



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 2 czerwca 2026 r.

Poz. 2314

UCHWAŁA NR XXV/383/2026 RADY GMINY STĘŻYCA

z dnia 20 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Niesiołowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XLIV/795/2023 Rady Gminy Stężyca z dnia 24 października 2023 r. o przystąpieniu 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 geodezyjnego Niesiołowice o powierzchni ok. 3,6991 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 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 2 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 3 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. Ilekoć 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) **teren** - należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, dojazdy, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków; wykusze, schody, podjazdy, balkony i mury oporowe nie mogą być wysunięte poza tę linię więcej niż 1,5 m;
- 6) **skrót m.p.** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;
- 7) **zaleceniu** – należy przez to rozumieć wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem;
- 8) **stawce procentowej** - należy przez to rozumieć stawkę określoną w stosunku procentowym do naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość, pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości, na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **dojazdach** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane ciągi piesze lub pieszo-jezdne nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zapewniające obsługę komunikacyjną działek i obiektów w obrębie wyznaczonych planem terenów; przebieg tych dojazdów może być ustalony na etapie projektowania inwestycyjnego;
- 10) **objektach i urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, a w szczególności budynki gospodarcze, garażowe, inwentarskie, obiekty budowlane i urządzenia służące obsłudze rolnictwa, tymczasowe obiekty budowlane (np. przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, obiekty kontenerowe itp.), wiaty, place, podjazdy, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej itp.;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania, które mają na tym terenie przeważać pod względem zajmowanej powierzchni;
- 12) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez 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;

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) numery terenów oraz symbole, nazwy i oznaczenia graficzne klas przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 6) zwymiarowane odległości wyrażone w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 1 są elementami informacyjnymi niebędącymi ustaleniami planu.

Rozdział 1.

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

§ 6. Obszar planu obejmuje łącznie 5 terenów. Są to następujące przeznaczenia terenów oznaczone symbolami i oznaczeniami klas przeznaczenia terenów:

- 1) **RN** - teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 3) **RZP** – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 4) **L** – tereny lasu.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. Na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie (RZM, RZP) ustala się:

- 1) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów w obiektach budowlanych na jednej działce oraz ograniczenia pokrycia dachów do matowych dachówek ceramicznych lub materiałów dachówkopodobnych w kolorze naturalnego spieku ceramicznego, ciemnego brązu lub grafitu albo gontu lub strzechy;
- 2) elewacje należy wykończyć cegłą, drewnem lub tynkiem naturalnym w kolorze złamanej bieli, beżowym lub jasnoszarym; kolorystyka ścian konstrukcji szkieletowej: złamana biel i ciemny brąz drewna, cegła licówka i ciemny brąz drewna; zaleca się zastosowanie kamienia w partii cokołowej; należy wykluczyć stosowanie okładziny z tworzyw sztucznych, sidingu oraz klinkieru;
- 3) nakaz kształtowania głównej bryły budynku mieszkalnego na rzucie prostokąta w proporcjach od 1:1,5 do 1:2,5 oraz ograniczenie maksymalnej powierzchni rzutu budynku mieszkalnego do 150 m².

2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi w Dziale III uchwały z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż ustalona w ust. 2 w przypadku:

- 1) wydzielenie działki budowlanej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 2) wydzielenie działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 3) wydzielenie działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany dojazd do nowo wydzielonych działek budowlanych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Obszar objęty opracowaniem planu położony jest częściowo w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Obszar objęty opracowaniem planu położony jest w całości w granicach korytarza ekologicznego o kodzie GKPN-16c i nazwie „Puszcza Koszalińska – Bory Tucholskie”. Na obszarze korytarza ekologicznego obowiązują ustalenia dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie obszaru nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 2) zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny (poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o przepisy odrębne), a znajdujące się w granicach obszaru pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

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

5. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochrony gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.

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

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

8. Ustala się dla terenu RZM standardy ochrony akustycznej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla zabudowy zagrodowej.

Rozdział 4.

