UCHWAŁA NR XI/158/2025
RADY GMINY STĘŻYCA

z dnia 22 stycznia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu geodezyjnego Sikorzyno

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 innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XLII/741/2023 Rady Gminy Stężyca z dnia 27 czerwca 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sikorzyno, 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 fragmentów obrębu geodezyjnego Sikorzyno o łącznej powierzchni ok. 2,3271 ha, w granicach określonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 1 i 2 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1 i 2 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 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 4 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 5 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 załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały;
4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, dojazdy, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;

5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków; wykusze, schody, podjazdy, balkony i mury oporowe nie mogą być wysunięte poza tę linię więcej niż 1,5 m;

6) **skrócie 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) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, a w szczególności budynki gospodarcze, inwentarskie, garażowe, place, podjazdy, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, budowle rolnicze, zbiorniki retencyjne itp.;

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 rozumieć planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego.

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

1) granice obszaru objętego opracowaniem planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) numery terenów oraz symbole, nazwy i oznaczenia graficzne klas przeznaczenia terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) granice zlewni rzeki Raduni – zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody „Straszyn”;

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) **RNR** - teren gruntów ornych oraz upraw;

2) **RZM** - teren zabudowy zagrodowej;

3) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. Na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie (RZM, MN) 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, ciemnego brązu lub szarości 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 do 150 m².

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

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 standardy ochrony akustycznej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem:

1) RZM obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

2) MN obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

§ 9. W obrębie obszaru objętego opracowaniem 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.

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 występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, oznaczone na rysunku planu:

1) obszar planu położony jest w całości w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały;

2) obszar planu położony jest częściowo granicach zlewni rzeki Raduni – zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody „Straszyn”, warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze.

3. Na obszarze objętym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

4. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

5. 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 granic terenów 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 MN - 1500 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działek: na terenie oznaczonym symbolem MN - 25 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, dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe.

4. Dopuszcza się minimalną szerokość frontów działek, do których dojazd odbywa się przy placach do zawracania oraz w miejscach skrzyżowań i zakrętów dróg – 6 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 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 wiejskiej 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 wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW;

7) **w zakresie zaopatrzenia w gaz**: z sieci gazowej lub poprzez dystrybucję gazu butlowego;

8) **w zakresie gospodarowania odpadami stałymi**: na terenie należy wydzielić miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia 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 bezpośrednio z dróg gminnych klasy dojazdowej (poza granicami planu) lub poprzez drogi wewnętrzne (poza granicami planu) oraz dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały;

2) Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

a) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej,

- 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny w zabudowie agroturystycznej,

- dla posiadaczy kart parkingowych – 0 m.p.;

b) minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych oraz oznaczonych strefach ruchu i zamieszkiwania ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) 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 poszczególnych terenów, 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 **1RNR:**

1) przeznaczenie terenu: teren gruntów ornych oraz upraw:

a) przeznaczenie podstawowe: grunty orne oraz uprawy (w tym w formie sadów i ogrodów),

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 ust. 1 uchwały,

- dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały,

- zbiorniki retencyjne, cieki, oczka wodne,

- urządzenia wodne,

- kładki, pomosty;

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 gminnej klasy dojazdowej (poza granicami planu),

- z drogi gminnej poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały;

b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;

4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: warunki jak w § 8 uchwały;

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

a) teren położony jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały,

b) teren położony jest częściowo w granicach zlewni rzeki Raduni – zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody „Straszyn" warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały,

c) ustala się zakaz zabudowy;

6) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości: 0%.

