



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 2 czerwca 2026 r.

Poz. 2316

UCHWAŁA NR XXV/385/2026 RADY GMINY STĘŻYCA

z dnia 20 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu geodezyjnego Gapowo

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 z późn. zm.) 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/792/2023 Rady Gminy Stężyca z dnia 24 października 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Gapowo, 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 fragmentów obrębu geodezyjnego Gapowo o łącznej powierzchni ok. 16,23 ha, w granicach określonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 1 i 2 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach 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) **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) **skrótce 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, 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;
- 13) **zieleni izolacyjno-krajobrazowej** - należy przez to rozumieć pasy wielowarstwowej zieleni izolacyjno-krajobrazowej, formowanej piętrowo: niskiej, średniej oraz wysokiej;
- 14) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność związaną z zaspokajaniem potrzeb ludności:

handel (z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), gastronomia, turystyka, rzemiosło, administracja, kultura i sztuka, rozrywka, sport i rekreacja, instytucje finansowe i ubezpieczeniowe, siedziby stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności itp. z wykluczeniem: działalności gospodarczej polegającej na składowaniu i przetwarzaniu odpadów, warsztatów samochodowych, stacji paliw i innych obiektów związanych z obsługą komunikacji, naprawą i obsługą pojazdów mechanicznych a także usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej oraz usług nauki i edukacji.

§ 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) numery terenów oraz symbole, nazwy i oznaczenia graficzne klas przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice zlewni rzeki Raduni - zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody "Straszyn";
- 6) granice korytarza ekologicznego KPn-20B "Kaszuby";
- 7) granice korytarza ekologicznego GKPN-16C "Puszcza Koszalińska - Bory Tucholskie";
- 8) granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od elektrowni wiatrowych;
- 9) 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 14 terenów. Są to następujące przeznaczenia terenów oznaczone symbolami i oznaczeniami klas przeznaczenia terenów:

- 1) **MNW** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **MN-U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) **KDL** - teren drogi lokalnej;
- 4) **KDD** - teren drogi dojazdowej;
- 5) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 6) **RNR** - tereny gruntów ornych oraz upraw;
- 7) **L** - tereny lasu;
- 8) **ZN** - teren zieleni naturalnej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. Na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie (MNW, MN-U) ustala się:

- 1) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów w obiektach budowlanych na jednej działce oraz ograniczenia pokrycia dachów do matowych rodzajów dachówek ceramicznych, betonowych lub blachodachówek, gontu lub strzechy (dla dachów płaskich o spadku poniżej 12° dopuszcza się pokrycie bitumiczne) w kolorze ograniczonym do koloru naturalnego spieku ceramicznego, brązowego lub grafitowego;
- 2) wymóg wykończenia elewacji z zastosowaniem cegły, drewna, tynku naturalnego w kolorze złamanej bieli, beżowym lub jasnoszarym, z dopuszczeniem kamieni w partii cokołowej; wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych, sidingu lub klinkieru;
- 3) nakaz kształtowania głównej bryły budynku na rzucie prostokąta w proporcjach od 1:1,5 do 1:2,5 oraz ograniczenia maksymalnej powierzchni rzutu budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 150 m².

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

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. Cały obszar objęty opracowaniem planu położony jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. Wszelkie działania podejmowane na tych obszarach powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w granicach zlewni rzeki Radunia - zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody "Straszyn". Na obszarze zlewni rzeki Raduni obowiązują ustalenia dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się przebieg granicy korytarza ekologicznego o kodzie KPn-20B i nazwie "Kaszuby". Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. Ustala się przebieg granicy korytarza ekologicznego o kodzie GKPN-16C i nazwie "Puszcza Koszalińska - Bory Tucholskie". Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. 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 dopuszczonych 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;

6. 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.

7. 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.

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

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

10. Ustala się standardy ochrony akustycznej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem:

- 1) MNW obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-U obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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. 1. Ogólnodostępnymi terenami publicznymi w obszarze planu są tereny komunikacji drogowej publicznej - teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL oraz teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolami KDD.

2. W granicach terenów wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów, o których mowa w § 20 pkt 1 i § 21 pkt 1;
- 2) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu, w szczególności chodników, przejść przez jezdnię do potrzeb osób niepełnosprawnych.

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.

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 zlewni rzeki Radunia - zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody "Straszyn", warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały;
- 2) granice korytarza ekologicznego KPn-20B „Kaszuby”, warunki jak w § 8 ust. 3 uchwały;
- 3) granice korytarza ekologicznego GKPN-16C „Puszcza Koszalińska - Bory Tucholskie”, warunki jak w § 8 ust. 4 uchwały;
- 4) granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od elektrowni wiatrowych;
- 5) cały obszar objęty opracowaniem planu położony jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, warunki jak w § 8 ust. 1 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. 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 dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem MNW - 1000 m²,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem MN-U - 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem MNW - 20 m,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem MN-U - 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°, 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 obiekty infrastruktury technicznej, drogi, dojazdu, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, zieleń.