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

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

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 2) ustalenia dotyczące linii zabudowy nie dotyczą obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustalenia dotyczące maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury elektroenergetycznej;
- 4) dopuszcza się remont i przebudowę istniejącej, niezgodnej z ustaleniami planu, zabudowy, zrealizowanej zgodnie z przepisami budowlanymi; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) dopuszcza się na zasadach ustalonych w planie remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy, zrealizowanej zgodnie z przepisami budowlanymi, której lokalizacja nie spełnia wymagań planu dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg za zgodą zarządcy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 opracowaniem planu występują granice terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, oznaczone na rysunku planu:

- 1) Granice Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały;
- 2) Cały obszar objęty opracowaniem planu położony jest w granicach korytarza ekologicznego o kodzie GKPN-16c i nazwie „Puszcza Koszalińska – Bory Tucholskie”, warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze.

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

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

5. Na 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

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

Rozdział 9.

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

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

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

1) Ogólne zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- a) nowe sieci przewodowe infrastruktury technicznej należy realizować jako sieci podziemne, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę napowietrznej sieci elektroenergetycznej oraz słupowych stacji transformatorowych,
- b) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej o dowolnej powierzchni,
- d) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) przy podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej,
- f) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki,
- g) zaopatrzenie wodne dla celów gaśniczych oraz drogi dojazdowe dla samochodów pożarniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej, dopuszcza się ujęcia własne;

3) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych: do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych, szczelnych zbiorników, okresowo opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo lub przydomowych oczyszczalni ścieków. W momencie wybudowania kanalizacji zbiorczej zbiorniki bezodpływowe należy bezwzględnie zlikwidować, a obiekty podłączyć do kanalizacji;

4) w zakresie odprowadzenia ścieków przemysłowych: po wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

5) 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) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na terenie inwestycji,
- c) 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,
- d) dopuszcza się gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania np. do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych i ogrodniczych,
- e) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- f) zakaz powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) z sieci elektroenergetycznej. Obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania,
- b) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- a) z indywidualnego źródła ciepła, w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne nośniki energii np.: gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biopaliwa, drewno,
- b) dopuszcza się inne, alternatywne nieemisyjne lub niskoemisyjne systemy ogrzewania, w tym wykorzystujące instalacje i urządzenia związane z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowej;

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 terenów ustala się bezpośrednio z gminnej drogi wewnętrznej (poza obszarem planu) lub poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały;

2) Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

a) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- zabudowa zagrodowa: 2 m.p. na 1 mieszkanie,
- zabudowa agroturystyczna: 1 m.p. na 1 pokój gościnny,
- zabudowa produkcyjna służąca produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu: 1 m.p. na 3 zatrudnione osoby,
- zabudowa usługowa służąca produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu: 2 m.p. na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej oraz 2 miejsca postojowe 10 zatrudnionych osób,
- place składowe, hurtownie, magazyny służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu: 2 m.p. na 1000 m² powierzchni składowej,
- dla samochodów ciężarowych: 2 m.p.,

- nie określa się minimalnej ilości miejsc postojowych dla maszyn rolniczych – według programu użytkowego gospodarstwa rolnego;
 - b) w ramach liczby miejsc parkingowych wyliczonych zgodnie z lit. a, ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 m.p. przy liczbie miejsc na parkingu od 6 do 15,
 - 2 m.p. przy liczbie miejsc na parkingu od 16 do 40,
 - 4% ogólnej liczby miejsc postojowych przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 40;
 - 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 lub posesji przynależnej do budynku – na powierzchni terenu lub w garażu;
- 3) Dopuszcza się, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, wydzielenie dojazdów, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały, o minimalnej szerokości 8 m w liniach podziału geodezyjnego; ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od granicy wydzielonego dojazdu; nieprzelotowe dojazdy należy zakończyć placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12, 5 m x 12,5 m; w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia, tzw. "trójkąty widoczności" o minimalnych wymiarach 5 m x 5 m.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 12.

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

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

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe planu

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem terenu i symbolem klasy przeznaczenia terenu **1RN**:

1) przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy:

a) przeznaczenie podstawowe:

- grunty orne,
- uprawy (w tym w formie sadów i ogrodów),
- łąki,
- pastwiska;

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 ust. 1 uchwały,
- zbiorniki retencyjne, ciekły, rowy, oczka wodne,
- urządzenia wodne,
- kładki, pomosty;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) **nieprzekraczalne linie zabudowy**: nie dotyczy,