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

1) przeznaczenia terenu: teren zabudowy zagrodowej:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- funkcja agroturystyczna,

- obiekty i urządzenia towarzyszące, o których mowa w § 4 pkt 10 uchwały,

- dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały,

- zbiorniki retencyjne, cieki, oczka wodne,

- urządzenia wodne,

- kładki, pomosty;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) **nieprzekraczalne linie zabudowy:** nie ustala się,

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

c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalna 0,0, maksymalna 0,4,

d) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:** 0,5,

e) **maksymalna wysokość zabudowy:**

- dla budynków mieszkalnych i agroturystycznych – 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja w formie poddasza,

- dla budynków gospodarczych, inwentarskich, garażowych – 10,5 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych – 8,0 m;

f) **geometria głównych połaci dachu:** dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 45º 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: zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

a) obsługa komunikacyjna terenu:

- z drogi gminnej (poza granicami planu) poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały,
- z drogi gminnej (poza granicami planu) poprzez przyległy teren gruntów ornych oraz upraw oznaczony symbolem 1RNR;

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

a) nakaz lokalizacji budynków gospodarczych i inwentarskich prostopadle lub równolegle do budynku mieszkalnego, z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego,

b) teren położony jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego warunki jak w § 8 ust. 1 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%.

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

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- obiekty i urządzenia towarzyszące, o których mowa w § 4 pkt 10 uchwały,
- dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały,
- zbiorniki retencyjne, cieki, oczka wodne,
- urządzenia wodne,
- kładki, pomosty;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) **nieprzekraczalne linie zabudowy**:

- 15 m od linii rozgraniczających teren drogi gminnej klasy dojazdowej (poza granicami planu), jak na rysunku planu; dopuszcza się możliwość usytuowania obiektu budowlanego przy drodze gminnej w odległości mniejszej niż określona nieprzekraczalną linią zabudowy wyłącznie za zgodą zarządcy drogi udzieloną zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej (poza granicami planu), jak na rysunku planu;

b) **maksymalny udział powierzchni zabudowy:** 0,2,

c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalna 0,0, maksymalna 0,4,

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

e) **maksymalna wysokość zabudowy:**

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 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: 1500 m^2;

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

a) obsługa komunikacyjna terenu:

- z drogi gminnej poprzez pas terenu przeznaczony na poszerzenie drogi – teren drogi gminnej klasy dojazdowej (poza granicami planu),
- z drogi wewnętrznej (poza granicami planu),
- z drogi gminnej klasy dojazdowej (poza granicami planu) lub z drogi wewnętrznej (poza granicami planu) 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 na poszczególnych działkach,

c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały;

6) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości: 30%.

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

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej:

a) przeznaczenie podstawowe: teren przeznaczony na poszerzenie drogi wewnętrznej (poza granicami planu) – tzw. „trójkąt widoczności” przy skrzyżowaniu drogi wewnętrznej (poza granicami planu) z drogą gminną klasy dojazdowej (poza granicami planu),

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- infrastruktura techniczna na zasadach określonych w § 15 ust. 1 uchwały,
- ciągi piesze i/lub rowerowe;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) parametry: narożne ścięcie, tzw. "trójkąt widoczności" o minimalnych wymiarach 5 m x 5 m,

b) dopuszcza się połączenie strefy ruchu pieszego, rowerowego i kołowego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną nawierzchnią,

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: warunki jak w § 8 uchwały;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego warunki jak w § 8 ust. 1 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 - Uchwała Nr VI/99/2015 Rady Gminy Stężyca z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Sikorzyno, w gminie Stężyca.

§ 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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
fragmentów obrębu geodezyjnego Sikorzyno

159/8

skala 1:1000

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XI/158/2025
Rady Gminy Stężyca z dnia 22 stycznia 2025 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	2023.07.31
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. Starosty Adam Barejka

MAPA DLA CELÓW INFORMACYJNYCH

skala 1 : 1000

Województwo: pomorskie
Powiat: kartuski
Gmina: 220506_2, Stężyca
Obręb: 0013, Sikorzyno
Działka(i): 154/8
Sekcja: 6.217.21.12.2
Ukł.poziomy: PL-ETRF2000 strefa 6 (18)
Ukł.wys.: PL-EVRF2007-NH

