UCHWAŁA NR XVII/266/2025
RADY GMINY STĘŻYCA

z dnia 17 września 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów geodezyjnych Gapowo i Stężyca

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), 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. 1140 z późn. zm.), art. 66 ust. 2 i art. 67 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 XLIII/772/2023 z dnia 12 września 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów geodezyjnych Gapowo i Stężyca, Rada Gminy Stężyca uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Postanowienia 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 fragmentów obrębów geodezyjnych Gapowo i Stężyca ustalający lokalizację 5-ciu elektrowni wiatrowych wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, o powierzchni ok. 550 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

1) **Dział I** zawierający postanowienia ogólne;
2) **Dział II** zawierający ustalenia ogólne dla wszystkich terenów w granicach opracowania;
3) **Dział III** zawierający ustalenia szczegółowe obowiązujące dla konkretnych terenów wskazanych w poszczególnych paragrafach, za pomocą symbolu zgodnego z rysunkiem planu;
4) **Dział IV** zawierający ustalenia końcowe.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne

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

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planu, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały;
2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz prawo miejscowe;
3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku, które jednak mogą być wysunięte od wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość nie większą niż 1,5m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budowli z zakresu łączności publicznej, sieci i elementów infrastruktury technicznej oraz ścian podziemnych budynku;

6) **udziale powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;

7) **skrócie m.p.** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;

8) **zaleceniu** – należy przez to rozumieć wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem;

9) **stawce procentowej** - należy przez to rozumieć stawkę określoną w stosunku procentowym do naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość, pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości, na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów;

5) granica Kaszubskiego Parku Krajobrazowego;

6) granica otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego;

7) granica Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 – Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego;

8) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków;

9) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN-15kV (średniego napięcia) wraz z pasem ochrony funkcyjnej;

10) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna WN-110kV (wysokiego napięcia) wraz z pasem ochrony funkcyjnej;

11) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od elektrowni wiatrowej;

12) granice złóż kruszyw naturalnych;

13) granice terenów górniczych;

14) zbiorniki wodne.

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów objętych planem:

1) **PEW** – tereny elektrowni wiatrowej;

2) **PEF** - tereny elektrowni słonecznej;

3) **G** – tereny górnictwa i wydobycia;

4) **PP** – tereny produkcji przemysłowej;

5) **UL-PP** – tereny usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej;

6) **UL-PP-PS** – tereny usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;

7) **U-PP-PS** – tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;

8) **U-MNW** – tereny usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

9) **MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

10) **U** – tereny usług;

11) **UT-US** – tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;

12) **RZM** - tereny zabudowy zagrodowej;

13) **RZP** – tereny produkcji w gospodarstwach rolnych;

14) **L**- tereny lasu;

15) **ZN** – tereny zieleni naturalnej;

16) **RN** – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;

17) **IE** – tereny elektroenergetyki;

18) **KDL** - tereny komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej;

19) **KDD**- tereny komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej;

20) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Podstawowe parametry zabudowy zostały ustalone w Dziale III – Ustalenia szczegółowe.

2. Na terenach: U-MNW, MNW, U ustala się:

1) w nowych budynkach lokalizowanych w granicach jednej działki ustala się obowiązek ujednolicenia materiału oraz kolorystyki pokrycia dachów;

2) nakaz wykończenia elewacji w nowych obiektach budowlanych materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, materiały ceramiczne, drewno, kamień;

3) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji nowych obiektów budowlanych.

3. Na terenach RZM ustala się:

a) zabudowa mieszkaniowa o rzucie prostokątnym o proporcjach boków od 1:1,3 do 1:2,5,

b) dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,

c) należy kolorystykę elewacji dostosować do kolorystyki występującej w tradycji budowlanej regionu Kaszub; ograniczyć materiały wykończenia elewacji do cegły, drewna, tynku naturalnego; dopuszcza się kamień w partii cokołowej; wyklucza się klinkier oraz okładziny z tworzyw sztucznych, w szczególności siding,

d) ogranicza się materiał pokrycia dachu do dachówki ceramicznej (opcjonalnie: betonowej) oraz gontu; dopuszcza się wyłącznie materiały matowe; ogranicza się kolorystykę pokrycia dachowego do koloru naturalnego spieku ceramicznego, brązowego lub grafitowego; dla zabudowy pomocniczej dopuszcza się zastosowanie innych materiałów pokrycia dachu w kolorach zbliżonych do naturalnego spieku ceramicznego, brązowego lub grafitowego.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Części terenów, jak na załączniku graficznym, położona jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, jego otuliny oraz w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 – Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

3) 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;

4) ewentualną wycinkę drzew powinno przeprowadzić się poza okresem lęgowym ptaków zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) planowane zagospodarowanie terenu nie może spowodować zmiany stosunków wodnych na terenie objętym planem oraz terenach sąsiednich;

6) na terenach infrastruktury technicznej związanych z zespołem elektrowni słonecznych obowiązuje zakaz zmiany rzeźby terenu z wyłączeniem terenów, których zainwestowanie jest niezbędne do prawidłowej budowy i funkcjonowania elektrowni;

7) strefy ochronne od elektrowni słonecznych, w których występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko, muszą zawierać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

8) po zakończeniu funkcjonowania elektrowni słonecznych i wiatrowych, po ostatecznym demontażu elektrowni, obowiązuje rekultywacja terenów zajmowanych przez elektrownie i obsługujące je place montażowe oraz przywrócenie terenu do stanu pierwotnego, umożliwiającego rolnicze wykorzystanie terenu;

9) na rysunku planu oznaczono graficznie strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od elektrowni wiatrowych - obowiązują zasady zagospodarowania jak w ustaleniach szczegółowych.

