



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 27.11.2023 r.

Poz. 5158

UCHWAŁA NR XLIV/789/2023 RADY GMINY STĘŻYCA

z dnia 24 października 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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XL/654/2023 Rady Gminy Stężyca z dnia 4 kwietnia 2023 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 teren o powierzchni ok. 13,6 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

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

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;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **nieprzekraczalnej linii 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;
- 6) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych oraz wysokość innych obiektów budowlanych mierzona od najniższej położonej rzędnej terenu w miejscu posadowienia do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym na powierzchnię działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków niewystających ponad powierzchnię terenu, elementów drugorzędnych budynku, np.: schodów zewnętrznych niezabudowanych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce do jej powierzchni;
- 9) **zaleceniu** – należy przez to rozumieć wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem;
- 10) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć stawkę określoną w stosunku procentowym do naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość, pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości, na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) granice opracowania planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów.

Rozdział 1.

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

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów objętych planem:

- 1) P – tereny produkcji;
- 2) P-PE – tereny produkcji lub produkcji energii;
- 3) U – tereny usług;
- 4) IKO-PE - teren oczyszczalni ścieków, produkcji energii, biogazowni;
- 5) KDD – tereny komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej;
- 6) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. Zaleca się zachowanie drzew niekolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.

Rozdział 3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 8. 1. Teren położony jest w obszarze otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, będącego częścią Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych.

2. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczalnej funkcji.

3. 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.

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

5. Oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 6, nie może w odniesieniu do hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych w przepisach odrębnych.

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

7. Ustala się obowiązek wyposażenia instalacji biogazowni oraz biometanowni rolniczej w urządzenia zapobiegające emisji odorów do powietrza oraz skutecznie zabezpieczające przed ulatnianiem się biogazu.

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

9. Ustala się obowiązek:

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

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

11. Strefy ochronne od zespołów paneli fotowoltaicznych, w których występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko, muszą zawierać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział 4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

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

Rozdział 5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

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

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, 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. Teren położony jest w obszarze otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, będącego częścią Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych.

2. W granicach planu nie występują: obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych ani nie występują naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych.

3. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774), w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 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. Uznaje się za zgodne z planem istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały i powierzchnie działek.

2. W granicach planu znajdują się oznaczone na rysunku planu istniejące napowietrzne linie średniego napięcia 15kV. Wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje strefa ograniczeń zagospodarowania i użytkowania o szerokości 14 m (po 7,0 m na każdą stronę od osi linii średniego napięcia 15kV). Zagospodarowanie znajdujące się w strefie ograniczeń musi być zgodne z przepisami odrębnymi. W przypadku przebudowy linii (skablowania, zmiany trasy lub likwidacji) strefy te nie obowiązują.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) **zaopatrzenie w wodę:** z sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania indywidualne;
- 2) **odprowadzenie ścieków technologicznych:** zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) **odprowadzenie ścieków sanitarnych:** do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) **odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:**
 - a) z dachów obiektów budowlanych i terenów utwardzonych do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na terenie inwestycji,

