить do dnia 11 lutego 2025 r.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/175/2025

Rady Gminy Stężycza

z dnia 26 lutego 2025 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 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 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 przewiduje się wydzielenie działek przeznaczonych pod poszerzenie dróg gminnych i ich realizację, jako zadanie własne gminy. Tereny przewidziane pod ww. zadanie nie uległy zmianie w stosunku do dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 XII/175/2025

Rady Gminy Stężycza

z dnia 26 lutego 2025 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.