3. W granicach planu znajdują się udokumentowane złoże kruszyw naturalnych: „Gapowo IV”, „Gapowo V”, „Gapowo VI”, „Gapowo XIX”, „Gapowo XIV”, „Gapowo XV”, „Gapowo XX”, „Gapowo XXI”, „Gapowo MW”, „Szczukowo I”, „Szczukowo II”, „Przymuszewo”. Eksploatacja złóż możliwa będzie po uzyskaniu koncesji na wydobywanie kopalin ze złoża zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Zasady kształtowania krajobrazu

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

2. Zaleca się zachowanie naturalnych zbiorników wodnych.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. Na obszarze planu znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, 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.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzenie publiczne, które są terenami komunikacji oznaczonymi symbolami KDL i KDD.

2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;

2) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

3) tymczasowe obiekty budowlane: wyklucza się;

4) obiekty małej architektury, urządzona zieleń: dopuszcza się.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone są w Dziale III uchwały.

2. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:

1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

2) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

3) ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla budynków, nie dotyczą budowli z zakresu łączności publicznej.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Na obszarze planu nie zostały wykonane badania geologiczne, które potwierdzałyby konieczność wskazania terenów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych. Żaden też z terenów leżących w granicach opracowania nie jest ujęty w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi. Przed uruchomieniem procesów inwestycyjnych, dla wszystkich obiektów budowlanych obowiązuje sporządzenie opinii geotechnicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenie planu występują tereny górnicze oznaczone graficznie na rysunku planu.

4. 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.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. 1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

1) zainwestowanie i użytkowanie zgodne z prawem istniejące w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem;

2) nie dopuszcza się realizacji dachów o innym kształcie niż określone w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, w przypadku rozbudowy istniejących budynków należy utrzymać geometrię dachu dwuspadowego;

3) uznaje się za zgodne z planem istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały i powierzchnie działek.

2. Planowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

3. W granicach planu znajdują się oznaczone na rysunku planu projektowane napowietrzne linie wysokiego napięcia 110kV oraz istniejące średniego napięcia 15kV. Wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje strefa ograniczeń zagospodarowania i użytkowania o szerokości 40m (po 20m od osi linii wysokiego napięcia 110kV) i 14 m (po 7,0m na każdą stronę od osi linii średniego napięcia 15kV). Zagospodarowanie znajdujące się w strefie ograniczeń musi być zgodne z przepisami odrębnymi. W przypadku przebudowy linii (skablowania, zmiany trasy lub likwidacji) strefy te nie obowiązują.

4. Ustala się lokalizację wież elektrowni wiatrowych wyłącznie na terenach PEW, przy czym zasięg łopat może wykraczać poza tereny oznaczone symbolem PEW na przyległe tereny.

5. Na wysokości terenów 1PEF, 2.PEF, 3.PEF, 4.PEF należy wprowadzić bufor w postaci zieleni izolacyjno-krajobrazowej formowanej piętrowo (niskiej/średniej/wysokiej) o szerokości 10m od linii rozgraniczającej drogi 3.KDD.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru planu i poszczególnych terenów z istniejących poza obszarem opracowania planu dróg publicznych poprzez istniejące w granicach planu drogi publiczne, wewnętrzne i dojazdowe do pól oraz drogi realizowane na czas budowy, montażu i dla celów serwisowych w okresie eksploatacji zespołu elektrowni wiatrowych i słonecznych. Dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę istniejących zjazdów z istniejących dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

a) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zagrodowej,

b) 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny w zabudowie zagrodowej (agroturystyka) i usług turystycznych,

c) 2 miejsca postojowe na 100m^2 powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal usługowy,

d) 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych,

e) 1 miejsce postojowe dla terenów PEW - na każdą odrębną elektrownię,

f) 2 miejsca postojowe dla terenów PEF - na każdą odrębną elektrownię,

g) miejsca parkingowe dla posiadaczy kart parkingowych - należy przyjąć nie mniej niż:

- 1 miejsce parkingowe jeśli liczba miejsc wynosi 6-15;
- 2 miejsca parkingowe jeśli liczba miejsc wynosi 16-40;
- 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4 % ogólnej liczby miejsc jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;

3) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.

3. W granicach opracowania planu dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dojazdów, nieoznaczonych na rysunku planu, na następujących zasadach:

a) szerokość nie mniejsza niż 8m, dla terenów PEW i PEF nie mniejsza niż 4m,

b) dojazdy powinny być przelotowe, w sytuacji nieprzelotowego dojazdu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o parametrach nie mniejszych niż 12,5m x 12,5m – nie dotyczy terenów PEW i PEF.

§ 17. 1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących;

2) dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej o powierzchni dowolnej;

3) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

4) zaopatrzenie wodne dla celów gaśniczych oraz drogi dojazdowe dla samochodów pożarniczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

1) **w zakresie zaopatrzenia w wodę**: z sieci wodociągowej, dopuszcza się ujęcia własne w miejscach, gdzie brak jest warunków technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej;

2) **w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych**:

a) do sieci kanalizacji sanitarnej,

b) jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach nieposiadających dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować,

c) na terenach, na których nie ma możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków;

3) **w zakresie odprowadzenia ścieków przemysłowych**: zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) **w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych**:

a) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu, szczelnych zbiorników w celu późniejszego wykorzystania, zbiorników retencyjnych lub do systemu kanalizacji deszczowej,

b) w granicach terenów U, PP i UL-PP z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika (tj. rowu, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej) wody opadowe i roztopowe winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w odrębnych przepisach,

c) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

5) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną**: z sieci elektroenergetycznej. Obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania;

6) **w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną**: obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;

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

8) **w zakresie utylizacji odpadów stałych**: na terenie należy wydzielić miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadków 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.

Rozdział 12.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18. 1. W granicach planu nie ustala się terenów o tymczasowym zagospodarowaniu, urządzaniu i użytkowaniu. 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.

