



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 01.08.2024 r.

Poz. 3430

### UCHWAŁA NR III/54/2024 RADY GMINY STĘŻYCA

z dnia 26 czerwca 2024 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Szymbark

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. 609 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 2023 r. poz. 977 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) oraz w związku z Uchwałą Nr XL/677/2023 Rady Gminy Stężyca z dnia 4 kwietnia 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Szymbark, 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 Szymbark o powierzchni ok. 4,26 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

**§ 2.** Integralną częścią uchwały są:

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

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

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

## DZIAŁ II. Ustalenia ogólne planu

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

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

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

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

§ 5. 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;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej (krzyż przydrożny);
- 5) 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 nazwy klas przeznaczenia terenów wraz z symbolami:

- 1) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) **L** – teren lasu.

### **Rozdział 2.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 7. Na terenie przeznaczonym pod zainwestowanie (MN-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, brązowym lub grafitowym albo gontu lub strzechy;
- 2) elewacje należy wykończyć cegłą, drewnem, tynkiem naturalnym w kolorze białym, beżowym lub jasnoszarym; obowiązuje zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki; dopuszcza się kamień wyłącznie 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 oraz ograniczenie maksymalnej powierzchni rzutu budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 150 m<sup>2</sup>.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 8. 1. Obszar planu położony jest w całości w granicach otuliny 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. 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.
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 np. do nawodnienia trawników itp.
5. 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.
6. Ewentualną wycinkę drzew powinno przeprowadzić się poza okresem lęgowym ptaków zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Planowane zagospodarowanie terenu nie może spowodować zmiany stosunków wodnych na terenie objętym planem oraz terenach sąsiednich.
8. Ustala się dla terenu MN-U standardy ochrony akustycznej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 9. 1. W obrębie obszaru objętego planem występuje obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej - krzyż przydrożny drewniany wraz z ogrodzeniem przy skrzyżowaniu ul. Długiej z ul. Rolną; obiekt wskazano na rysunku planu.

2. zasady ochrony obiektu wymienionego w ust.1:

- 1) nakaz ochrony obiektu w zakresie: lokalizacji, formy, materiału i ekspozycji;
- 2) nakaz obsadzenia krzyża przydrożnego zielenią z gatunków długowiecznych, szlachetnych (zgodnych z warunkami siedliskowymi);
- 3) nakaz prowadzenia wszelkich zamierzeń budowlanych (rozwiązań projektowych) z poszanowaniem elementów chronionych.

#### **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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **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 w 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 terenach oznaczonych symbolem MN-U - 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: na terenach oznaczonych symbolem MN-U - 20 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 piesze, ciągi pieszo-rowerowe, zieleni.

4. Dopuszcza się minimalną szerokość frontów działek, do których dojazd odbywa się przy placach do zawracania oraz w miejscach skrzyżowań i zakrętów - 5 m.

## **Rozdział 9.**

### **Szczególne 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 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:** 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 wodonosnej;
- 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 niemisyjne 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 odpadów stałych:** na terenie należy wydzielić miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych. Obowiązuje wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek. Gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą o odpadach i prawem miejscowym;
- 9) **w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:** poprzez istniejące i projektowane systemy telekomunikacyjne.
2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) Obsługę komunikacyjną terenów ustala się bezpośrednio z istniejących dróg dojazdowych (poza granicami planu) lub poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 11 uchwały;
  - 2) Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:
    - a) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
      - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
      - usługi handlu:
        - obiekty o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup> włącznie: 1 miejsce postojowe,
        - obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m<sup>2</sup>: 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży oraz 2 miejsca postojowe 10 zatrudnionych osób;

- biura: 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 2 miejsca postojowe 10 zatrudnionych osób,
  - dla nie wymienionych funkcji usługowych: 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 2 miejsca postojowe 10 zatrudnionych osób;
- b) w ramach liczby miejsc parkingowych wyliczonych zgodnie z lit. a, ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- 1 miejsce postojowe przy liczbie miejsc na parkingu od 6 do 15,
  - 2 miejsca postojowe przy liczbie miejsc na parkingu od 16 do 40,
  - 4% 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 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 poziomie terenu lub w garażu.
- 3) Dopuszcza się, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, wydzielenie dojazdów, o których mowa w § 4 pkt 11 uchwały, o minimalnej szerokości 8 m w liniach podziału geodezyjnego; ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od granicy wydzielonego dojazdu; nieprzelotowe dojazdy należy zakończyć placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m; w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia, tzw. "trójkąty widoczności" o 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 terenów.