1RNR

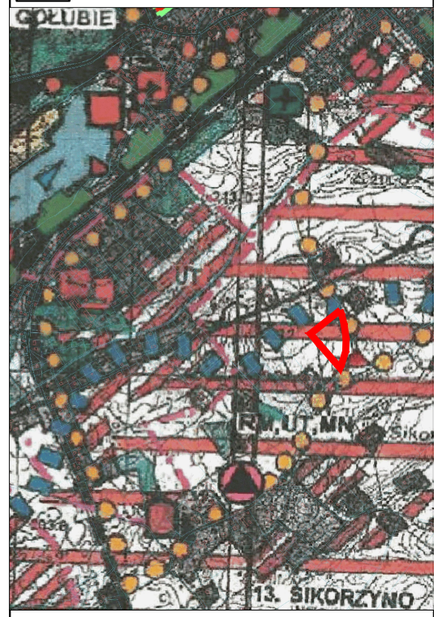
2RZM

154/8

159/7

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

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- RM, UT, MN — OBSZARY ROZPROSZONEGO OSADNICTWA ROLNICZEGO Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI SIEDLISK, ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I LETNISKOWEJ
- ZAINWESTOWANIE ISTNIEJĄCE ORAZ ZDETERMINOWANE PLANISTYCZNIE
- TRASY TURYSTYKI ROWEROWEJ: MIĘDZYREGIONALNE, REGIONALNE, GMINNE
- GRANICA ZLEWNI RADUNI - ZEWNĘTRZNY TEREN OCHRONY
- FIGURY, KAPLICZKI, KRZYŻE PRZYDROŻNE



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

1RNR

- GRANICE ZLEWNI RZEKI RADUNI - ZEWNĘTRZNEGO TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ POWIERZCHNIOWEGO UJĘCIA WODY "STRASZYN"

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

- RNR — TEREN GRUNTÓW ORNYCH ORAZ UPRAW
- RZM — TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH - NIEBĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ NA TERENIE OTULINY KASZUBSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 60

PROJEKTANT: mgr inż. arch. Marlena Jeżewska-Korzeń
wpis na listę Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów w Gdańsku Nr PO-0897
środowisko przyrodnicze: mgr Radosław Kreft

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
fragmentów obrębu geodezyjnego Sikorzyno
skala 1:1000
załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/158/2025 Rady Gminy Stężyca z dnia 22 stycznia 2025 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	2023.07.31
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. Starosty Adam Barejka

MAPA DLA CELÓW INFORMACYJNYCH

skala 1 : 1000

Województwo: pomorskie
Powiat: kartuski
Gmina: 220506_2, Stężyca
Obręb: 0013, Sikorzyno
Działka(i): 70/12
Sekcja: 6.217.21.16.2
Ukł.poziomy: PL-ETRF2000 strefa 6 (18)
Ukł.wys.: PL-EVRF2007-NH

3MN

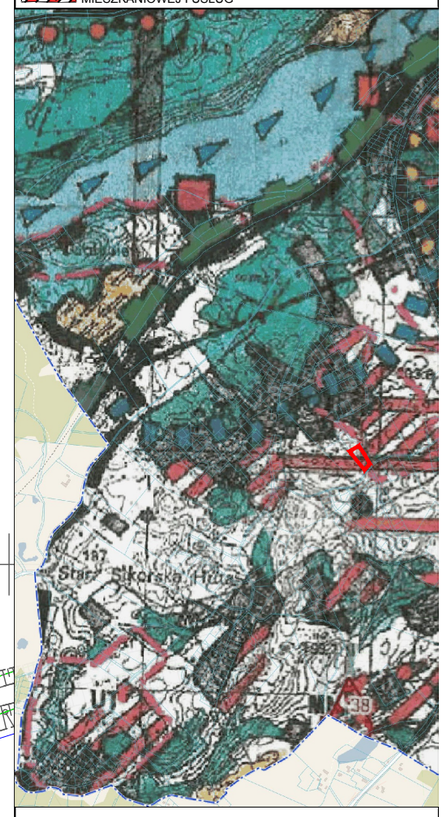
4KR

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

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

RM, UT, MN — OBSZARY ROZPROSZONEGO OSADNICTWA ROLNICZEGO Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI SIEDLISK, ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I LETNISKOWEJ

MN,U — OBSZARY PREDYSPONOWANE DO LOKALIZACJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG



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

3MN

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

15 — ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI WYRAŻONE W METRACH

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

MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

KR — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH - NIEBĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ NA TERENIE OTULINY KASZUBSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 60

PROJEKTANT: mgr inż. arch. Marlena Jeżewska-Korzeń
wpis na listę Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów w Gdańsku Nr PO-0897
środowisko przyrodnicze: mgr Radosław Kreft

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/158/2025

Rady Gminy Stężyca

z dnia 22 stycznia 2025 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu geodezyjnego Sikorzyno wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 listopada 2024 r. do 5 grudnia 2024 r., uwagi można było wnosić do dnia 27 grudnia 2024 r.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XI/158/2025

Rady Gminy Stężyca

z dnia 22 stycznia 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stężyca 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. 1465 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 Stężyca 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;
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 montaży 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 montaży 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 5 do uchwały Nr XI/158/2025

Rady Gminy Stężyca

z dnia 22 stycznia 2025 r.

Zalacznik5.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.

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu geodezyjnego Sikorzyno

Plan opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr XLII/741/2023 Rady Gminy Stężyca z dnia 27 czerwca 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Sikorzyno. Opracowanie planu obejmuje obszar działek nr 154/8 (po podziale działki nr 154/51 i 154/52) i 70/12 w obrębie geodezyjnym Sikorzyno w gminie Stężyca o łącznej powierzchni ok. 2,3271 ha.

Celem przedmiotowego planu jest jest zmiana ustaleń planistycznych, zawartych w *Uchwale Nr VI/99/2015 Rady Gminy Stężyca z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Sikorzyno, w gminie Stężyca*, w zakresie przeznaczenia części terenów dotychczas rolnych na działce nr 154/8 (aktualnie działka nr 154/52) na *RZM – teren zabudowy zagrodowej* z dopuszczeniem funkcji agroturystycznych oraz terenów rolnych na działce nr 70/12 na *MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.*

Rozwiązania przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca".

Zgodnie art. 15 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.) w uzasadnieniu należy przedstawić w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.):

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2);

Wymagania te w planie miejscowym zostały zrealizowane poprzez ustalenia ogólne planu dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz ustalenia szczegółowe, w których określono m.in. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (wskaźniki: maksymalny udział powierzchni zabudowy, nadziemna intensywności zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, a także maksymalna wysokość zabudowy i geometria głównych połaci dachu).

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3);

Plan realizuje wymogi wynikające z usytuowania terenu w otulinie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, poprzez ustalenia ogólne planu dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Wprowadza m.in. wymóg zabezpieczenia odpływu 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. Ponadto w planie dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych do gruntu, szczelnych zbiorników, zbiorników retencyjnych lub do systemu kanalizacji deszczowej oraz gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania np. do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych i ogrodniczych itp. Zgodnie z ustaleniami planu projektowane użytkowanie i zagospodarowanie obszaru nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. W tym celu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.

W granicach opracowania planu brak jest gruntów rolnych i leśnych, podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Wpływ ustaleń planu na środowisko został przeanalizowany w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby niniejszego planu, zgodnie z wymogiem art. 46 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia

3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4);

W obrębie obszaru objętego planem nie występują obiekty, ani tereny o wartościach kulturowych oraz nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5);

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 z późn. zm.) zostały uwzględnione poprzez określenie zasad ochrony środowiska, które minimalizują możliwość negatywnego wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi i mienia.

- walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6);

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez wykorzystania możliwości inwestycyjnych działek objętych planem. Plan stwarza warunki dla gospodarczego rozwoju i wykorzystania zasobów obszaru objętego planem. Ustala komercyjne funkcje dla części terenu objętego planem oraz stawki procentowe, związane ze zmianą przeznaczenia terenu oraz wzrostem wartości nieruchomości, w wysokości 15% i 30%.

- prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7);

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Zmiana ustaleń obowiązującego planu wynika z wniosków właścicieli nieruchomości. Wymagania te w planie uwzględnione zostały poprzez zmianę przeznaczenia części działki nr 154/8 (aktualnie po podziale działka nr 154/52) z terenu rolnego na teren zabudowy zagrodowej w ramach planowanego gospodarstwa rolnego oraz działki nr 70/12 z terenu rolnego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa; (art. 1 ust. 2 pkt 8);

W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

- potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9);

Potrzeby interesu publicznego zostały w planie zapewnione poprzez ustalenie zasad i warunków rozbudowy infrastruktury technicznej.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13);

Wymagania te w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji infrastruktury technicznej i ustalenie zasad jej realizacji oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media. Uwzględniono również wnioski do planu składane przez zarządców infrastruktury. Dostępność drogowa do terenu objętego planem będzie zapewniona bezpośrednio z dróg gminnych klasy dojazdowej (poza granicami planu) lub poprzez drogi wewnętrzne (poza granicami planu) oraz dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały. Projekt planu miejscowego w § 15 ust. 1 pkt 2 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12);

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełniono zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Wójt Gminy Stężyca ogłosił w lokalnej prasie oraz zamieścił obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Stężycy oraz dodatkowo na tablicy ogłoszeń Sołectwa Sikorzyno oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy Stężyca w zakładce

„Komunikaty i ogłoszenia” o podjęciu przez Radę Gminy Stężyca uchwały w sprawie przystąpieniado sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wyznaczył termin składania wniosków, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, do przedmiotowego planu. Do planu zostały złożone wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów sieci.

Następnie Wójt Gminy Stężyca ogłosił w lokalnej prasie oraz zamieścił obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Stężycy oraz dodatkowo na tablicy ogłoszeń Sołectwa Sikorzyno oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy Stężyca w zakładce *„Komunikaty i ogłoszenia”* o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyznaczył termin dyskusji publicznej oraz termin składania uwag, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, do przedmiotowego planu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Stężycy oraz na stronie BIP Urzędu w zakładce *„Komunikaty i Ogłoszenia”* w dniach od 14.11.2024 r. do 05.12.2024 r. Wyznaczono termin składania uwag do planu do dnia 27.12.2024 r. Dyskusja publiczna została wyznaczona na dzień 05.12.2024 r. o godz. 12.00.

- Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. (art. 1 ust. 3);

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i zabudowy, Wójt Gminy Stężyca zważył interes publiczny i interesy prywatne oraz ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.

- Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy. (art. 1 ust. 4);

Kształtowanie struktury przestrzennej odbyło się w oparciu o kierunki zagospodarowania przestrzennego określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających m.in. z wymagań ładu przestrzennego, ochrony środowiska, walorów ekonomicznych i potrzeb interesu publicznego.

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 1 pkt 2);

- plan jest zgodny z wynikami analizy zawartej w Uchwale Nr III/56/2024 Rady Gminy Stężyca z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Stężyca w latach 2018 – 2023.

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3);

- prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała, że w wyniku uchwalenia planu wartość nieruchomości nr 154/8 (aktualnie po podziale działki nr 154/52) nieznacznie wzrośnie. Zmiana polega na umożliwieniu realizacji na gruntach rolnych zabudowy zagrodowej dla właściciela gruntów rolnych. Wejście w życie planu stworzy możliwość realizacji inwestycji budowlanej, zgodnie z zamierzeniem właściciela działki objętej planem. Zmiana przeznaczenia działki nr 70/12 z terenu rolnego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej skutkować będzie wzrostem wartości nieruchomości, a zatem ustalenia planu wpłyną na zwiększenie potencjalnych dochodów gminy. Uchwalenie planu przyczyni się również do rozwoju ekonomicznego i pobudzenia aktywności gospodarczej w rejonie.

- w obszarze planu nie wyklucza się rozbudowy i modernizacji istniejącej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy;

Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku oraz o ocenach oddziaływania na środowisko), uzyskał uzgodnienia i opinie wszystkich wymaganych organów i instytucji oraz może zostać uchwalony przez Radę Gminy Stężyca.