Rozdział 13.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 19. Stawkę procentową ustala się w Dziale III uchwały.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.PEW, 2.PEW, 3.PEW, 4.PEW, 5.PEW** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenów: tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych. Dopuszcza się:

   a) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały,

   b) lokalizację magazynów energii oraz głównych punktów odbioru energii,

   c) lokalizację farm fotowoltaicznych, w tym o mocy zainstalowanej elektrycznej przekraczającej 500kW wraz z infrastrukturą towarzyszącą,

   d) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych i placów manewrowych służących właściwemu funkcjonowaniu elektrowni;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

   a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** od lasów zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) **udział powierzchni zabudowy:** maksymalnie 25%,

   c) **nadziemna intensywność zabudowy (dotyczy wyłącznie budynków):** minimalny 0,0, maksymalny 0,01,

   d) **udział powierzchni biologicznie czynnej**: minimum 10%,

   e) **wysokość zabudowy**:

      - maksymalna całkowita wysokość konstrukcji elektrowni wiatrowej liczona ze śmigłem w górnym położeniu – 270 m, przy czym średnica wirnika wraz z łopatami nie może przekraczać 180m,
      - maksymalna wysokość konstrukcji naziemnych paneli fotowoltaicznych nie więcej niż 6m,
      - pozostałe obiekty budowlane maksymalnie 12m, za wyjątkiem słupów elektroenergetycznych, dla których ustala się wysokość wg potrzeb technologicznych,

   f) **geometria głównej połaci dachu**: dla budynków związanych z przesyłaniem i przetwarzaniem energii elektrycznej - dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 20º-45º;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: minimalnie 1000 m^2;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

   a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg wewnętrznych KR oraz poprzez tereny przyległe;

   b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

a) część terenów położona jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy odrębne,

b) maksymalna moc nominalna zespołu elektrowni wg warunków przyłączenia do sieci, inne parametry budowli wg potrzeb technologicznych;

c) pozostałe warunki jak w §15 niniejszej uchwały;

6) stawka procentowa: 15%.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.PEF, 2.PEF, 3.PEF, 4.PEF, 5.PEF** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenów: tereny lokalizacji elektrowni słonecznych, w tym o mocy powyżej 500 kW. Dopuszcza się:

a) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały,

b) lokalizację magazynów energii oraz głównych punktów odbioru energii,

c) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych i placów manewrowych służących właściwemu funkcjonowaniu zespołu elektrowni;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- od linii rozgraniczającej tereny dróg 6 m,

- od linii rozgraniczającej teren drogi 3.KDD 10 m,

- od lasów zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) **udział powierzchni zabudowy (łącznie z powierzchnią pod panelami fotowoltaicznymi):** maksymalnie 70%,

c) **nadziemna intensywność zabudowy ((dotyczy wyłącznie budynków):**: minimalny 0,0, maksymalny 0,01,

d) **udział powierzchni biologicznie czynnej**: minimum 20%,

e) **wysokość zabudowy**:

- maksymalna wysokość konstrukcji naziemnych paneli fotowoltaicznych nie więcej niż 6m,

- maksymalna wysokość budynków: 6 m,

- maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych wg potrzeb technologicznych,

f) **geometria głównej połaci dachu**: dla budynków związanych z przesyłaniem i przetwarzaniem energii elektrycznej - dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 20º-45º;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: minimalnie 1000 m^2;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg publicznych KDD, dróg wewnętrznych KR oraz poprzez tereny przyległe;

c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

a) część terenów położona jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy odrębne,

d) maksymalna moc nominalna zespołu elektrowni wg warunków przyłączenia do sieci, inne parametry budowli wg potrzeb technologicznych,

e) ustala się strefy ochronne od elektrowni słonecznych, w których występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko. Strefy te muszą zawierać się w liniach rozgraniczających terenów,

f) tereny położone są w granicach strefy ochronnej od elektrowni wiatrowych, w której występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko,

g) pozostałe warunki jak w §15 niniejszej uchwały;

6) stawka procentowa: 15%.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.RZM, 2.RZM, 3.RZM, 4.RZM, 5.RZM, 6.RZM** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej:

a) dopuszcza się funkcję agroturystyczną,

b) dopuszcza się funkcję rekreacyjną i gastronomiczną na potrzeby funkcji agroturystycznej,

b) dopuszcza się działalność rzemieślniczą na potrzeby funkcji rolniczej,

c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 6 m od linii rozgraniczających dróg, jak na rysunku planu, dla terenu 3.RZM - 4m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej, dla terenów 5.RZM i 6.RZM - 8m od linii rozgraniczających drogi i jak na rysunku planu,

b) **udział powierzchni zabudowy:**

- dla terenów 1.RZM, 2.RZM, 3.RZM – maksymalnie 30%,
- dla terenów 4.RZM, 5.RZM, 6.RZM – maksymalnie 25%,

c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,6,

d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** minimalnie 50%,

e) **wysokość zabudowy:**

- dla budynków mieszkalnych i agroturystycznych na terenach 1.RZM, 2.RZM, 3.RZM, 4.RZM – maksymalnie 9,0 m (maksymalnie piwnica, parter i poddasze),
- dla budynków mieszkalnych i agroturystycznych na terenach 5.RZM, 6.RZM– maksymalnie 10,0 m (maksymalnie piwnica, parter i poddasze),
- dla pozostałych obiektów budowlanych – maksymalnie 12,0 m,

f) **geometria dachu:**

- dla budynków mieszkalnych i agroturystycznych - dachy kalenicowe dwuspadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachu $35-45^0$,
- dla pozostałych budynków - dachy kalenicowe dwuspadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachu 35^0-45^0 lub 20^0-25^0 przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 0,8 – 1,5 m,

g) dopuszczalna wysokość posadzki parteru dla budynków mieszkalnych: do 0,6 m;

h) zabudowę siedliska rolniczego należy kształtować w taki sposób aby budynki gospodarcze i inwentarskie (sytuowane równolegle bądź prostopadle do budynku mieszkalnego) wytworzyły czworokątny dziedziniec wewnętrzny;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: minimalnie 3000 m^2;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg publicznych KDL i KDD, drogi wewnętrznej KR oraz dróg leżących poza granicami planu,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) 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;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) tereny 4.RZM i 6.RZM położone są w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy odrębne,

b) teren 4.RZM i 5.RZM położone są w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 – Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego, obowiązują przepisy odrębne,

c) teren 5.RZM położony jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy odrębne,

d) na wszystkich terenach zabudowy zagrodowej wskazane uporządkowanie siedliska do form nawiązujących do budynków i zagrody tradycyjnej;

e) pozostałe warunki jak w §15 niniejszej uchwały;

7) stawka procentowa: 15%.