4. Dopuszcza się minimalną szerokość frontów działek, do których dojazd odbywa się przy placach do zawracania oraz w miejscach skrzyżowań i zakrętów - 6 m.

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, z wyjątkiem granicy z działką leśną,
 - 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 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 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 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 lub poprzez dystrybucję gazu butlowego;
- 8) **w zakresie gospodarowania odpadami stałymi:** na terenie należy wydzielić miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych. Obowiązuje wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek. Gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą o odpadach i prawem miejscowym;
- 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 drogi gminnej klasy lokalnej (poza granicami planu) lub poprzez teren 6KDL przeznaczony na jej poszerzenie lub poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 8KR oraz bezpośrednio z drogi gminnej klasy dojazdowej (poza granicami 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 mieszkaniowa jednorodzinna: 2 m.p. na 1 lokal mieszkalny,
 - usługi handlu:
 - obiekty o powierzchni sprzedaży do 50 m² włącznie: 1 m.p.,
 - obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m²: 2 m.p. na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży oraz 2 m.p. na 10 zatrudnionych osób;
 - biura: 2 m.p. na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej oraz 2 m.p. na 10 zatrudnionych osób,
 - dla nie wymienionych funkcji usługowych: 2,5 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej oraz 2 m.p. na 10 zatrudnionych osób;

- 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% m.p. 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 w oznaczonych strefach ruchu i zamieszkania 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 terenu, 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 terenów oznaczonych na rysunku planu numerem terenu i symbolem klasy przeznaczenia terenu: **1MNW, 2MNW**:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - 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 terenów:
 - a) **nieprzekraczalne linie zabudowy**:
 - dla terenu 1MNW: 6 m od linii rozgraniczających teren od strony drogi wewnętrznej 8KR, jak na rysunku planu,
 - dla terenu 2MNW:

- 15 m od linii rozgraniczających teren od strony drogi gminnej klasy dojazdowej (poza granicami planu), jak na rysunku planu; dopuszcza się możliwość usytuowania obiektu budowlanego przy drodze w odległości mniejszej niż określona nieprzekraczalną linią zabudowy wyłącznie za zgodą zarządcy drogi, udzieloną zgodnie z przepisami odrębnymi,
- minimalna odległość obiektów budowlanych od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi w szczególności ochrony przeciwpożarowej;

b) **maksymalny udział powierzchni zabudowy:** 0,20,

c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalna 0,0, maksymalna 0,4,

d) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:** 0,6,

e) **maksymalna wysokość zabudowy:**

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje, w tym ostatnia kondygnacja w formie poddasza,
- dla budynków gospodarczych, garażowych - 6,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych - 6,0 m;

f) **geometria głównych połaci dachu:** 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; główna kalenica dachów budynków mieszkalnych równoległa do frontu działek,

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

h) **minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:** 1000 m²;

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) **obsługa komunikacyjna terenów:**

- dla terenu 1MNW:
 - z drogi gminnej klasy lokalnej (poza granicami planu) poprzez drogę wewnętrzną 8KR,
 - poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały;
- dla terenu 2MNW:
 - z drogi gminnej klasy dojazdowej (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 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 terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) wymóg lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
- b) tereny położone są w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały,

- c) teren 1MNW położony jest częściowo w granicach zlewni rzeki Raduni – zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody „Straszyn”, warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały,
 - d) teren 2MNW położony jest w całości w granicach zlewni rzeki Raduni – zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody „Straszyn”, warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały,
 - e) teren 2MNW położony jest częściowo w granicach korytarza ekologicznego KPn-20B „Kaszuby”, warunki jak w § 8 ust. 3 uchwały;
 - f) teren 2MNW położony jest częściowo w granicach korytarza ekologicznego GKPN-16C „Puszcza Koszalińska - Bory Tucholskie”, warunki jak w § 8 ust. 4 uchwały;
- 7) 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 terenów oznaczonych na rysunku planu numerem terenu i symbolem klasy przeznaczenia terenu **3MN-U, 4MN-U, 5MN-U**:

- 1) **przeznaczenia terenów:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i/lub usługi, o których mowa w § 4 pkt 14 uchwały,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - obiekty i urządzenia towarzyszące, o których mowa w § 4 pkt 10 uchwały,
 - dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały,
 - zbiorniki retencyjne, ciekły, oczka wodne,
 - urządzenia wodne,
 - kładki, pomosty;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:**
 - a) **linie zabudowy:**
 - dla terenu 3MN-U:
 - 6 m od linii rozgraniczających teren od strony drogi gminnej klasy lokalnej (poza granicami planu), jak na rysunku planu,
 - 6 m od linii rozgraniczających teren od strony drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 8KR, jak na rysunku planu;
 - dla terenu 4MN-U:
 - 6 m od linii rozgraniczających teren od strony drogi gminnej klasy lokalnej (poza granicami planu), jak na rysunku planu,
 - 6 m od linii rozgraniczających teren od strony drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 8KR, jak na rysunku planu;
 - dla terenu 5MN-U:
 - 15 m od linii rozgraniczających teren od strony drogi gminnej klasy lokalnej (poza granicami planu), jak na rysunku planu; dopuszcza się możliwość usytuowania obiektu budowlanego przy drodze w odległości mniejszej niż określona nieprzekraczalną linią zabudowy wyłącznie za zgodą zarządcy drogi, udzieloną zgodnie z przepisami odrębnymi,