### **Rozdział 12.**

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

§ 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 **1MN-U**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i/lub usługi, o których mowa w § 4 pkt 15 uchwały - tylko w zakresie usług nieuciążliwych, o których mowa w § 4 pkt 16 uchwały,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - obiekty i urządzenia towarzyszące, o których mowa w § 4 pkt 12 uchwały,
    - dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 11 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy**:
    - 6 m od linii rozgraniczających tereny dróg dojazdowych (poza obszarem planu), jak na rysunku planu,
    - 20 m od linii rozgraniczających teren drogi lokalnej (poza obszarem planu), jak na rysunku planu,
    - od lasu należy zachować odległość obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi w szczególności ochrony przeciwpożarowej;

- b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalny 20%,
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalny 0,04, maksymalny 0,4,
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalna 60%, przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg, ciągów pieszo-rowerowych i parkingów, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni,
  - e) **wysokość zabudowy**:
    - dla budynków mieszkalnych i/lub usługowych - maksymalna 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja w formie poddasza,
    - dla budynków gospodarczych i/lub garażowych - maksymalna 6,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych - maksymalna 12,0 m;
  - f) **geometria głównych połaci dachów**: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 40° 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: 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu:
    - z istniejących dróg dojazdowych (poza granicami planu),
    - poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 11 uchwały;
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 2 pkt 2 uchwały;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
  - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie znajduje się obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej (krzyż przydrożny), warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne 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) dopuszcza się remont i przebudowę istniejącej, niezgodnej z ustaleniami planu, zabudowy, zrealizowanej zgodnie z przepisami budowlanymi; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami planu,
  - c) teren położony jest w całości w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały,
  - d) teren położony jest w całości w granicach zlewni rzeki Raduni – zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody „Straszyn” warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały;
- 7) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości: 30%.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren lasu:



- a) przeznaczenie podstawowe: las,
- b) przeznaczenie dopuszczalne:
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, niewymagające zmiany przeznaczenia terenu leśnego na cele nieleśne, na zasadach określonych w § 15 ust. 1 uchwały,
  - dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 11 uchwały, niewymagające zmiany przeznaczenia terenu leśnego na cele nieleśne,
  - inne formy zagospodarowania, zgodne z planem urządzenia lasu;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy:** nie dotyczy,
- b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** nie dotyczy,
- c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** nie dotyczy,
- d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalna 90%, przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg, ciągów pieszo-rowerowych i parkingów, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni,
- e) **wysokość zabudowy:** nie dotyczy,
- f) **geometria głównych połaci dachu:** nie dotyczy;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu:
- z istniejących dróg dojazdowych (poza granicami planu),
  - poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 11 uchwały,
  - z terenów przyległych;
- b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: warunki jak w § 8 uchwały;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z gospodarką leśną,
- b) teren położony jest w całości w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały,
- c) teren położony jest w całości w granicach zlewni rzeki Raduni – zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody „Straszyn” warunki jak w § 8 ust. 2 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.**

§ 20. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stężycza - Uchwała Nr VII/72/2007 Rady Gminy Stężycza z dnia 12 czerwca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Szymbark.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stężycza.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Stężycza