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

1) przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych:

a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** nie ustala się,

b) **udział powierzchni zabudowy:** maksymalnie 20%,

c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,4,

d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** minimalnie 50%,

e) **wysokość zabudowy:**

- gospodarczych i inwentarskich – maksymalnie 9,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych – maksymalnie 12,0 m,

f) **geometria dachu:**

- dachy kalenicowe dwuspadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachu 10-45^0, dopuszcza się dachy płaskie i naczółkowe;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: minimalnie 3000 m^2;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z terenów przyległych,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) 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;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren częściowo położony jest w granicach strefy ochronnej od elektrowni wiatrowych, w której występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko,

b) pozostałe warunki jak w §15 niniejszej uchwały;

7) stawka procentowa: 15%.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.G, 2.G, 3.G, 4.G, 5.G, 6.G** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenów:

a) tereny górnictwa i wydobycia,

b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z eksploatacją złoża,

c) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 niniejszej uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy:

- wysokość budynków max. 10 m,

- innych obiektów budowlanych max. 12 m,

b) udział powierzchni zabudowy: max. 5%,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,

d) nadziemna intensywność zabudowy: min. 0, max. 0,05,

e) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 12 m od linii rozgraniczających z drogami, jak na rysunku planu,

f) geometria dachu: dowolna,

g) pokrycie dachu: dowolne,

h) kolorystyka elewacji: dowolna;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: nie ustala się;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej KDL, dróg wewnętrznych KR oraz poprzez tereny przyległe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

a) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami,

b) pozostałe warunki jak w § 8 niniejszej uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) tereny 1.G, 2.G, 5.G, 6.G położone w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy odrębne,

b) obszar wyrobiska należy odpowiednio oznakować tablicami informującymi o robotach górniczych,

c) ochrona zasobów złoża powinna polegać na racjonalnym wyeksploatowaniu warstwy złożowej,

d) należy gromadzić nadkład w postaci gleby, masy skalne (gliniaste przerosty złożowe) w celu wykorzystania w procesie rekultywacji,

e) w celu zabezpieczenia przed erozją należy wykonać prace takie jak złagodzenie nachylenia skarp i ich zabezpieczenie przez obsianie mieszankami traw, ewentualnie wykonanie faszyny,

f) należy wyznaczyć pasy ochronne złoża od terenów dróg, lasów, zabudowy zagrodowej oraz terenów rolnych będących inną własnością zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) dopuszcza się lokalizację dróg technologicznych oraz dróg transportu kruszywa na terenach eksploatacji kruszywa oraz placów manewrowych i składowych,

h) należy podjąć wszelkie działania zmierzające do ograniczenia negatywnego wpływu eksploatacji złoża na zmiany poziomu wód gruntowych i powierzchniowych,

i) kierunek rekultywacji zgodny z wytycznymi z koncesji na wydobycie kopalin;

j) należy stosować odpowiednie środki zabezpieczające teren przed osuwaniem mas ziemnych,

k) należy systematycznie monitorować stan skarp wyrobiska w czasie eksploatacji oraz bezzwłocznie likwidować zauważone osuwiska i wymycia,

l) przed rozpoczęciem prac obszar górniczy należy zabezpieczyć przed wtargnięciem zwierzyny oraz zabezpieczyć teren robót przed przedostawaniem się drobnej fauny (drobnych ssaków, płazów i gadów),

m) obszar objęty planem należy przygotować pod wydobycie kruszywa poza sezonem lęgowym,

n) ustala się nakaz zabezpieczenia wyrobiska przed możliwością składowania odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne, z wyłączeniem odpadów obojętnych służących do późniejszej rekultywacji wyrobiska,

o) część terenów położona jest w granicach strefy ochronnej od elektrowni wiatrowych, w której występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko,

p) pozostałe warunki jak w §15 niniejszej uchwały;

7) stawka procentowa: 15%.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.PP, 2.PP** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

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

a) dopuszcza się:

- zbiorniki retencyjne,
- lokalizację urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych do prowadzenia działalności,
- urządzenia fotowoltaiczne wytwarzające energię, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,
- lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 10 m od linii rozgraniczających drogi KDL,
- 12 m od lasu,
- 4 m od linii rozgraniczających z terenem KR,

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

c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,9,

d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** min. 5%,

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

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

g) **geometria dachu:** dowolna;

3) minimalna powierzchnia działki: dowolna;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej KDL i drogi wewnętrznej KR,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

a) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,

b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) tereny położone są w granicach strefy ochronnej od elektrowni wiatrowych, w której występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko;

b) pozostałe warunki jak w §15 niniejszej uchwały;

7) stawka procentowa: 30%.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.PP, 4.PP** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

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

a) dopuszcza się

- wyłącznie funkcję produkcyjną związaną z przetwórstwem drewna;
- usługi rzemiosła,
- składowanie drewna oraz wyrobów drewnianych;
- zbiorniki retencyjne;
- lokalizację urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych do prowadzenia działalności gospodarczej,
- urządzenia fotowoltaiczne wytwarzające energię o mocy do 500 kW,
- lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały;

b) wyklucza się:

- stacje paliw,
- produkcję biogazu,
- produkcję wodoru,
- składowanie, przetwarzanie, recykling i magazynowanie odpadów na wolnym powietrzu (nie dotyczy odpadów drzewnych) ,
- magazynowanie i termiczne przekształcanie odpadów (nie dotyczy odpadów drzewnych),

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 12 m od lasu,
- 4 m od linii rozgraniczających z terenem KR,

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

c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 0,9,

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

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

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

g) **geometria dachu:** dowolna;

3) minimalna powierzchnia działki: dowolna;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej KR oraz poprzez tereny przyległe,

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

5) 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;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) część terenów położona jest w granicach strefy ochronnej od elektrowni wiatrowych, w której występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko;

b) pozostałe warunki jak w §15 niniejszej uchwały;

7) stawka procentowa: 30%.