- c) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika (tj. cieków naturalnych, kanałów, rowów melioracyjnych, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej) winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych,
 - d) dopuszcza się magazynowanie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych z przeznaczeniem na cele przeciw pożarowe,
 - e) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
- 5) **zaopatrzenie w gaz:** zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub ze zbiorników na gaz płynny lub wykorzystanie gazu wytworzonego w procesie technologicznym biometanowni;
 - 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 ciepłą:** rozwiązania indywidualne z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła oraz wykorzystywanie energii cieplnej wytworzonej w procesie technologicznym biogazowni;
 - 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;
 - 10) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących;
 - 11) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
 - 12) zaopatrzenie wodne dla celów gaśniczych oraz drogi dojazdowe dla samochodów pożarniczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu objętego granicami planu: z drogi publicznej KDD, z drogi wewnętrznej KR oraz z drogi, graniczącej z obszarem opracowania planu;
- 2) W granicach opracowania planu dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dojazdów, nieoznaczonych na rysunku planu, na następujących zasadach:
 - a) szerokość nie mniejsza niż 10 m;
 - b) dojazdy powinny być przelotowe, w sytuacji nieprzelotowego dojazdu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o parametrach nie mniejszych niż 12,5m x 12,5m.
- 3) na terenie należy zapewnić miejsca postojowe w ilości minimum:
 - a) 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) oraz min. 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w obiektach usługowych i produkcyjnych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal usługowy,
 - b) dla posiadaczy kart parkingowych 1 miejsce postojowe 1 budynek usługowy i produkcyjny oraz 0 miejsc postojowych dla pozostałych obiektów.
- 4) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. W granicach planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

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 30%.

DZIAŁ III.**Ustalenia szczegółowe**

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P, 2P** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) **przeznaczenie terenu:** tereny produkcji;

a) dopuszcza się:

- zbiorniki retencyjne,
- lokalizację urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych do prowadzenia działalności,
- urządzenia fotowoltaiczne wytwarzające energię, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,
- lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 10 m od linii rozgraniczających drogi zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu,
- 12 m od lasu,
- 4 m od linii rozgraniczających z terenem 13KR,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 80%,

c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 0,9,

d) **powierzchnia biologicznie czynna:** min. 5%,

e) **szerokość elewacji frontowej:** nie ustala się,

f) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 12,0 m (nie dotyczy urządzeń związanych z procesem technologicznym oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej),

g) **geometria dachu:** dowolna;

3) minimalna powierzchnia działki: dowolna;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu, z drogi 13KR oraz poprzez tereny przyległe,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 2 uchwały.

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

1) **przeznaczenie terenu:** tereny produkcji lub produkcji energii;

a) dopuszcza się:

- biogazownię,
- zbiorniki retencyjne,
- lokalizację urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych do prowadzenia działalności gospodarczej,
- urządzenia fotowoltaiczne wytwarzające energię, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,

- lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 12 m od lasu,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 80%,

c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 0,9,

d) **powierzchnia biologicznie czynna:** min. 5%,

e) **szerokość elewacji frontowej:** nie ustala się,

f) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 12,0 m (nie dotyczy urządzeń związanych z procesem technologicznym oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej),

g) **geometria dachu:** dowolna;

3) minimalna powierzchnia działki: dowolna;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu oraz poprzez tereny przyległe,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 2 uchwały.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3P, 6P** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) **przeznaczenie terenu:** tereny produkcji;

a) dopuszcza się

- wyłącznie funkcję produkcyjną związaną z przetwórstwem drewna;

- usługi rzemiosła,

- składowanie drewna oraz wyrobów drewnianych,

- zbiorniki retencyjne,

- lokalizację urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych do prowadzenia działalności gospodarczej,

- urządzenia fotowoltaiczne wytwarzające energię o mocy do 500 kW,

- lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15;

b) wyklucza się:

- stacje paliw,

- produkcję biogazu,

- produkcję wodoru,

- składowanie, przetwarzanie, recykling i magazynowanie odpadów na wolnym powietrzu (nie dotyczy odpadów drzewnych),

- magazynowanie i termiczne przekształcanie odpadów (nie dotyczy odpadów drzewnych);

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 12 m od lasu,

- 4 m od linii rozgraniczających z terenem 13KR,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 80%,