**Piotr Mach**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

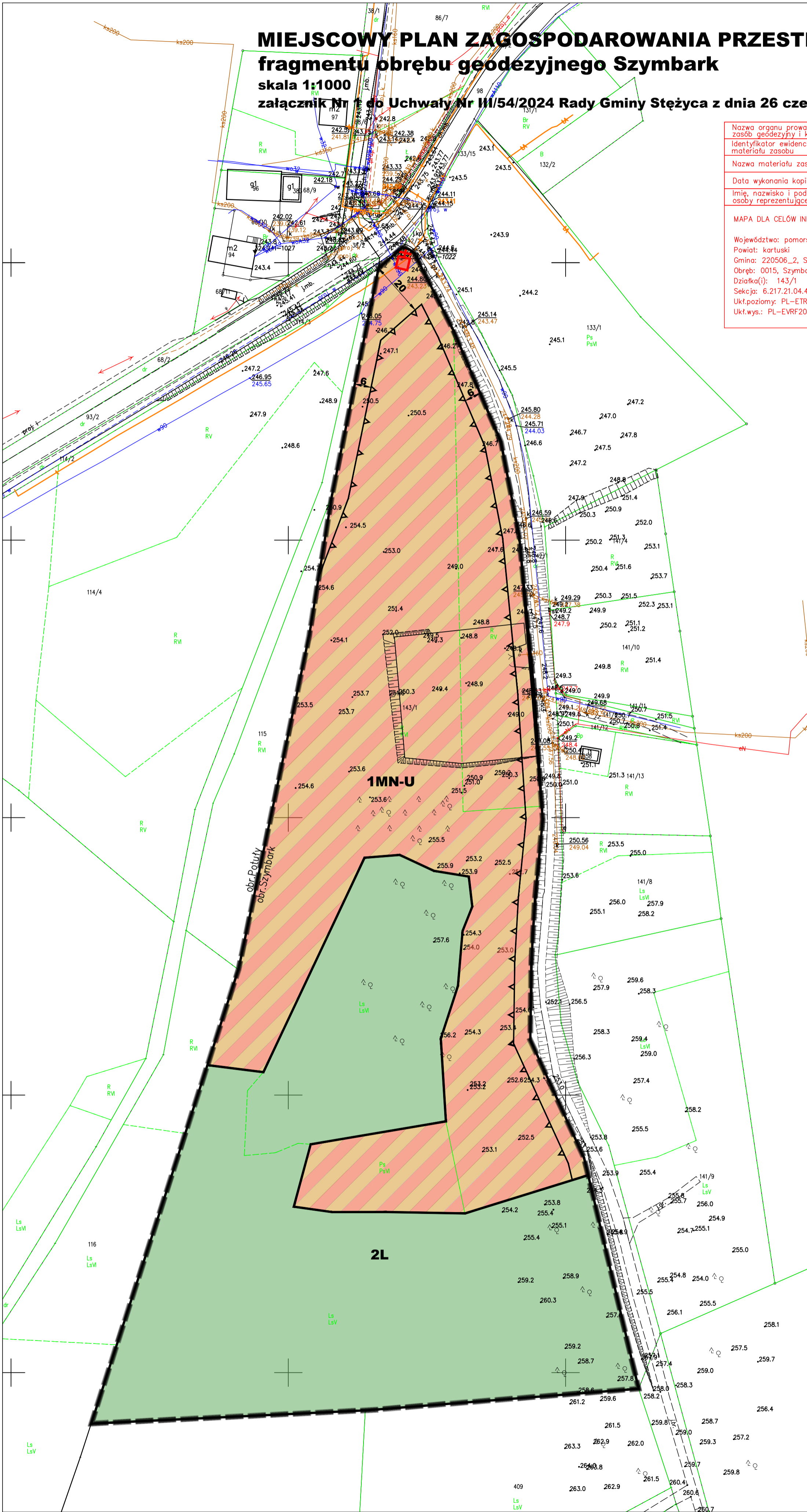
## fragmentu obrębu geodezyjnego Szymbark

skala 1:1000  
załącznik Nr 1 do Uchwały Nr III/54/2024 Rady Gminy Stężyca z dnia 26 czerwca 2024 r.