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

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

a) dopuszcza się:

- zbiorniki retencyjne,
- usługi rzemiosła, składy i magazyny,
- lokalizację urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych do prowadzenia działalności,
- lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 10 m od linii rozgraniczających drogi KDL,
- 6 m od linii rozgraniczających drogi KDD,
- 12 m od lasu,

b) **udział powierzchni zabudowy:** maksymalnie 40%,

c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,8,

d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** min. 30%,

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

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

g) **geometria dachu:** dowolna;

3) minimalna powierzchnia działki: dowolna;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg publicznych KDL i KDD,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) 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;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

c) teren położony jest w granicach strefy ochronnej od elektrowni wiatrowych, w której występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko;

d) pozostałe warunki jak w §15 niniejszej uchwały;

7) stawka procentowa: 15%.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.UL-PP** wydzielonym liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) **przeznaczenie:** teren zabudowy usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej. Dopuszcza się:

- produkcję energii (za wyjątkiem energii wytwarzanej z energii wiatru), produkcję wodoru, biogazownię, fotowoltaikę,
- składowanie, przetwarzanie, magazynowanie,
- zbiorniki retencyjne,
- lokalizację urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych do prowadzenia działalności;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 12 m od granicy lasu, 6 m od linii rozgraniczających drogi KDD, jak na rysunku planu,

b) **udział powierzchni zabudowy:** maksymalnie 50%,

c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,7,

d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** min. 20%,

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

f) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 20,0 m; nie dotyczy urządzeń związanych z procesem technologicznym oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

g) **geometria dachu:** dowolna;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: nie ustala się;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z istniejących dróg zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu lub poprzez tereny przyległe,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) 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,

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) część terenu położona jest w granicach strefy ochronnej od elektrowni wiatrowych, w której występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko;

b) Pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 5%.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.UL-PP-PS** wydzielonym liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) **przeznaczenie:** teren usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;

a) dopuszcza się:

- zbiorniki retencyjne,
- lokalizację urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych do prowadzenia działalności,
- działalność gospodarcza z zakresu gospodarowania odpadami, związana ze zbieraniem, składowaniem, przetwarzaniem i unieszkodliwianiem odpadów (zakłady utylizacyjne), zgodnie z przepisami odrębnymi,
- usługi obsługi komunikacji,
- usługi z zakresu przeróbki mechanicznej kruszywa naturalnego oraz gruzu budowlanego,
- obiekty i urządzenia towarzyszące,
- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW np. biogazownia itp.,
- infrastruktura techniczna elektroenergetyki (GPZ),
- dojazdy;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 20m od linii rozgraniczających drogi KDL oraz 15 m od linii rozgraniczających drogi KDD,

b) **udział powierzchni zabudowy:** maksymalnie 50%,

c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalny 0,05, maksymalny 1,0,

d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** min. 20%,

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

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

g) **geometria dachu:** dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu 25-45^0;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki 2000m^2;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg publicznych KDL i KDD,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

a) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,

b) zakaz makroniwelacji terenu,

c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony jest w granicach strefy ochronnej od elektrowni wiatrowych, w której występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko;

b) Pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 30%.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.IE** wydzielonym liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) **przeznaczenie:** teren elektroenergetyki;

a) dopuszcza się:

- stacja transformatorowa,

- budynki, budowle i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej;

- lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) **udział powierzchni zabudowy:** maksymalnie 100%,

c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalny 0,01, maksymalny 1,0,

d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** min. 0%,

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

f) **wysokość zabudowy:** dla budynków maksymalnie 5,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych - dowolna;

g) **geometria dachu:** dowolna;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki w liniach rozgraniczających terenu

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej KDD,

b) zapewnienie miejsc parkingowych nie dotyczy;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

a) zakaz makroniwelacji terenu,

b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony jest w granicach strefy ochronnej od elektrowni wiatrowych, w której występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko;

b) Pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 0%.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.UL-PP, 3.UL-PP** wydzielonymi liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) **przeznaczenie:** teren zabudowy usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej;

a) dopuszcza się:

- produkcję energii (za wyjątkiem energii wytwarzanej z energii wiatru) wraz z niezbędną infrastrukturą,
- zbiorniki retencyjne,
- lokalizację urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych do prowadzenia działalności;

b) wyklucza się:

- składowanie i przetwarzanie odpadów oraz zakłady utylizacji;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 15 m od linii rozgraniczających drogi KDL, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) **udział powierzchni zabudowy:** maksymalnie 50%,

c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,7,

d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** min. 20%,

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

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

g) **geometria dachu:** dowolna;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: nie ustala się;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg publicznych KDL i KDD,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) 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,

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) część terenów położona jest w granicach strefy ochronnej od elektrowni wiatrowych, w której występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko;

b) Pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 15%.

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

1) **przeznaczenie terenu:** tereny usług; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 12 m od lasu,
- 4 m od linii rozgraniczających z terenem KR,

b) **udział powierzchni zabudowy:** maksymalnie 70%,

c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,8,

d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** min. 5%,

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

f) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 10,0 m (nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej);

g) **geometria dachu:** dowolna;

3) minimalna powierzchnia działki: dowolna;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi KR oraz poprzez tereny przyległe,

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

5) 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;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony jest w granicach strefy ochronnej od elektrowni wiatrowych, w której występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko;

b) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 30%.