- c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 0,9,
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** min. 5%,
 - e) **szerokość elewacji frontowej:** nie ustala się,
 - f) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 12,0 m (nie dotyczy urządzeń związanych z procesem technologicznym oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej),
 - g) **geometria dachu:** dowolna;
- 3) minimalna powierzchnia działki: dowolna;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu, z drogi 13KR oraz poprzez tereny przyległe,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 2 uchwały.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) **przeznaczenie terenu:** tereny usług;
 - a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 12 m od lasu,
 - 4 m od linii rozgraniczających z terenem 13KR,
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 70%,
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 0,8,
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** min. 5%,
 - e) **szerokość elewacji frontowej:** nie ustala się,
 - f) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 10,0 m (nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej),
 - g) **geometria dachu:** dowolna;
- 3) minimalna powierzchnia działki: dowolna;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 13KR oraz poprzez tereny przyległe,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 2 uchwały.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7L, 8L, 9L** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) **przeznaczenie: Teren 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 dotyczące systemów komunikacji:
- a) dostępność drogowa: z terenów przyległych,
 - b) parkingi: zgodnie z § 15 uchwały;
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: ustala się zakaz zabudowy.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10IKO-PE, 11IKO-PE** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) **przeznaczenie terenu**: teren oczyszczalni ścieków, produkcji energii, biogazowni. Dopuszcza się lokalizację:
- a) instalacji do przekształcania, przetwarzania, przechowywania, składowania bioodpadów, osadów ściekowych wraz z infrastrukturą techniczną, obróbką termiczną odpadów, termicznym przekształcaniem odpadów i produkcją paliw,
 - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,
 - c) obiektów związanych z funkcjonowaniem oczyszczalni ścieków, w szczególności obiekty biurowe, gospodarcze i socjalne wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,
 - d) urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy nie przekraczającej 500 kW,
 - e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych i placów manewrowych służących właściwemu funkcjonowaniu obiektów zlokalizowanych na przedmiotowym terenie,
 - f) hal usługowo – produkcyjnych i magazynowych,
 - g) infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 uchwały;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: 4 m od linii rozgraniczających z terenem 12KDD oraz drogi zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu, od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 90%,
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalny 0,0, maksymalny 0,9,
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: min. 5%,
 - e) **szerokość elewacji frontowej**: nie ustala się,
 - f) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 12,0 m (nie dotyczy urządzeń związanych z procesem technologicznym oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej),
 - g) **geometria dachu**: dowolna;
- 3) **minimalna powierzchnia działki**: dowolna;
- 4) **zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów**:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej KDD oraz poprzez tereny przyległe,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 2 uchwały.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12KDD** 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) zielen: dopuszcza się.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13KR** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) **Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej**
- 2) **Parametry i wyposażenie:**
- a) szerokość w liniach rozgraniczających: min 10 m, jak na rysunku planu,
 - b) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
 - c) wyposażenie: nie ustala się;
- 3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - b) zielen: dopuszcza się.

DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stężycy.