- b) **maksymalny udział powierzchni zabudowy:** nie dotyczy,
 - c) **nadziemna intensywność zabudowy:** nie dotyczy,
 - d) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:** 0,8,
 - e) **maksymalna wysokość zabudowy:** nie dotyczy,
 - f) **geometria głównych połaci dachu:** nie dotyczy;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu:
 - bezpośrednio z gminnej drogi wewnętrznej (poza obszarem planu),
 - poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały;
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;
- 4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: warunki jak w § 8 uchwały;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) teren położony jest częściowo w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały,
 - b) teren położony jest w całości w granicach korytarza ekologicznego o kodzie GKPN-16c i nazwie „Puszcza Koszalińska – Bory Tucholskie”, warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały,
 - c) ustala się zakaz zabudowy;
- 6) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości: 0%.
- § 19.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem terenu i symbolem klasy przeznaczenia terenu **2RZM:**
- 1) przeznaczenia terenu: teren zabudowy zagrodowej:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - funkcja agroturystyczna,
 - obiekty i urządzenia towarzyszące, o których mowa w § 4 pkt 10 uchwały,
 - dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały,
 - zbiorniki retencyjne, cieki, oczka wodne,
 - urządzenia wodne,
 - kładki, pomosty;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy:**
 - 6 m od linii rozgraniczających teren od strony gminnej drogi wewnętrznej (poza granicami planu), jak na rysunku planu,
 - od lasu należy zachować odległość obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi w szczególności ochrony przeciwpożarowej;
 - b) **maksymalny udział powierzchni zabudowy:** 0,4,
 - c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalna 0,0, maksymalna 0,6,
 - d) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:** 0,5,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja w formie poddasza,
- dla budynków gospodarczych, inwentarskich, garażowych – 12,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze rolnictwa oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 12,0 m;

f) geometria głównych połaci dachu:

- dla budynków mieszkalnych – 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 budynków gospodarczych, inwentarskich, garażowych – dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 20° do 45°,
- dla pozostałych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze rolnictwa oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;

g) maksymalny dopuszczalny poziom posadzki parteru: 0,5 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

a) obsługa komunikacyjna terenu:

- bezpośrednio z drogi gminnej wewnętrznej (poza granicami planu)
- poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały;

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

4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zielenią wysoką,
- b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
- c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

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

- a) nakaz lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej, a budynków gospodarczych i inwentarskich prostopadle lub równolegle do niego, z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego,
- b) teren położony jest częściowo w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały,
- c) teren położony jest w całości w granicach korytarza ekologicznego o kodzie GKPN-16c i nazwie „Puszcza Koszalińska – Bory Tucholskie”, warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały;

6) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości: 15%.

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

1) **przeznaczenie terenu:** teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych:

- a) przeznaczenie podstawowe: obiekty obsługi produkcji rolniczej, w tym budynki inwentarskie, budynki produkcyjne, usługowe i magazynowe służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
- b) przeznaczenie dopuszczalne:

- stawy hodowlane i inne zbiorniki wodne dla potrzeb rolnictwa,
- zbiorniki retencyjne,
- urządzenia wodne,
- kładki, pomosty,
- obiekty i urządzenia towarzyszące, o których mowa w § 4 pkt 10 uchwały,
- dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy:** od lasu należy zachować odległość obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi w szczególności ochrony przeciwpożarowej,
- b) **maksymalny udział powierzchni zabudowy:** 0,4,
- c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalna 0,0, maksymalna 0,6,
- d) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:** 0,5,
- e) **maksymalna wysokość zabudowy:** 12,0 m,
- f) **geometria głównych połaci dachu:**
 - dla budynków produkcyjnych, usługowych, magazynowych, gospodarczych, inwentarskich, garażowych – dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 20° do 45°,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze rolnictwa oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- g) **maksymalny dopuszczalny poziom posadzki parteru:** 0,5 m,
- h) **minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:** zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) **obsługa komunikacyjna terenu:**
 - poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały,
 - poprzez tereny 2RZM, 1RN;
- b) **obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 2 pkt 2 uchwały;**

4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) **zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,**
- b) **zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,**
- c) **pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;**

5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony jest w całości w granicach korytarza ekologicznego o kodzie GKPn-16c i nazwie „Puszcza Koszalińska – Bory Tucholskie”, warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały;

6) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości: 15%.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerami terenów i symbolami klas przeznaczenia terenów **4L, 5L:**

1) **przeznaczenie terenów:** tereny lasu:

- a) **przeznaczenie podstawowe:** lasy,
- b) **przeznaczenie dopuszczalne:**

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, niewymagające zmiany przeznaczenia terenu leśnego na cele nieleśne, na zasadach określonych w § 15 ust. 1 uchwały,
- dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały, niewymagające zmiany przeznaczenia terenu leśnego na cele nieleśne,
- inne formy zagospodarowania, zgodne z planem urządzenia lasu;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy:** nie dotyczy,
- b) **maksymalny udział powierzchni zabudowy:** nie dotyczy,
- c) **nadziemna intensywność zabudowy:** nie dotyczy,
- d) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:** 0,9,
- e) **maksymalna wysokość zabudowy:** nie dotyczy,
- f) **geometria głównych połaci dachu:** nie dotyczy;

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenów:

- terenu 4L:

- z drogi gminnej wewnętrznej (poza obszarem planu),
- poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały, niewymagające zmiany przeznaczenia terenu leśnego na cele nieleśne,
- poprzez przyległe tereny lasu;

- terenu 5L:

- z drogi gminnej wewnętrznej poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały, niewymagające zmiany przeznaczenia terenu leśnego na cele nieleśne,
- poprzez przyległe tereny lasu;

b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;

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

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z gospodarką leśną,
- b) teren 4L położony jest częściowo w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały,
- c) tereny położone są w całości w granicach korytarza ekologicznego o kodzie GKPN-16c i nazwie „Puszcza Koszalińska – Bory Tucholskie”, warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały;

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

DZIAŁ IV.

Ustalenia końcowe

§ 22. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca, przyjętego Uchwałą Nr XXVI/422/2017 Rady Gminy Stężyca z dnia 28 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Niesiołowice, w gminie Stężyca.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stężyca.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Stężyca

Piotr Mach

Nazwa organu prowadzącego państwowe zasoby geodezyjne i kartograficzne	Starosta Kartuski
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2205.2014.3149
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	2023.12.08
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. Starosty Adam Barejka

MAPA DLA CELÓW INFORMACYJNYCH

Województwo: pomorskie
Powiat: kartuski
Gmina: 220506_2, Stężyca
Obręb: 0009, Niesiołowice
Działka(i): 84/1
Sekcja:
Ukł.poziomy: PL-ETRF2000 strefa 6 (18)
Ukł.wys.: PL-EVRF2007-1142

skala 1 : 1000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
fragmentu obrębu geodezyjnego Niesiołowice
skala 1:1000
załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXV/383/2026 Rady Gminy Stężyca z dnia 20 maja 2026 r.

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

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TERENY ZDETERMINOWANE PLANISTYCZNIE
- GRANICA GOWIDLIŃSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO
KRAJOBRAZU
- LASY



LEGENDA:

- OZNACZENIA GRAFICZNE -
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OZNACZENIE TERENÓW
WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
- NUMERY TERENÓW
- SYMBOLE KLAS PRZEZNACZENIA TERENÓW
- 3RZP

3RZP
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICE GOWIDLIŃSKIEGO OBSZARU
CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- 6

ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI
WYRAŻONE W METRACH
- PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
- SYMBOLE, NAZWY I OZNACZENIA GRAFICZNE
KLAS PRZEZNACZENIA TERENÓW
- RN

TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- RZM

TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- RZP

TEREN PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH
ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH
- L

TERENY LASU
- OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH -
NIEBĄDĄCYMI USTALENIAMI PLANU
- CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH
KORYTARZA EKOLOGICZNEGO - GKPr-16c
"PUSZCZA KOSZALIŃSKA - BORY TUCHOLSKIE"

SKALA 1:1000

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

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/383/2026

Rady Gminy Stężycza

z dnia 20 maja 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r. poz. 1483 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 budżetu gminy zalicza się:

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

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

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

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

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

II. Budowa dróg

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

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) z sieci wodociągowe, dopuszcza się ujęcia własne;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

- 1) obowiązuje odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej; 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 bezzwłocznie zlikwidować, a obiekty podłączyć do kanalizacji;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:

- 1) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu, szczelnych zbiorników, zbiorników retencyjnych lub systemu kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania np. do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych i ogrodniczych;
- 3) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.

IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą 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 3 do uchwały Nr XXV/383/2026

Rady Gminy Stężycza

z dnia 20 maja 2026 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.