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.UT-US** wydzielonym liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) **przeznaczenie terenu:** tereny usług turystyki oraz sportu i rekreacji:

a) dopuszcza się realizację parku rozrywki;

b) dopuszcza się lokalizację warsztatów naprawczych służących naprawie urządzeń i maszyn związanych z funkcją sportu i rekreacji,

c) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości min. 8m,

d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej (KDL), jak na rysunku planu,
- 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDD, jak na rysunku planu,
- 12,0 m od lasu,

b) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%,

c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalny 0,0, maksymalny 1,0,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 15%,

e) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się,

f) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m; dopuszcza się wysokość maksymalnie do 60,0 m dla obiektów budowlanych związanych z parkiem rozrywki, nie będących budynkami,

g) geometria dachu: dowolna;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: minimalnie 3000 m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg publicznych KDL i KDD,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) 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;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się budowę sztucznych wysp na zbiorniku wodnym (oznaczonym na rysunku planu) oraz budowę na nich obiektów budowlanych,

b) część terenu położona jest w granicach strefy ochronnej od elektrowni wiatrowych, w której występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko;

c) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 5%.

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

1) **przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy usługowej, w tym handel i gastronomia (nie wymagające decyzji środowiskowych); tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały.

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy: 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL, 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej /KR/, jak na rysunku planu,

b) **udział powierzchni zabudowy**: maksymalnie 40%,

c) **nadziemna intensywność zabudowy**: minimalny 0,0, maksymalny 1,0,

d) **udział powierzchni biologicznie czynnej**: minimalnie 30%,

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

f) **wysokość zabudowy**: wysokość budynku głównego – maksymalnie 9,0m, z tolerancją do 15%; dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej – maksymalnie 8,0m;

g) **geometria dachu**: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych; 40°- 45° na ściance kolankowej do 0,8m; 20° -25° na ściance kolankowej od 0,8m do 1,5m;;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: minimalnie 2000m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej KDL oraz z drogi wewnętrznej KR,

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

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

b) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,

c) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,

d) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa nie może przekroczyć 40% sumy powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce,

b) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 15%.

§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MNW, 2.MNW, 3.MNW** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) **przeznaczenie terenu:** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) **udział powierzchni zabudowy**: dla nowo wydzielonych działek max. 40%;

b) **udział powierzchni biologicznie czynnej**: dla nowej zabudowy min. 70%;

c) **nadziemna intensywność zabudowy**: min. 0,05, max. 0,6 dla kondygnacji nadziemnych;

d) **linie zabudowy:** nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 6,0m od linii rozgraniczającej drogi i jak na rysunku planu;

e) **wysokość zabudowy**: max. 9 m;

f) **liczba kondygnacji:** maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym 2 kondygnacja w formie poddasza użytkowego,

g) **geometria głównej połaci dachu**: dachy kalenicowe, symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachu 40-45^0 dla dachów na ściance kolankowej do 0,8m lub 18-25° dla dachów na wysokiej ściance kolankowej powyżej 0,8m,

h) wysokość posadowienia parteru budynku max. 0,6 m od strony głównego wejścia do budynku;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: Wielkość nowoprojektowanej działki: min. 1000 m^2.

4) zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) Dostępność drogowa: z dróg wewnętrznych KR;

b) Parkingi: zgodnie z § 16 ust. 2 uchwały.

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

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;

6) stawka procentowa: 15%.

§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U-PP-PS** wydzielonym liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) **przeznaczenie:** teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;

a) dopuszcza się:

- zbiorniki retencyjne,
- lokalizację urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych do prowadzenia działalności,
- lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 12m od linii rozgraniczających drogi 4.KR oraz 12 m od lasu,

b) **udział powierzchni zabudowy:** maksymalnie 50%,

c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalny 0,05, maksymalny 1,0,

d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** min. 20%,

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

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

g) **geometria dachu:** dwu- lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu, o kącie nachylenia głównej połaci dachu 25-45^0;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki 2000m^2;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej 4.KR,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

a) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,

b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony jest w granicach strefy ochronnej od elektrowni wiatrowych, w której występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko;

c) na terenie częściowo zlokalizowane jest złoże Szczukowo I, przedmiotowe zainwestowanie w miejscu występowania kopaliny, dopuszcza się po uprzednim wyekspolatowaniu złoża,

d) pozostałe warunki jak w § 15 uchwały;

7) stawka procentowa: 30%.

§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.L, 2.L, 3.L, 4.L, 5.L, 6.L, 7.L, 8.L, 9.L, 10.L, 11.L, 12.L, 13.L, 14.L, 15.L, 16.L, 17.L, 18.L, 19.L, 20.L, 21.L, 22.L, 23.L, 24.L, 25.L, 26.L, 27.L, 28.L, 29.L, 30.L, 31.L, 32.L, 33.L, 34.L, 35.L** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: lasy. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niewymagającej zmiany przeznaczenia terenu na zasadach określonych w § 17 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zagospodarowanie terenu zgodnie z planem urządzenia lasów;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: obsługa komunikacyjna terenu: z terenów przyległych;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) część terenów położona jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy odrębne;

b) część terenów położona jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 – Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego, obowiązują przepisy odrębne;

c) część terenów położona jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy odrębne;

d) część terenów położona jest w granicach strefy ochronnej od elektrowni wiatrowych, w której występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko;

e) pozostałe jak w §15 niniejszej uchwały;

6) stawka procentowa: 0%.

§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZN, 2.ZN, 3.ZN, 4.ZN, 5.ZN, 6.ZN, 7.ZN, 8.ZN, 9.ZN, 10.ZN, 11.ZN, 12.ZN, 13.ZN** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- **udział powierzchni biologicznie czynnej:** teren 13.ZN – min. 95%, pozostałe tereny - 100%;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) dojazd do terenów – z dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz z terenów przyległych,

b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

a) część terenów położona jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy odrębne;

b) tereny 5.ZN, 6.ZN, 7.ZN położone są w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 – Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego, obowiązują przepisy odrębne;

c) teren 7.ZN położony jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy odrębne;

d) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu 13.ZN, w tym lokalizację niewielkich elementów małej architektury, np. : ławki, śmietniki, ścieżki piesze, murki oporowe oraz lokalizację ciągów pieszych i rowerowych,

e) część terenów położona jest w granicach strefy ochronnej od elektrowni wiatrowych, w której występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko;

f) pozostałe warunki jak w §15 niniejszej uchwały;

6) stawka procentowa: 0%.

§ 39. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.RN, 2.RN, 3.RN, 4.RN, 5.RN, 6.RN, 7.RN, 8.RN, 9.RN, 10.RN, 11.RN, 12.RN, 13.RN, 14.RN, 15.RN, 16.RN, 17.RN, 18.RN, 19.RN, 20.RN, 21.RN, 22.RN, 23.RN, 24.RN, 25.RN, 26.RN, 27.RN, 28.RN, 29.RN** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: **udział powierzchni biologicznie czynnej:** 100%;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) dojazd do terenów - z dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz z terenów przyległych,

b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

a) część terenów położona jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy odrębne;

b) tereny 28.RN, 29.RN położone są w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 – Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego, obowiązują przepisy odrębne,

c) część terenów położona jest w granicach strefy ochronnej od elektrowni wiatrowych, w której występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko,

d) pozostałe warunki jak w §15 niniejszej uchwały;

6) stawka procentowa: 0%.

§ 40. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL, 5.KDL** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej;

2) parametry, wyposażenie, dostępność:

a) min. 12 m, w liniach rozgraniczających oraz jak na rysunku planu,

b) wyposażenie: dowolne,

c) dostępność: bez ograniczeń;

3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w § 11 ust. 3 uchwały;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) część terenów położona jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy odrębne;

b) część terenów położona jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 – Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego, obowiązują przepisy odrębne;

c) część terenów położona jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy odrębne;

d) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) część terenów położona jest w granicach strefy ochronnej od elektrowni wiatrowych, w której występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko;

f) pozostałe warunki jak w §15 niniejszej uchwały;

5) stawka procentowa: 0%.

§ 41. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDD, 2.KDD, 3.KDD** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej;

2) parametry, wyposażenie, dostępność:

a) min. 10 m, w liniach rozgraniczających oraz jak na rysunku planu,

b) wyposażenie: dowolne,

c) dostępność: bez ograniczeń;

3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w § 11 ust. 3 uchwały;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren 2.KDD położony jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy odrębne,

b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) część terenów położona jest w granicach strefy ochronnej od elektrowni wiatrowych, w której występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko;

d) pozostałe warunki jak w §15 niniejszej uchwały;

5) stawka procentowa: 0%.

§ 42. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KR, 2.KR, 3.KR, 4.KR, 5.KR, 6.KR, 7.KR, 8.KR, 9.KR, 11.KR, 12.KR, 13.KR, 14.KR, 15.KR** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,

b) wyposażenie: dowolne,

c) dostępność: bez ograniczeń;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) część terenów położona jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy odrębne,

b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) część terenów położona jest w granicach strefy ochronnej od elektrowni wiatrowych, w której występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko;

d) pozostałe warunki jak w §15 niniejszej uchwały;

4) stawka procentowa: 0%.

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stężyca.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Stężyca

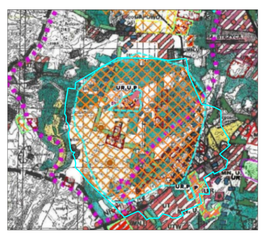
Piotr Mach

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVII/266/2025
Rady Gminy Stężyca
z dnia 17 września 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH GAPOWO I STĘŻYCA

ZAŁĄCZNIK NR 1

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STĘŻYCA



granica opracowania planu

OZNACZENIA

1. Ustalenia planu

1.1 Ustalenia ogólne

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

1.2 Przeznaczenie terenów

- PEW — tereny elektrowni wiatrowej
- PEF — tereny elektrowni słonecznej
- G — tereny górnictwa i wydobycia
- PP — tereny produkcji przemysłowej
- UL-PP — tereny usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej
- UL-PP-PS — tereny usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów
- U-PP-PS — tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów
- U-MNW — tereny usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- U — tereny usług
- UT-US — tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji
- RZM — tereny zabudowy zagrodowej
- RZP — tereny produkcji w gospodarstwach rolnych
- L — tereny lasu
- ZN — tereny zieleni naturalnej
- RN — tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
- IE — tereny elektroenergetyki
- KDL — tereny komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej
- KDD — tereny komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej
- KR — tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

2 Inne

- istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN–15 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej
- istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne WN–110 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej
- zbiorniki wodne
- granice terenów górniczych
- granice złóż kruszyw naturalnych
- granice strefy strefy ochrony konserwatorskiej, stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków
- strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od elektrowni wiatrowej
- granica Kaszubskiego Parku Krajobrazowego
- granica otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego
- granica Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 – Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego
- bufor zieleni izolacyjno krajobrazowej o szerokości 10 m

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH GAPOWO I STĘŻYCA

ZAŁĄCZNIK NR 1

SPORZĄDZAJĄCY: WÓJT GMINY STĘŻYCA — SKALA 1:2000 — DATA OPRACOWANIA: sierpień 2025 r.

ZESPÓŁ AUTORSKI:
GŁÓWNY PROJEKTANT: MGR. INŻ. ARCH. MAŁGORZATA OSSOWSKA, UPRAWNIENIA URBANISTYCZNE NR 1716

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE: MGR. RADOSŁAW KIDZIŃ

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/266/2025

Rady Gminy Stężyca

z dnia 17 września 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.) 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 fragmentów obrębów geodezyjnych Gapowo i Stężyca w gminie Stężyca został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Stężyca w dniach 22.10.2024 r. do 21.11.2024 r. W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 23.12.2024 r. wpłynęły trzy uwagi. Uwagi nie zostały uwzględnione.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania z przyczyn proceduralnych został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Stężyca w dniach 22.05.2025 r. do 27.06.2025 r. W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 31.07.2025 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

LISTA UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG Z I WYŁOŻENIA:

1) **Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 11.12.2024 r.**

Uwaga o treści:

Wnoszę o usunięcie obszaru oznaczonego w projekcie mpzp jako 13.L i wprowadzenie w danym obszarze funkcji 4.PEF (t.j. tereny elektrowni słonecznej).

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Stężyca.

Uzasadnienie:

W projekcie planu miejscowego przeznaczono na cele elektrowni fotowoltaicznej ponad 68 ha powierzchni gruntów rolnych. Poza obszarami przeznaczonymi na cele elektrowni fotowoltaicznych wyznaczonych w przedmiotowym planie, wyznaczonych jest na te cele w sąsiednich obrębach dodatkowo ponad 100ha. Uważa się zatem, że gmina Stężyca została w wystarczającym stopniu zabezpieczona w grunty przeznaczone na ten cel i brak jest uzasadnienia dla wprowadzenia tej funkcji również na tereny leśne. Zgodnie z art.6 ust.1 Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych „Na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczyć przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku – inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej”.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY STĘŻYCA: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA

2) **Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 11.12.2024 r.**

Uwaga o treści:

Wnoszę o objęcie działki nr 182 funkcją PEW (t.j. tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych) wraz z dopuszczeniem możliwości lokalizacji paneli fotowoltaicznych (funkcja uzupełniająca) usunięcie obszaru oznaczonego w projekcie mpzp jako 13.L i wprowadzenie w danym obszarze funkcji 4.PEF (t.j. tereny elektrowni słonecznej). Ze względu na znowelizowane przepisy dotyczące elektrowni wiatrowych w projekcie mpzp usunięto PEW w obszarze mojej działki nr 183/9. Proponowane przeze mnie rozwiązanie rekompensuje mi likwidację PEW na działce 183/9.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Stężyca.

Uzasadnienie:

W uzasadnieniu do uchwały intencyjnej nr XLIII/772/2023 z dnia 12 września2023r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów geodezyjnych Gapowo i Stężyca został ujęty zapis o lokalizacji maksymalnie pięciu turbin wiatrowych. Ilość planowanych wiatraków została podana w uzasadnieniu zgodnie z art.7 ust.2 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Projekt planu miejscowego wskazuje już pięć lokalizacji wiatraków, w związku z tym kolejna lokalizacja byłaby niezgodna z uchwałą intencyjną.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY STĘŻYCA: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA

3) **Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 20.12.2024 r.**

Uwaga o treści:

Wnoszę o zaznaczenie na działce nr 239/1 w obrębie Gapowo, obszaru lasu, który nie jest ujęty w obwieszczeniu.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Stężyca.

Uzasadnienie:

Przedmiotowa działka w obowiązującym planie miejscowym jest przeznaczona na cele elektrowni fotowoltaicznej. Przeznaczenie to zatem nie zmieniło się, zostało utrzymane w niniejszym projekcie planu miejscowego.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY STĘŻYCA: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/266/2025

Rady Gminy Stężyca

z dnia 17 września 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 poz. 1153 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (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 przewiduje się jedynie poszerzenia dróg publicznych.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej, dopuszcza się ujęcia własne w miejscach, gdzie brak jest warunków technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

1) do sieci kanalizacji sanitarnej,
2) jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach nieposiadających dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować,
3) na terenach, na których nie ma możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:

1) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu, szczelnych zbiorników w celu późniejszego wykorzystania, zbiorników retencyjnych lub do systemu kanalizacji deszczowej,
2) w granicach terenów U, PP i UL-PP z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika (tj. rowu, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej) wody opadowe i roztopowe winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w odrębnych przepisach,
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 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 XVII/266/2025

Rady Gminy Stężyca

z dnia 17 września 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 fragmentów obrębów geodezyjnych Gapowo i Stężyca

Projekt planu opracowany został w oparciu o uchwałę Nr XLIII/772/2023 z dnia 12 września 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów geodezyjnych Gapowo i Stężyca. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 550 ha.

Celem przedmiotowego planu jest wyznaczenie zasad zagospodarowania i zabudowy obszaru dla lokalizacji maksymalnie pięciu elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, o maksymalnej całkowitej wysokości 270 metrów, o maksymalnej średnicy wirnika wraz z łopatami 180 metrów. Lokalizacja elektrowni wiatrowych spełnia wymogi odległościowe ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, tj. min. 700 m.

Poza terenami przeznaczonymi na lokalizację elektrowni wiatrowych w granicach planu miejscowego wyznaczono tereny o następujących funkcjach: elektrowni słonecznych, górnictwa i wydobycia, produkcji przemysłowej, usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej, usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usług, usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, zabudowy zagrodowej, produkcji w gospodarstwach rolnych, lasu, zieleni naturalnej, rolnictwa z zakazem zabudowy, elektroenergetyki i komunikacji drogowej. Zdecydowana większość tych funkcji wynika z uchwalonych wcześniej planów miejscowych.

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 (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.):

·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;

·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;

·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 przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22.10.2024 r. do 21.11.2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy Stężyca. Ponadto w dniu 19.11.2024 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 23.12.2024 r. wpłynęły trzy uwagi. Uwagi nie zostały uwzględnione. Projekt przedmiotowego planu miejscowego był powtórnie wyłożony do publicznego wglądu z przyczyn proceduralnych – niewłaściwe ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu w sąsiedniej gminie, uchwalenie planu miejscowego dla terenu złoża znajdującego się w granicach niniejszego planu oraz nie uchwalenie planu dla innego złoża znajdującego się w granicach planu. Wyłożenie to odbyło się w dniach od 22.05.2025 r. do 27.06.2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy Stężyca. Ponadto w dniu 05.06.2025 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 31.07.2025 r. nie wpłynęły uwagi;

·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.):

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

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

·wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest pozytywny, gdyż jego uchwalenie przyczynia się do rozwoju ekonomicznego oraz wzbudzania aktywności gospodarczej wśród inwestorów; koszt sporządzenia przedmiotowego planu jest znikomy dla budżetu gminy w porównaniu do korzyści jakie za sobą niesie możliwość rozwoju gospodarczego;

·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.