

UCHWAŁA NR XIV/216/2025
RADY GMINY STĘŻYCA

z dnia 6 maja 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu
geodezyjnego Zgorzałe**

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 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XL/666/2023 Rady Gminy Stężyca z dnia 4 kwietnia 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Zgorzałe, Rada Gminy Stężyca uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca”.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Zgorzałe o powierzchni ok. 13,2 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

§ 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. Obszar planu obejmuje łącznie 7 terenów. Są to następujące przeznaczenia terenów wraz z oznaczeniami:

- 1) MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ;
- 3) RZM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) RN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 5) ZN – tereny zieleni naturalnej;
- 6) L – tereny lasu.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

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

5) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

§ 5. Ilekcć 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) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach 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) **skrćie m.p.** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;
- 7) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę planistyczną, określoną w stosunku procentowym, naliczaną w przypadku zbycia nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość, na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **makroniwelacji** - należy przez to rozumieć zmianę naturalnego ukształtowania terenu o wysokość względną większą niż 1,5m, przy czym nie uważa się za makroniwelację wkopanie w stok kondygnacji budynku wolno stojącego oraz wykonania wjazdu na działkę.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar planu położony jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami oraz uwzględniać zapisy Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 147/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 roku w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego;
- 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 dopuszczonej funkcji;
- 3) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 4) zaleca się zachować zielenń wysoką nie kolidującą z planowaną zabudową;
- 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) na obszarze planu zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, zgodnie z § 3 pkt. 3 Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 147/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 roku w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze działki ew. 148/5 znajduje się stanowisko archeologiczne AZP 14-38/66 Zgorzałe 13; ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której ustala się: w obrębie strefy archeologicznej roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ład u przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę (symbol MNW, RZM oraz MNW-U) obowiązują następujące ustalenia:

- 2) wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych,
- 3) należy stosować ujednoliconą dla wszystkich budynków na działce kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na obszarze objętym planem nie ustala się przestrzeni publicznych.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych. Żaden też z terenów leżących w granicach opracowania nie jest ujęty w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi;
- 2) na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (dz.U z 2015r., poz 774) , w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) **zaopatrzenie w wodę:** z sieci wodociągowej,
- 2) **odprowadzenie ścieków:** do sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych, jako tymczasowe rozwiązanie z zakresu gospodarki ściekowej. Po wybudowaniu zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a zbiorniki bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania na działce równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych. Dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie;
- 3) **odprowadzenie wód deszczowych:** z dachów obiektów budowlanych i terenów utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi; zaleca się gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p. poż.,
- 4) **zaopatrzenie w gaz:** z sieci gazowej lub poprzez dystrybucję gazu butlowego;
- 5) **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;
- 6) **zaopatrzenie w energię ciepłą:** indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło ze źródeł nieemisyjnych lub niskoemisyjnych;
- 7) **unieszkodliwianie odpadów stałych** na terenie budowlanym 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;
- 8) dopuszcza się lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej, o powierzchni mniejszej niż ustalono w kartach terenu;
- 9) dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek o minimalnej szerokości 10m, gdzie na zakończeniu w sytuacji nieprzelotowego dojazdu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach min. 12,5m x 12,5m.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych granicami planu z drogi publicznej KDL oraz dróg KDD zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu;

2) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości min.:

- 1) 1m.p./1 mieszkanie, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 0 mp.
- 2) 2m.p./1 lokal usługowy, dla pojazdów z zaopatrzonych w kartę parkingową - 1mp/1 lokal usługowy.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- 1) na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;
- 2) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zabudowy związanej z procesem budowlanym.

DZIAŁ II. Ustalenia szczegółowe

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1. Przeznaczenie: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 11 uchwały;
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) wysokość zabudowy: max. 9,0 m;
 - 2) udział powierzchni zabudowy: max. 20%;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 60%;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,05, max. 0,4;
 - 5) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi: 10,0m od linii rozgraniczających z drogą KDL, 6,0m od linii rozgraniczających z drogą KDW, 12m od lasu;
 - 6) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 7) liczba kondygnacji: dla budynków mieszkalnych – maksymalnie parter z użytkowym poddaszem. Dopuszcza się podpiwniczenie budynku. Dla budynków gospodarczych i garażowych – 1 kondygnacja nadziemna;
 - 8) geometria głównej połąci dachu: dachy dwuspadowe o połąciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia 40-45° z dopuszczeniem dachów o kącie nachylenia 18-25° przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 1,2-1,8m;
 - 9) kolorystyka elewacji: należy stosować kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się pokrycie elewacji cegłą, drewnem lub tynkiem w kolorze białym, beżowym lub jasnoszarym;
 - 10) wielkość nowoprojektowanej działki: min. 1500 m²;
 - 11) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,5 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

4. Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa: z drogi lokalnej KDL zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) parkingi: zgodnie z § 12 uchwały.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych.