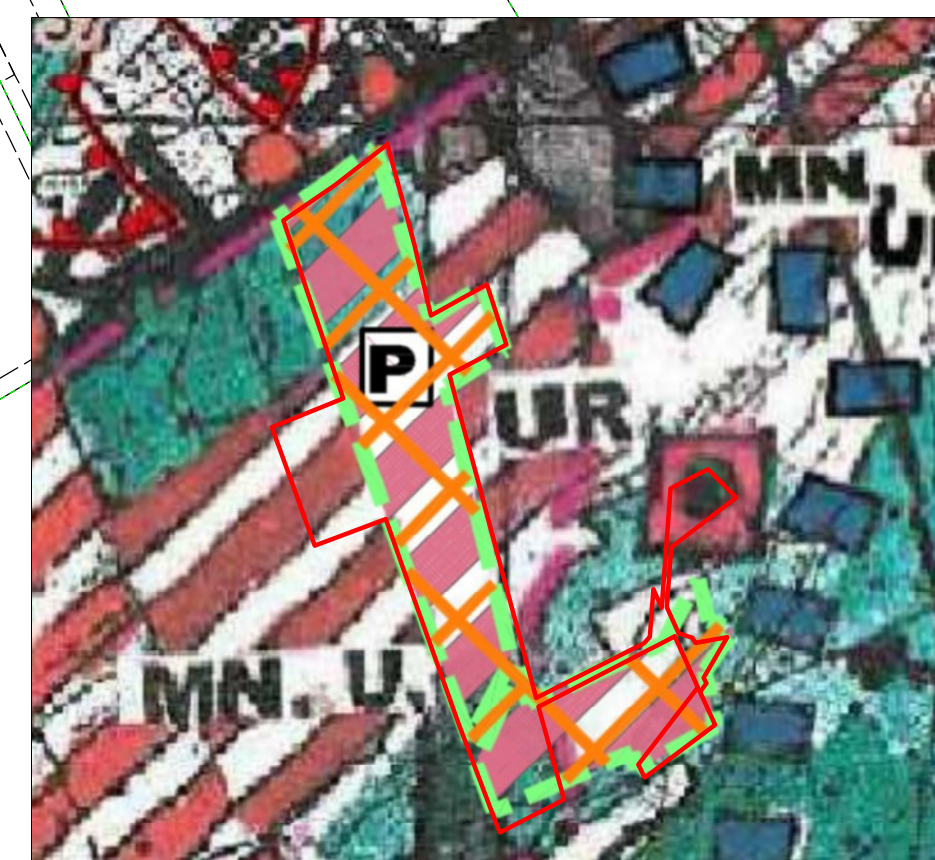
§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Stężycy

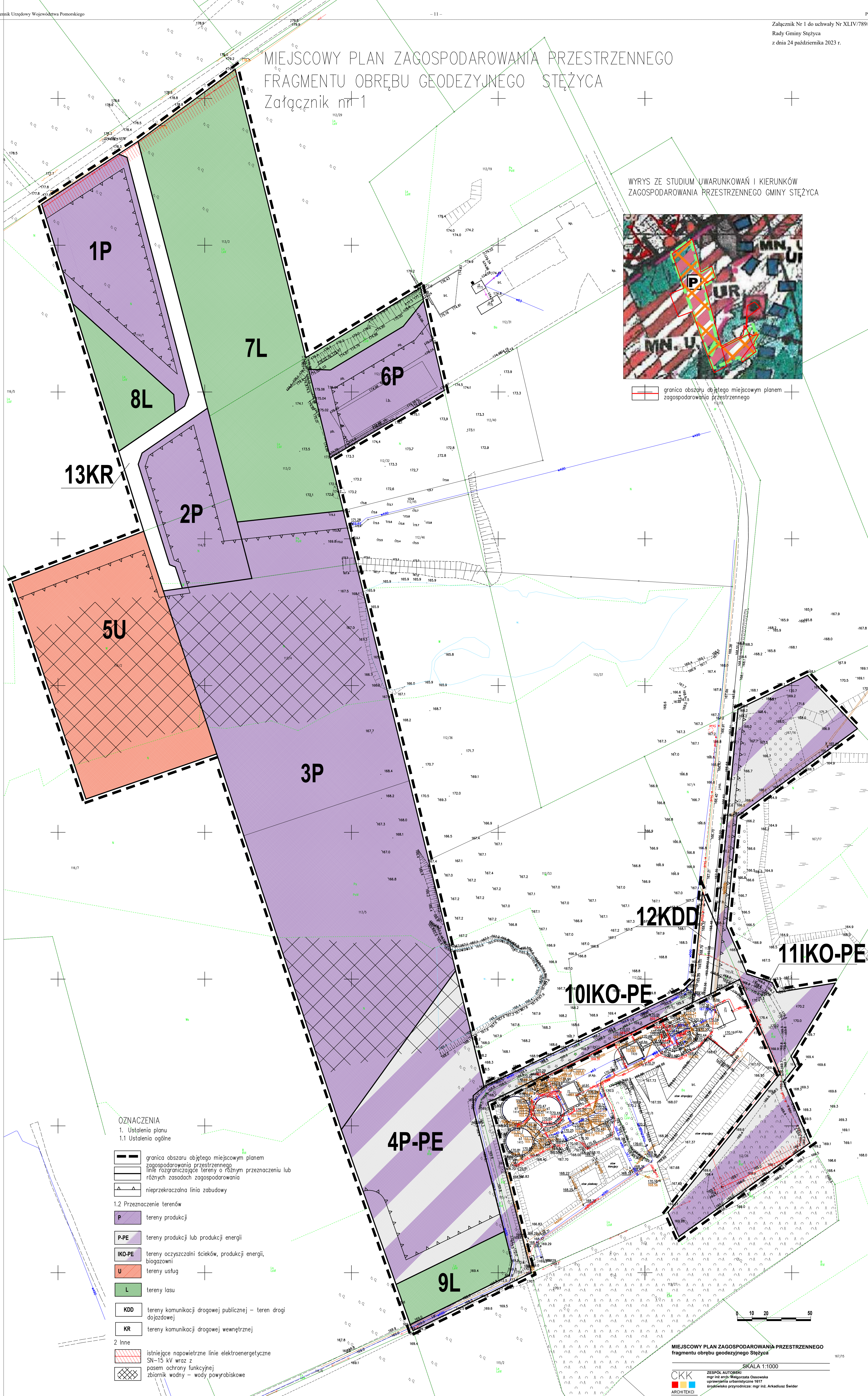
Stefan Literski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OBREBU GEODEZYJNEGO STĘŻYCA Załącznik nr 1

