UCHWAŁA NR XX/311/2025
RADY GMINY STĘŻYCA

z dnia 19 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Niesiołowice, gmina Stężyca

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 poz. 1153) oraz 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. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr XI/154/2025 Rady Gminy Stężyca z dnia 22 stycznia 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Niesiołowice, Rada Gminy Stężyca uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Postanowienia ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stężyca uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu ewidencyjnego Niesiołowice, obejmującego teren o powierzchni ok. 0,5 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, zwany dalej „planem".

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
2) 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;
3) 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.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne

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

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
5) **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) **skrócie 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.

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

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;

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów

§ 5. Obszar planu obejmuje 1 teren, oznaczony symbolem UT-ML o przeznaczeniu: teren usług turystyki lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

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

§ 6. Na terenie przeznaczonym pod zainwestowania ustala się:

1) obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym;

2) nakaz ujednolicenia w granicach jednej inwestycji kolorystyki pokrycia dachów stromych; należy stosować na dachach stromych materiał matowy w odcieniach naturalnej cegły ceramicznej, grafitu lub brązu; dopuszcza się tzw. „zielone dachy" (dachy pokryte roślinnością),

3) nakaz wykończenia elewacji w nowych obiektach budowlanych i obiektach podlegających przebudowie i modernizacji materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, materiały cegłopodobne (klinkier), drewno, kamień. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą;

4) zakaz stosowania sidingu winylowego i jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji nowych obiektów budowlanych i obiektów podlegających przebudowie oraz modernizacji;

5) zakaz budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;

6) dopuszcza się obiekty małej architektury oraz budowle typu wiaty.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. 1. Obszar planu jest położony w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują przepisy odrębne.

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. Wody opadowe zaleca się zagospodarować w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników itp..

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

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

6. Dopuszczalny poziom hałasu na wszystkich terenach planu (zgodnie z ich przeznaczeniem) nie może przekraczać wartości ustalonych dla poszczególnych terenów zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla terenu oznaczonego symbolem UT jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

7. Obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

8. Dopuszczalny poziom hałasu na terenie planu nie może przekraczać wartości ustalonych zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla terenów oznaczonych symbolem:

a) UT jak dla terenów mieszkalno – usługowych,

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

§ 8. 1. W granicach planu nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną konserwatorską.

2. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

3. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. Na obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu art. 2 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 6.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10. 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 podziałów geodezyjnych:

1) na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu;

2) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki ustalona w ustaleniach szczegółowych;

3) ustalone w planie zasady podziału terenów nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których można dokonywać niezależnie od przyjętych w planie ustaleń, zgodnie z przepisami odrębnymi;

Rozdział 7.
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 w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Na obszarze objętym planem zgodnie z Uchwałą nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa Pomorskiego brak jest krajobrazów priorytetowych, w związku z czym nie zostały one wyznaczone na obszarze objętym niniejszym planem.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

2. Ustala się zasady podziału na działki budowlane uzyskane w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1500,0 m^2,

2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: minimalnie 20 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 35-145 stopni.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

1) Istniejące budynki wzniesione zgodnie z prawem mogą być poddawane następującym pracom:

a) zmiana sposobu użytkowania na przeznaczenie dopuszczone ustaleniami planu,

b) remont,

c) przebudowa,

d) rozbudowa zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonymi w Dziale III z następującymi wyjątkami:

- rozbudowa jest dopuszczona również na przedłużeniu istniejącej linii zabudowy budynku,
- dopuszcza się realizację dachów o kształcie innym niż określono w ustaleniach szczegółowych planu, pod warunkiem zharmonizowania z dachami istniejącymi,
- dopuszcza się nie stosowanie zapisu dotyczącego poziomu posadzki parteru określonego w ustaleniach szczegółowych ustalonych w Dziale III ,

e) nadbudowa zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonymi w Dziale III z następującymi wyjątkami:

- dopuszcza się nadbudowę wykraczającą poza ustaloną w planie linię zabudowy, pod warunkiem zawierania się nadbudowy w obrysie istniejącego budynku,
- dopuszcza się nie stosowanie zapisu dotyczącego poziomu posadzki parteru określonego w ustaleniach szczegółowych ustalonymi w Dziale III ;

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się z istniejącej drogi gminnej KDD i KDW, zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu.

2. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

a) 2 miejsca postojowe na 100m^2 powierzchni użytkowej budynków o funkcji usługowej (nie dotyczy powierzchni magazynowej) oraz min. 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w obiektach usługowych;

b) dla posiadaczy kart parkingowych 1 miejsce postojowe 1 budynek usługowy oraz 0 miejsc postojowych dla pozostałych obiektów;

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku;

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

§ 15. 1. Ogólne zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

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

a) dopuszcza się lokalizację na terenie sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem,

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

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

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

   a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego,

   b) nowo projektowane sieci zaleca się lokalizować w liniach rozgraniczających dróg;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków:

   a) obowiązuje odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,

   b) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach nieposiadających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia lub oczyszczania ścieków bytowych. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków bytowych;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

   a) z dachów obiektów kubaturowych – odprowadzenie do gruntu lub do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej, zaleca się gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż,

   b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika (tj. cieków naturalnych, kanałów, rowów melioracyjnych, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej) winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;

   c) dopuszcza się magazynowanie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych z przeznaczeniem na cele p.poż.;

   d) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;

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

   f) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo-wodnych,

   g) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

   a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,

   b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania,

   c) nowoprojektowane sieci SN i NN należy realizować jako sieci kablowe; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci napowietrznych,

5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: ze scentralizowanych źródeł ciepła bądź z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowej lub poprzez zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy;

7) w zakresie utylizacji odpadów stałych:

   a) odpady komunalne – zasady gospodarki odpadami komunalnymi stałymi i płynnymi oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Stężyca określają stosowne uchwały Rady Gminy Stężyca,

   b) odpady inne – zgodnie z obowiązującymi przepisami;

8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

Rozdział 11.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy legalny sposób użytkowania terenu, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy.

§ 17. Ustala się zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:

1) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:

a) zabudowy związanej z procesem budowlanym,

b) obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców, parków i innych przestrzeni o charakterze publicznym, ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

Rozdział 12.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 18. Ustala się stawkę procentową w wysokości 15%.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UT-ML**:

1) Przeznaczenie terenów: **tereny usług turystyki lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;**

a) dodatkowo dopuszcza się:

- działalność terapeutyczną,

- lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 uchwały,

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- 6m od linii rozgraniczającej dróg,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalne 0, maksymalnie 0,60,

d) maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,

e) wysokość zabudowy:

- nie więcej niż 8,0 m;

f) geometria głównej połaci dachu: dach dwuspadowy, o jednakowym kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 30º do 45º, dopuszcza się wykonanie w dachu okien połaciowych i świetlików,

g) zasady podziału:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1500,0 m^2.

DZIAŁ IV.
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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
fragmentu obrębu geodezyjnego Niesiołowice
Załącznik nr 1

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XX/311/2025
Rady Gminy Stężyca
z dnia 19 grudnia 2025 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STĘŻYCA



granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

1UT-ML

0 10 20 50 100m

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

UT-ML — teren usług turystyki lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej

NAZWA ORGANU PROWADZĄCEGO PAŃSTWOWY ZASÓB GEODEZYJNY I KARTOGRAFICZNY: POWIAT KARTUSKI
NAZWA MATERIAŁU ZASOBU: MAPA ZASADNICZA
DATA WYKONANIA KOPII MATERIAŁU ZASOBU: 27.06.2025
UKŁAD ODNIESIENIA: PL-ETRF89
UKŁAD WSP. PŁASKICH: PL-2000 STREFA6

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO NIESIOŁOWICE

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

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX/311/2025

Rady Gminy Stężyca

z dnia 19 grudnia 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 (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 2025 r. poz. 1153) 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 Stężyca rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy

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

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

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

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

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

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

II. Budowa dróg

W granicach planu nie przewiduje się budowy nowych dróg gminnych.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

1) poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego,

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

1) do sieci kanalizacji sanitarnej, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach nieposiadających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia lub oczyszczania ścieków bytowych. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków bytowych;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:

1) z dachów obiektów kubaturowych – odprowadzenie do gruntu lub do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej, zaleca się gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż,

2) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika (tj. cieków naturalnych, kanałów, rowów melioracyjnych, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej) winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;

3) dopuszcza się magazynowanie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych z przeznaczeniem na cele p.poż.;

4) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;

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

6) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo-wodnych,

7) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;

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 3 do uchwały Nr XX/311/2025

Rady Gminy Stężyca

z dnia 19 grudnia 2025 r.

Zalacznik3.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 Niesiołowice, gmina Stężyca

Projekt planu opracowany został w oparciu o uchwałę Rady Gminy Stężyca nr XI/154/2025 z dnia 22 stycznia 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Niesiołowice.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,5 ha.

Celem przedmiotowego planu jest wyznaczenie zasad zagospodarowania i zabudowy działek dla zabudowy związanej z usługami turystyki lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

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 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 przedmiotowego planu miejscowego został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 18.11.2025 r. do 16.12.2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy Stężyca. Ponadto w dniu 04.12.2025 r. odbyło się spotkanie otwarte na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu. Spotkanie odbyło się stacjonarnie w siedzibie Urzędu Gminy Stężyca (adres: ul. Parkowa 1, 83-322 Stężyca, od godz. 15.30, po godzinach pracy urzędu). Dnia 09.12.2025 r. odbył się dyżur projektanta, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Do projektu planu miejscowego po przeprowadzeniu konsultacji społecznych sporządzono raport podsumowujący ich przebieg;

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 2024 r. Poz. 1130 z późn. zm.):

a) 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:

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.