6. Stawka procentowa: 15%.

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej;

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy: nie dotyczy,
- 2) udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy,
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 90%,
- 4) nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- 5) linie zabudowy: nie dotyczy,
- 6) liczba kondygnacji: nie dotyczy,
- 7) geometria dachu: nie dotyczy,
- 8) pokrycie dachu: nie dotyczy;

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

4. Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa: z terenów przyległych,
- 2) parkingi: nie dotyczy;

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się zakaz zabudowy;
6. Stawka procentowa: 0%.

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1. Przeznaczenie terenów: tereny lasu;

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy: nie dotyczy,
- 2) udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy,
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 90%,
- 4) nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- 5) linie zabudowy: nie dotyczy,
- 6) liczba kondygnacji: nie dotyczy,
- 7) geometria dachu: nie dotyczy,
- 8) pokrycie dachu: nie dotyczy;

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

4. Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa: z terenów przyległych,
- 2) parkingi: nie dotyczy;

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: ustala się zakaz zabudowy.

6. Stawka procentowa: 0%.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U**, **2MNW-U** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

1) dopuszcza się:

- a) występowanie samodzielnie jednej z funkcji,
- b) usługi handlu,
- c) usługi turystyki,
- d) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 11 uchwały;

2) wyklucza się:

- a) usługi handlu wielkopowierzchniowego,
- b) usługi rzemieślnicze;

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wysokość zabudowy: max. 9,5 m,

2) udział powierzchni zabudowy: max. 30%,

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 50%,

4) nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,05, max. 0,6,

5) nieprzekraczalne linie zabudowy: 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej KDL i 12m od lasu jak na rysunku planu,

6) liczba kondygnacji: dla budynków mieszkalnych i usługowych - do 2 kondygnacji nadziemnych. Dla budynków gospodarczych i garażowych – 1 kondygnacja nadziemna,

7) geometria dachu: wyłącznie dachy kalenicowe dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 45° lub od 18° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8 – 1,8m; kalenica równoległa do drogi – ul.Żurawiowa,

8) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub inny materiał dachówkopodobny w kolorze grafitowym, ceglastym lub brązowym,

9) dopuszcza się maksymalnie lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,

10) zabudowa o rzucie prostokątnym o proporcjach boków od 1:1,3 do 1:2,4;

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość nowoprojektowanej działki: min. 1500 m²;

4. Zasady dotyczące systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa: z drogi publicznej KDL i dróg KDD zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu,

2) parkingi: zgodnie z § 12 uchwały;

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się;

6. Stawka procentowa: 15%.

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

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej,

1) ustala się następujące formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- budynki oraz budowle służące gospodarce rolnej,
- budynki towarzyszące (garaże, budynki gospodarcze),
- dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych,

- dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §11 niniejszej uchwały,

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9,5 m, dla pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 10 m,
- 2) udział powierzchni zabudowy: do 25%,
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60%,
- 4) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna: 0,0, maksymalna: 0,3,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy: 10 m od drogi KDL zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu jak na rysunku planu,
- 6) geometria głównej połaci dachu: dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe z kalenicą, o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 30° do 45°, dla pozostałych budynków: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 20° do 45°;

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość nowej działki min. 3000 m²:

4. Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa z drogi zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu, bądź poprzez tereny przyległe;
- 2) parkingi: zgodnie z § 12 uchwały;

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) układ zabudowy z wytworzeniem dziedzińca gospodarczego,
- 2) teren RZM jest częścią zabudowy siedliska rolniczego zlokalizowanego poza obszarem opracowania planu,
- 3) uznaje się za zgodne z planem istniejące zrealizowane zgodnie z prawem budynki i zagospodarowanie.

6. Stawka procentowa: 15%.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RN:

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,

- 1) dopuszcza się zalesienie,
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 11 uchwały.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) procent powierzchni biologicznie czynnej: 95 %;
- 2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

4. Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenów przyległych;

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 2) na terenie zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 uchwały.