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STĘŻYCA



granicą obszaru objętego miejscowym planem
zagospodarowania przestrzennego



OZNACZENIA

1. Ustalenia planu

1.1 Ustalenia ogólne

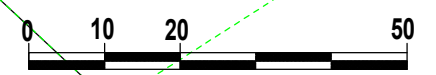
- granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalną linią zabudowy

1.2 Przeznaczenie terenów

- P tereny produkcji
- P-PE tereny produkcji lub produkcji energii
- IKO-PE tereny oczyszczalni ścieków, produkcji energii, biogazowni
- U tereny usług
- L tereny lasu

2. Inne

- istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN-15 kV wraz z psem ochrony funkcyjnej
- zbiornik wodny – wody powybiskowe



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
fragmentu obrębu geodezyjnego Stężyca

SKALA 1:1000
CKK ARCHITEKCI
ZESPÓŁ AUTORSKI
mgr inż. Małgorzata Ossowska
uprawnienia urbanistyczne 1617
specjalność: projektowanie: mgr inż. Arkadiusz Świder

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIV/789/2023
Rady Gminy Stężycza
z dnia 24 października 2023 r.

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

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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 2023 r. poz. 977 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 Stężycza został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Stężycza w dniach 05.09.2023 r. do 26.09.2023 r.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 11.10.2023 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIV/789/2023
Rady Gminy Stężycza
z dnia 24 października 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.) Rada Gminy Stężycza rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy

1. Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

2. Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

3. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię cieplną,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

II. Budowa dróg

W granicach planu nie przewiduje się budowy nowych dróg gminnych.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) z sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania indywidualne;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

- 1) do sieci kanalizacji sanitarnej;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:

- 1) z dachów obiektów budowlanych i terenów utwardzonych do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązujące lokalizacja urządzeń podczyszczających na terenie inwestycji,

- 3) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika (tj. cieków naturalnych, kanałów, rowów melioracyjnych, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej) winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych,
- 4) dopuszcza się magazynowanie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych z przeznaczeniem na cele przeciwpożarowe,
- 5) 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 budżetu projektów.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

- 1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- 2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- 3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- 4) Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

V. Zasady prowadzenia polityki finansowej

1. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (opłaty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny. Opłaty z tytułu opłaty planistycznej oraz opłaty adiacenckie winny być ściągane w każdym przypadku.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIV/789/2023

Rady Gminy Stężycza

z dnia 24 października 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę