

**UCHWAŁA NR XLII/712/2023
RADY GMINY STĘŻYCA**

z dnia 27 czerwca 2023 r.

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

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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977) oraz w związku z uchwałą Nr XXIX/459/2022 Rady Gminy Stężyca z dnia 8 marca 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Łosienice, Rada Gminy Stężyca uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stężyca, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Łosienice o powierzchni ok. 4,92 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 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 planu;
- 3) **Dział III** zawierający ustalenia szczegółowe planu;
- 4) **Dział IV** zawierający ustalenia końcowe.

**DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne planu**

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy prawa miejscowego (np. inne uchwały rady gminy, uchwały sejmiku województwa, rozporządzenia wojewody);
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, dojazdy, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;

- 5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych oraz wysokość innych obiektów budowlanych mierzoną od najniższej położonej rzędnej terenu w miejscu posadowienia do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków; wykusze, schody, podjazdy, balkony i mury oporowe nie mogą być wysunięte poza te linie więcej niż 1,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą również obiektów budowlanych elektrowni słonecznych (fotowoltaicznych);
- 7) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków oraz elementów nadziemnych elektrowni słonecznych (fotowoltaicznych) do powierzchni działki. Powierzchnia zabudowy wyznaczana jest przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym oraz elementów nadziemnych elektrowni słonecznych (fotowoltaicznych) na powierzchnię działki. Na wielkość powierzchni zabudowy nie wpływają: obiekty budowlane lub ich części niewystające ponad powierzchnię terenu, elementy drugorzędne budynku, np.: schody zewnętrzne niezabudowane, daszki, markizy, występy dachowe, oświetlenie zewnętrzne;
- 8) **skrót m.p.** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;
- 9) **zaleceniu** – należy przez to rozumieć wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem;
- 10) **stawce procentowej** - należy przez to rozumieć stawkę określoną w stosunku procentowym do naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość, pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości, na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **dojazdach** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane ciągi piesze lub pieszo-jezdne nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zapewniające obsługę komunikacyjną działek i obiektów w obrębie wyznaczonych planem terenów; przebieg tych dojazdów może być ustalony na etapie projektowania inwestycyjnego;
- 12) **objektach i urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, a w szczególności budynki gospodarcze, garażowe, place, podjazdy, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 13) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania, które mają na tym terenie przeważać pod względem zajmowanej powierzchni;
- 14) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 15) **panelu fotowoltaicznym** - należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
- 16) **zieleni izolacyjno-krajobrazowej** - należy przez to rozumieć pas o szerokości minimum 10 m zwartej, wielogatunkowej zieleni (w tym zimozielonej) formowanej piętrowo z gatunków roślin i drzew występujących tradycyjnie w regionie, oddzielającej funkcjonalnie i optycznie tereny o różnych funkcjach.

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

- 1) granice obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) numery terenów oraz symbole, nazwy i oznaczenia graficzne klas przeznaczenia terenów;
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 6) istniejące drzewa do zachowania;
- 7) projektowana zieleń izolacyjno-krajobrazowa;
- 8) pas ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN-15 kV;

- 9) pas ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4 kV;
 - 10) granice obszarów, na których będą rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii – wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne, w tym o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klasy VI wraz z ich strefami ochronnymi;
 - 11) zwymiarowane odległości wyrażone w metrach.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

Rozdział 1.

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

§ 6. Obszar planu obejmuje łącznie 2 tereny. Są to następujące przeznaczenia terenów wraz z oznaczeniami:

- 1) **PEF** – teren elektrowni słonecznych (fotowoltaicznych);
- 2) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. Na terenie przeznaczonym pod zainwestowanie (PEF) ustala się:

- 1) nakaz ujednolicenia kolorystyki w obiektach budowlanych; barwy paneli fotowoltaicznych powinny być stonowane; zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- 2) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych;
- 3) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów w obiektach budowlanych oraz ograniczenia pokrycia dachu do matowych dachówek ceramicznych i betonowych oraz gontu i strzechy;
- 4) elewacje należy wykończyć cegłą, drewnem, tynkiem naturalnym w kolorze białym, beżowym lub jasnoszarym, kamieniem w partii cokołowej; należy wykluczyć stosowanie okładziny z tworzyw sztucznych, sidingu oraz klinkieru;
- 5) nakaz kształtowania głównej bryły budynku na rzucie prostokąta w proporcjach od 1:1,7 do 1:2 oraz ograniczenie maksymalnej powierzchni rzutu budynku do 150 m².

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

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) zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny (poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o przepisy odrębne), a znajdujące się w granicach obszaru pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

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 np. do nawodnienia trawników itp.

4. 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.

5. Nakaz ochrony i zachowania istniejących drzew wzdłuż drogi dojazdowej do historycznego siedliska, wskazanych na rysunku planu; w przypadku złego stanu zdrowotnego drzewa oraz zagrożenia życia lub mienia dopuszcza się wycinkę drzewa, zgodnie z przepisami odrębnymi i nakazuje się jego rekompensację drzewem z gatunku tożsamym jak wycięte lub z gatunków długowiecznych, szlachetnych (zgodnych z warunkami siedliskowymi).

6. Ewentualną wycinkę drzew powinno przeprowadzić się poza okresem lęgowym ptaków zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

8. Po zakończeniu funkcjonowania elektrowni słonecznych (fotowoltaicznych), po ostatecznym demontażu elektrowni, obowiązuje:

- a) rekultywacja terenów zajmowanych przez elektrownie i obsługujące je place montażowe,
- b) przywrócenie terenów do stanu pierwotnego, umożliwiającego rolnicze wykorzystanie terenów.

Rozdział 4.

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

§ 9. Na części terenu (teren IPEF) znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej obszaru (stanowiska) archeologicznego – cmentarzyska płaskiego z wczesnej epoki żelaza, częściowo wpisanego do rejestru zabytków archeologicznych województwa pomorskiego pod nr C-489 decyzją WKZ w Gdańsku z dnia 24.04.1985 (obszar planu znajduje się poza zakresem wpisu). Wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. W granicach planu nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustalenia dotyczące linii zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ustalenia dotyczące maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 7.

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

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze.

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

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

4. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy i nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne w procedurze wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 10000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 50 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°, z wyjątkiem tworzenia tzw. „trójkątów widoczności” i placów do zawracania.

3. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o innych parametrach niż określone w ust. 2 wyłącznie pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, dojazdu, ciągi pieszego i/lub rowerowe.

Rozdział 9.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. Na obszarze objętym planem szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zostały określone w Dziale III uchwały.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) Ogólne zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) nowe sieci przewodowe infrastruktury technicznej należy realizować jako sieci podziemne, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę napowietrznej sieci elektroenergetycznej oraz słupowych stacji transformatorowych,
 - b) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej o dowolnej powierzchni,
 - d) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki,
 - f) przy podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej,
 - g) zaopatrzenie wodne dla celów gaśniczych oraz drogi dojazdowe dla samochodów pożarniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) **w zakresie zaopatrzenia w wodę:** z wiejskiej sieci wodociągowej, dopuszcza się ujęcia własne;
- 3) **w zakresie odprowadzenia ścieków:** do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych, szczelnych zbiorników, okresowo opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo lub przydomowych oczyszczalni ścieków. W momencie wybudowania kanalizacji zbiorczej zbiorniki bezodpływowe należy bezwzględnie zlikwidować, a obiekty podłączyć do kanalizacji;
- 4) **w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**
 - a) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu, szczelnych zbiorników, zbiorników retencyjnych lub do systemu kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania np. do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych i ogrodniczych,

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

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) z sieci elektroenergetycznej. Obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania,
- b) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- a) z indywidualnego źródła ciepła, w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne nośniki energii np.: gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biopaliwa, drewno,
- b) dopuszcza się inne, alternatywne nieemisyjne lub niskoemisyjne systemy ogrzewania, w tym wykorzystujące instalacje i urządzenia związane z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii;

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

8) w zakresie gospodarowania odpadami stałymi: na terenie należy wydzielić miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia 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.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) Obsługę komunikacyjną terenu IPEF ustala się z terenu przeznaczonego na poszerzenie drogi wewnętrznej 2KR oraz z dróg publicznych gminnych znajdujących się poza granicami planu, a także poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 11 uchwały;

2) Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- a) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych: 2 miejsca postojowe na każdą odrębną elektrownię słoneczną (fotowoltaiczną),
- b) w ramach liczby miejsc parkingowych wyliczonych zgodnie z lit. a, ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 0 m.p.,
- c) minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych oraz oznaczonych strefach ruchu i zamieszkiwania ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki;

3) Dopuszcza się, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu, wydzielenie dojazdów, o których mowa w § 4 pkt 11 uchwały, o minimalnej szerokości 5 m w liniach podziału geodezyjnego; nieprzelotowe dojazdy należy zakończyć placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12, 5 m x 12,5 m; w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia, tzw. "trójkąty widoczności" o minimalnych wymiarach 5 m x 5 m.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 12.

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

§ 17. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy zostały określone dla poszczególnych terenów w Dziale III uchwały.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe planu

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem terenu i symbolem klasy przeznaczenia terenu **IPEF**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznych (fotowoltaicznych) – teren rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, w tym o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klasy VI wraz z ich strefami ochronnymi;
- a) przeznaczenie podstawowe: elektrownie słoneczne (fotowoltaiczne),
- b) przeznaczenie dopuszczalne:
- obiekty i urządzenia towarzyszące, o których mowa w § 4 pkt 12 uchwały,
 - infrastruktura techniczna elektroenergetyki (GPZ),
 - dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 11 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy**: 10 m od linii rozgraniczających drogi publiczne gminne (poza obszarem planu) oraz pasa terenu, oznaczonego symbolem 2KR, przeznaczonego na poszerzenie drogi wewnętrznej, jak na rysunku planu,
- b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**:
- panelami fotowoltaicznymi - maksymalny 60%,
 - budynkami do obsługi elektrowni słonecznych (fotowoltaicznych) – maksymalny 10%;
- c) **wskaźnik intensywności zabudowy** (dla budynków): minimalny 0,0, maksymalny 0,1,
- d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalna 60%; przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg, ciągów pieszych i/lub rowerowych, dojazdów, parkingów, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni,
- e) **wysokość zabudowy**:
- dla budynków – maksymalna 6,0 m,
 - dla paneli fotowoltaicznych i pozostałych obiektów budowlanych – maksymalna 4,0 m;
- f) **geometria dachów**:
- dla budynków – dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 45° lub dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 18° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8 - 1,5 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – dowolna;
- g) wysokość posadzki parteru dla budynków: maksymalna 0,5 m,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 10000 m²;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu:
- z terenu przeznaczonego pod poszerzenie drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 2KR,
 - z dróg publicznych gminnych (poza granicami planu),
 - poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 11 uchwały;
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 2 pkt 2 uchwały;
- 4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
- b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) ustala się strefy ochronne od elektrowni słonecznych (fotowoltaicznych) związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Strefy te muszą zawierać się w liniach rozgraniczających teren IPEF,
- b) na części terenu IPEF zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej obszaru (stanowiska) archeologicznego, obowiązują zapisy § 9 niniejszej uchwały,
- c) obowiązuje lokalizacja zieleni izolacyjno-krajobrazowej, o której mowa w § 4 pkt 16 uchwały, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) wyznacza się pas ochrony funkcyjnej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN-15kV w odległości po 7 m w obie strony od osi linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie którego obowiązują:
 - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w przypadku likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN-15kV pas ochrony funkcyjnej nie obowiązuje,
 - zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN-15kV należy uzgodnić z jej zarządcą;
- e) wyznacza się pas ochrony funkcyjnej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4kV w odległości po 3,5 m w obie strony od osi linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie którego obowiązują:
 - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w przypadku likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4kV pas ochrony funkcyjnej nie obowiązuje,
 - zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4kV należy uzgodnić z jej zarządcą;

f) zakaz makroniwelacji terenu;

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

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren przeznaczony pod poszerzenie drogi wewnętrznej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 ust.1 uchwały,
 - ciągi piesze i/lub rowerowe;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) parametry: pas terenu pod poszerzenie istniejącej drogi o szerokości minimum 6 m, jak na rysunku planu, z miejscowym poszerzeniem w obrębie skrzyżowania tzw. "trójkątem widoczności" o minimalnych wymiarach 5 m x 5 m,
 - b) dopuszcza się połączenie strefy ruchu pieszego, rowerowego i kołowego lub rozdzielanie wyłącznie różnicowaną nawierzchnią,
 - c) zakaz odprowadzenia wód opadowych z innych terenów do systemu odwodnienia drogi;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: nie dotyczy;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje ochrona i zachowanie istniejących drzew, zgodnie z rysunkiem planu, na zasadach określonych w § 8 ust. 5 uchwały,

b) wyznacza się pas ochrony funkcyjnej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4kV w odległości po 3,5 m w obie strony od osi linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie którego obowiązują:

- zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w przypadku likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4kV pas ochrony funkcyjnej nie obowiązuje,
- zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4kV należy uzgodnić z jej zarządcą;

c) ustala się zakaz zabudowy;

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

DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe

§ 20. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stężycy - Uchwała Nr XXXIV/386/2014 Rady Gminy Stężycy z dnia 17 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Łosienice, w gminie Stężycy.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stężycy.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Stężycy

Stefan Literski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
fragmentu obrębu geodezyjnego Łosienice

skala 1:1000

załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLII/712/2023 Rady Gminy Stężyca z dnia 27 czerwca 2023 r.

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Urząd Gminy Stężyca
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2205.2014.3149
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	2022.03.23
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. Starosty Adam Barejko

MAPA DLA CELÓW INFORMACYJNYCH

skala 1 : 1000

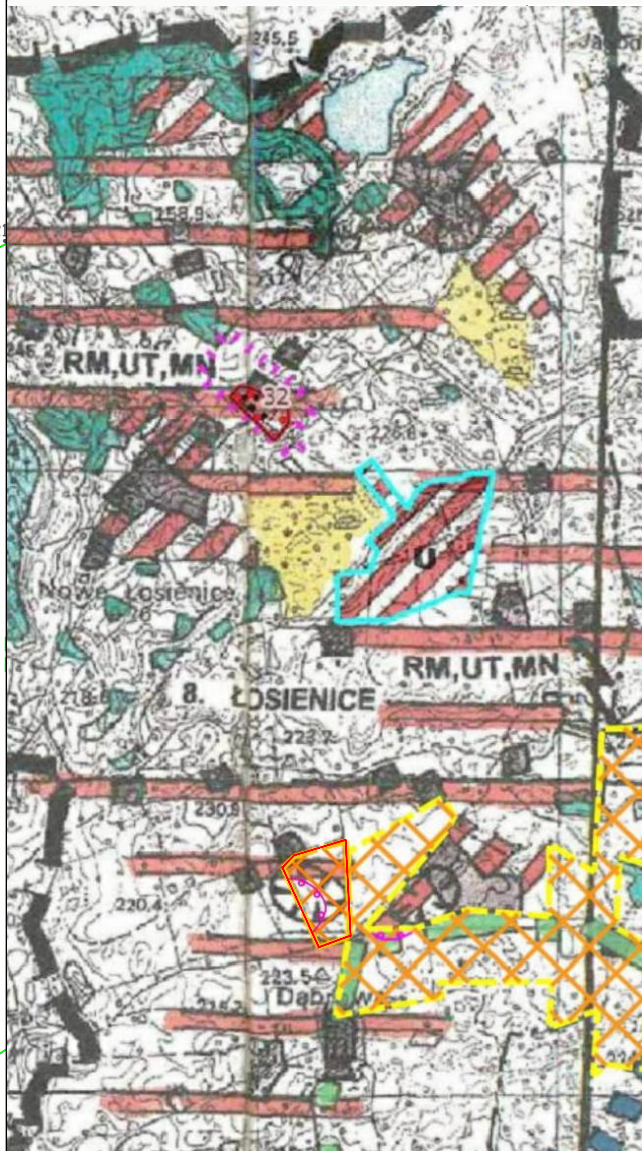
Województwo pomorskie
Powiat kartuski
Gmina: 220506_2, Stężyca
Dobro: 0008, Łosienice
Działka(ł): 164/2
Sekcja: 6, 219, 20, 21, 4
Ukl. poz. 100: PL-ETRF2000, strefa 6 (18)
Ukl. wys.: PL-EVRF2007-NH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY STĘŻYCA

SKALA 1: 25 000

LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM
- GRANICA ZLEWNI RADUNI - ZEWNĘTRZNY TEREN OCHRONY
- ZAINWESTOWANIE ISTNIEJĄCE ORAZ ZDETERMINOWANE PLANISTYCZNIE
- OBSZARY ROZPROSZONEGO OSADNICTWA ROLNICZEGO Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI SIEDLISK, ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I LETNISKOWEJ
- STANOWISKA I OBIEKTY ARCHEOLOGICZNE
- GRANICA OTULINY KASZUBSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNOWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII - WOLNOSTOJĄCE URZĄDZENIA FOTOWOLTAIczne O MOCY ZAINSTALOWANEJ ELEKTRYCZNEJ WIĘKSZEJ NIŻ 1000 KW NA GRUNTACH ROLNYCH STANOWIĄCYCH UŻYTKI ROLNE KLASY VI WRAZ Z ICH STREFAMI OCHRONNYMI
- GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OBSZARÓW ARCHEOLOGICZNYCH



1PEF

2KR

LEGENDA:

OZNACZENIA GRAFICZNE - OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

OZNACZENIE CYFROWE - NUMER TERENU
OZNACZENIE LITEROWE - SYMBOL KLASY PRZEZNACZENIA TERENU

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

- PEF TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNYCH (FOTOWOLTAIczNYCH)
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- ISTNIEJĄCE DRZEWIA DO ZACHOWANIA

- PROJEKTOWANA ZIELEŃ IZOLACYJNO-KRAJOBRAZOWA
- PAS OCHRONY FUNKCYNAPOWIETRZNEJ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚRÓDNIENAPIĘCIA SN-15kV
- PAS OCHRONY FUNKCYNAPOWIETRZNEJ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ NISKIEGO NAPIĘCIA nn-0,4kV

- GRANICE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH BĘDĄ ROZMIESZCZONE URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNOWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII - WOLNOSTOJĄCE URZĄDZENIA FOTOWOLTAIczne, W TYM O MOCY ZAINSTALOWANEJ ELEKTRYCZNEJ WIĘKSZEJ NIŻ 1000 KW NA GRUNTACH ROLNYCH STANOWIĄCYCH UŻYTKI ROLNE KLASY VI WRAZ Z ICH STREFAMI OCHRONNYMI
- 10- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI WYRAŻONE W METRACH

SKALA 1:1000



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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLII/712/2023

Rady Gminy Stężycza

z dnia 27 czerwca 2023 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Łosienice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 maja 2023 r. do 25 maja 2023 r., uwagi można było wносить do dnia 9 czerwca 2023 r.

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

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.) Rada Gminy Stężycza rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy

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

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

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

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

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

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

II. Budowa dróg

W granicach planu nie przewiduje się realizacji dróg należących do zadań własnych gminy.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

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

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

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

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:

- 1) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu, zbiorników retencyjnych lub systemu kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania np. do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych i ogrodniczych;
- 3) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

- 1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych;
- 2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji;
- 3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe;
- 4) Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

V. Zasady prowadzenia polityki finansowej

1. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (opłaty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny. Opłaty z tytułu opłaty planistycznej oraz opłaty adiacenckie winny być ściągane w każdym przypadku.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLII/712/2023

Rady Gminy Stężycza

z dnia 27 czerwca 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

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

Projekt planu opracowany został w oparciu o Uchwałę nr XXIX/459/2022 Rady Gminy Stężycza z dnia 8 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Łosienice. Projekt planu obejmuje obszar działki nr ew. 164/2 w obrębie geodezyjnym Łosienice w gminie Stężycza o powierzchni ok. 4,92 ha.

Celem przedmiotowego planu jest zmiana przeznaczenia terenu działki nr 164/2 obręb Łosienice pod lokalizację elektrowni słonecznych (fotowoltaicznych) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz ustalenie zasad ich zabudowy i zagospodarowania.

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

Zgodnie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977) w uzasadnieniu należy przedstawić w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977):

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

Wymagania te w planie miejscowym zostały zrealizowane poprzez ustalenia ogólne planu dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz ustalenia szczegółowe, w których określono m.in. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (wskaźniki: powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej, a także wysokość zabudowy i geometrię dachu). Walory krajobrazowe terenu zostały ponadto uwzględnione poprzez ujawnienie na rysunku i w treści planu pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej, jako elementów ochrony krajobrazu kulturowego, wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w tym od północy wzdłuż drogi dojazdowej do historycznego siedliska.

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

Plan realizuje wymogi ochrony środowiska poprzez ustalenia ogólne planu dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Wprowadza m.in. wymóg zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe zaleca się zagospodarować w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie np. do nawodnienia trawników. Ponadto w planie dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych do gruntu, szczelnych zbiorników, zbiorników retencyjnych lub do systemu kanalizacji deszczowej oraz gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania np. do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych i ogrodnich itp. Plan zachowuje i ustala ochronę istniejących drzew, wskazanych na rysunku i w treści planu, wzdłuż drogi dojazdowej do historycznego siedliska (poza obszarem planu), ustalając w tym celu również rezerwę terenu na poszerzenie ww. drogi (teren oznaczony w planie symbolem „2KR”).

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

Wpływ ustaleń planu na środowisko został przeanalizowany w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby niniejszego planu, zgodnie z wymogiem art. 46 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

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

W obrębie obszaru objętego projektem planu znajduje się nieruchomy zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne) – cmentarzysko płaskie z wczesnej epoki żelaza, częściowo wpisane do

rejestr zabytków archeologicznych województwa pomorskiego pod nr C-489 decyzją WKZ w Gdańsku z dnia 24.04.1985 (obszar działki 164/2 znajduje się poza zakresem wpisu), dla którego wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej. Wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

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

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

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez wykorzystania możliwości inwestycyjnych działki objętej planem. Plan stwarza warunki dla gospodarczego rozwoju i wykorzystania zasobów obszaru objętego planem. Ustala komercyjną funkcję dla terenu działki oraz stawkę procentową w wysokości 30%.

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

Wymagania te w projekcie planu uwzględnione zostały m.in. poprzez zmianę przeznaczenia z rolnego na teren elektrowni słonecznych (fotowoltaicznych), tj. podnosząc wartość tej nieruchomości.

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

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

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

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

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

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji infrastruktury technicznej i ustalenie zasad jej realizacji oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media. Uwzględniono również wnioski do planu składane przez zarządców infrastruktury. Dostępność drogowa do terenu objętego planem będzie zapewniona od północy, wschodu i południa, z istniejącej drogi wewnętrznej poprzez projektowany pas terenu przeznaczony na jej poszerzenie oraz z istniejących dróg gminnych (poza granicami planu). Projekt planu miejscowego w § 15 ust. 1 pkt 2 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

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

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełniono zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Wójt Gminy Stężycy ogłosił w lokalnej prasie oraz zamieścił obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Stężycy oraz dodatkowo na tablicy ogłoszeń Sołectwa Łosienice oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy Stężycy w zakładce „Komunikaty i ogłoszenia” o podjęciu przez Radę Gminy Stężycy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wyznaczył termin składania wniosków, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, do przedmiotowego planu. Do planu zostały złożone wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów sieci.

Następnie Wójt Gminy Stężycy ogłosił w lokalnej prasie oraz zamieścił obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Stężycy oraz dodatkowo na tablicy ogłoszeń Sołectwa Łosienice oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy Stężycy w zakładce „Komunikaty i ogłoszenia” o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyznaczył termin dyskusji publicznej oraz termin składania uwag, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, do przedmiotowego planu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Stężycy oraz na stronie BIP Urzędu w zakładce „Komunikaty i Ogłoszenia” w dniach od 02.05.2023 r. do 25.05.2023 r. Wyznaczono termin składania uwag do planu do dnia 09.06.2023 r. Dyskusja publiczna została wyznaczona na dzień 19.05.2023 r. o godz. 10.00.

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

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

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

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

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

- plan jest zgodny z wynikami analizy zawartej w Uchwale Nr XXXIII/560/2018 Rady Gminy Stężycy z dnia 4 września 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stężycy oraz oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

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

- prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała, iż ustalenia planu wpłyną na zwiększenie potencjalnych dochodów gminy. Uchwalenie planu przyczyni się więc do rozwoju ekonomicznego.

- 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), uzyskał pozytywne uzgodnienia i opinie wszystkich wymaganych organów i instytucji oraz może zostać uchwalony przez Radę Gminy Stężycy.