6. Stawka procentowa: 0%.

DZIAŁ III.
Ustalenia końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stężyca.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Stężyca

Piotr Mach

Załącznik nr 1

 granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

1. Ustalenie planu
1.1 Ustalenie ogólnie

	granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy

1.2 Przeznaczenie terenów

MNW-U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
MNW	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

RZM tereny zabudowy zagrodowej

ZN tereny zieleni naturalnej

RN tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Inne

2. Inne

zbiorniki w

strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego
ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków

MIJESKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTU OBREBU GEODEZYJNEGO ZGORZĄŁE

ZAŁĄCZNIK NR 1	
SPORZĄDZAJĄCY:	WÓJT GMINY STĘŻYCA
SKALA 1:1000	DATA OPRACOWANIA: luty 2025 r.

SKALA 1:1000		DATA OPRACOWANIA
ZESPÓŁ AUTORSKI:		
GŁÓWNY PROJEKTANT:	MGR. INŻ. ARCH. MAŁGORZATA OSSOWSKA	

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE-
MGR. BADOŚLAW KREFT

Nazwa organu prowadzącego postępowanie		Korona Kaczkowa
Adres organu prowadzącego postępowanie		
Identyfikator ekstensyjny materiału z osobu		P.220200104.3149
Nazwa materiału osobu		Mapa zaszereżona
Data wykonania kopii materiału z osobu		2004.02.08
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ		Z. Adam, Skarżyski Adam, Baranek
MAPA DLA CELÓW INFORMACYJNYCH		Strona 1 z 1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/216/2025

Rady Gminy Stężycza

z dnia 6 maja 2025 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w zw. z art. 67 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, 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 2024 r. poz. 1130 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 dla fragmentu obrębu geodezyjnego Zgorzale w gminie Stężycza został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Stężycza w dniach 12.02.2025r. Do 07.03.2025r.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 21.03.2025r. nie wpłynęła żadna uwaga.

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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w zw. z art. 67 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.) Rada Gminy Stężycza rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy

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

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

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

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

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz,

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

II. Budowa dróg

W granicach planu nie przewiduje się budowy nowych dróg gminnych.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) z sieci wodociągowej;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

- 1) do sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych, jako tymczasowe rozwiązanie z zakresu gospodarki ściekowej. Po wybudowaniu zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a zbiorniki bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania na działce równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych. Dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:

- 1) z dachów obiektów budowlanych i terenów utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi; zaleca się gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p. poz.,

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 XIV/216/2025

Rady Gminy Stężyca

z dnia 6 maja 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Zgorzale

Projekt planu opracowany został w oparciu o uchwałę Nr XL/666/2023 Rady Gminy Stężycza z dnia 4 kwietnia 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Zgorzale. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 13,2 ha.

Celem przedmiotowego planu jest wyznaczenie zasad zagospodarowania i zabudowy działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oraz zabudowy zagrodowej, terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, lasów i zieleni naturalnej.

Rozwiązania przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężycza”

Zgodnie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze 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 (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.):

a) plan realizuje wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych, walorów ekonomicznych przestrzeni, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, prawa własności, potrzeb interesu publicznego – poprzez poszczególne ustalenia w planie miejscowym, jak również poprzez ustawową procedurę uzgodnień i opinii;

b) w zakresie potrzeb infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan nie ogranicza możliwości rozwoju, co wynika z definicji terenu w ustaleniach ogólnych treści uchwały; na obszarze opracowania planu zapewnia się potrzeby związane z odpowiednią ilością i jakością wody do celów zaopatrzenia ludności;

c) w trakcie procedury planistycznej zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą e-mailową, informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach; projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Szymbark został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12.02.2025 r. do 07.03.2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy Stężycza; ponadto w dniu 21.02. 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych; do projektu planu miejscowego, do dnia 21.03.2025 r. nie wpłynęły uwagi;

d) przy ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów zagospodarowania i korzystania z terenów uwzględniono wnioski i uwagi składane w trakcie sporządzania planu przez osoby prywatne jak i organy publiczne, ważąc przy tym interes publiczny i prywatny oraz mając na uwadze ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów;

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r. Poz. 1130 z późn. zm.):

a) plan jest zgodny z wynikami analizy zawartej w uchwale nr XXXIII/560/2018 Rady Gminy Stężycza z dnia 4 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stężycza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

a) wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest pozytywny, gdyż jego uchwalenie przyczynia się do rozwoju ekonomicznego, wzbudzania aktywności gospodarczej wśród inwestorów i mieszkańców oraz branż związanych z dalszymi procesami inwestycyjnymi; koszt sporządzenia

przedmiotowego planu jest znikomy dla budżetu gminy w porównaniu do korzyści jakie za sobą niesie możliwość rozwoju gospodarczego;

b) 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), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.