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Kartuski
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2205.2014.3149
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	2023.05.17
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. Starosta Adam Barejka

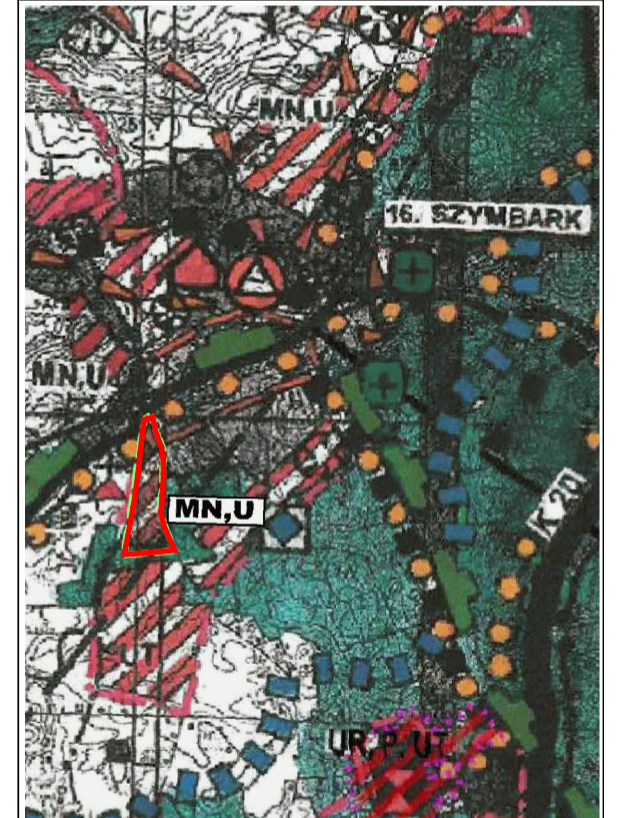
MAPA DLA CELÓW INFORMACYJNYCH skala 1 : 1000

Województwo: pomorskie  
Powiat: kartuski  
Gmina: 220506\_2, Stężyca  
Obręb: 0015, Szymbark  
Działka(i): 143/1  
Seksja: 6.217.21.04.4  
Ukt.poziomy: PL-ETRF2000 strefa 6 (18)  
Ukt.wys.: PL-EVRF2007-NH



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

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICE ZMIANY STUDIUM
- OBSZARY PREDYSPONOWANE DO LOKALIZACJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG ZAINWESTOWANIE ISTNIEJĄCE ORAZ ZDETERMINOWANE PLANISTYCZNIE
- OBSZARY PREDYSPONOWANE DO LOKALIZACJI WSZELKICH FORM TURYSTYKI I REKREACJI
- TRASY TURYSTYKI I ROWEROWEJ: MIĘDZYREGIONALNE, REGIONALNE, GMINNE
- LASY
- STREFA ZACHOWANEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
- FIGURY, KAPLICZKI, KRZYŻE PRZYRODZNE



- 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
- NUMER TERENU
  - SYMBOL KLASY PRZEZNACZENIA TERENU
- 1MN-U**
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
  - OBIEKT STANOWIĄCY DOBRO KULTURY WSPÓLczesNEJ (KRZYŻ PRZYRODZNY)
  - ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI WYRAŻONE W METRACH
- PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - SYMBOLE, NAZWY I OZNACZENIA GRAFICZNE
- KLAS PRZEZNACZENIA TERENÓW
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
  - TEREN LASU
- OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH - NIEBĄDĄCYCH USTALENIAMI PLANU
- CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ NA TERENIE OTULINY KASZUBSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
  - CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH ZLEWNI RZĘKI RADUNI - ZEWNĘTRZNEGO TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ POWIERZCHNIOWEGO UJĘCIA WODY "STRASZYN"

**SKALA 1:1000**

PROJEKTANT: mgr inż. arch. Marlena Jeżewska-Korzeń  
opis na blogu Pomorskiego Okręgu Inżynierów i Techników Architektury • Główna Nr 100-2009  
środowisko przyrodnicze: mgr Radosław Kreft

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/54/2024  
Rady Gminy Stężycza  
z dnia 26 czerwca 2024 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Szymbark wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 marca 2024 r. do 15 kwietnia 2024 r., uwagi można było wносить do dnia 7 maja 2024 r.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/54/2024  
Rady Gminy Stężycza  
z dnia 26 czerwca 2024 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 2023 r. poz. 977 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), 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. 609 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 1270 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 realizacji dróg należących do zadań własnych gminy.

**III. Uzbrojenie terenu**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:**

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

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:**

- 1) obowiązuje odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

**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 III/54/2024

Rady Gminy Stężycza

z dnia 26 czerwca 2024 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 2023 r. poz. 977 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) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**