-- 15 m od linii rozgraniczających teren od strony drogi gminnej klasy dojazdowej (poza granicami planu), jak na rysunku planu; dopuszcza się możliwość usytuowania obiektu budowlanego przy drodze w odległości mniejszej niż określona nieprzekraczalną linią zabudowy wyłącznie za zgodą zarządcy drogi, udzieloną zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) **maksymalny udział powierzchni zabudowy:** 0,25,

c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalna 0,0, maksymalna 0,5,

d) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:** 0,5,

e) **maksymalna wysokość zabudowy:**

- dla budynków mieszkalnych i/lub usługowych - 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja w formie poddasza,
- dla budynków gospodarczych i garażowych - 6,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych - 6,0 m;

f) **geometria głównych połaci dachu:** 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; główna kalenica dachów budynków mieszkalnych i/lub usługowych równoległe do frontu działek,

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

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m²;

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenów:

- dla terenu 3MN-U:
 - z drogi gminnej klasy lokalnej (poza granicami planu),
 - z drogi gminnej klasy lokalnej (poza granicami planu) poprzez drogę wewnętrzną 8KR,
 - poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały;
- dla terenu 4MN-U:
 - z drogi gminnej klasy lokalnej (poza granicami planu),
 - z drogi gminnej klasy lokalnej (poza granicami planu) poprzez drogę wewnętrzną 8KR,
 - poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały;
- dla terenu 5MN-U:
 - z drogi gminnej klasy lokalnej (poza granicami planu) poprzez teren 6KDL przeznaczony na poszerzenie drogi,
 - z drogi gminnej klasy dojazdowej (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 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 terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) wymóg lokalizacji jednego budynku mieszkalnego i/lub budynku usługowego na działce budowlanej,
- b) tereny położone są w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały,
- c) teren 3MN-U położony jest częściowo w granicach zlewni rzeki Raduni – zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody „Straszyn”, warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały,
- d) teren 4MN-U położony jest częściowo w granicach zlewni rzeki Raduni – zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody „Straszyn”, warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały,
- e) teren 5MN-U położony jest w całości w granicach zlewni rzeki Raduni – zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody „Straszyn”, warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały,
- f) teren 5MN-U położony jest w całości w granicach korytarza ekologicznego KPn-20B „Kaszuby”, warunki jak w § 8 ust. 3 uchwały;

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

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem terenu i symbolem klasy przeznaczenia terenu **6KDL**:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej:

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej - poszerzenie drogi,
- b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 ust. 1 uchwały,
 - zieleń,
 - ciągi piesze i/lub rowerowe,
 - miejsca postojowe,
 - przystanki,
 - wiaty przystankowe;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) parametry: zmienna szerokość pasa terenu od ok. 0,5 m do ok. 1,7 m pod poszerzenie drogi do docelowej szerokości minimum 12 m, jak na rysunku planu,
- b) ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie L - lokalnej,
- c) zakaz odprowadzenia wód opadowych z innych terenów do systemu odwodnienia dróg;

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: nie dotyczy;

4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: na zasadach określonych w § 8 uchwały;

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

- a) teren położony jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały,
- b) teren położony jest w całości w granicach zlewni rzeki Raduni – zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody „Straszyn”, warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały,
- c) teren położony jest w całości w granicach korytarza ekologicznego KPn-20B „Kaszuby”, warunki jak w § 8 ust. 3 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%.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem terenu i symbolem klasy przeznaczenia terenu **7KDD**:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej:

- a) przeznaczenie podstawowe: teren przeznaczony pod poszerzenie drogi dojazdowej - trójkąt widoczności,
- 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: trójkąt widoczności o minimalnych wymiarach 5 m x 5 m,
- b) ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie D - dojazdowej,
- c) zakaz odprowadzenia wód opadowych z innych terenów do systemu odwodnienia dróg;

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: nie dotyczy;

4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: na zasadach określonych w § 8 uchwały;

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

- a) teren położony jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały,
- b) teren położony jest w całości w granicach zlewni rzeki Raduni – zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody „Straszyn”, warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały,
- c) teren położony jest w całości w granicach korytarza ekologicznego KPn-20B „Kaszuby”, warunki jak w § 8 ust. 3 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%

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem terenu i symbolem klasy przeznaczenia terenu **8KR**:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej:

- a) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,
- b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 ust. 1 uchwały,
 - zieleń,
 - ciągi piesze i/lub rowerowe,
 - miejsca postojowe;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) parametry: szerokość drogi w liniach rozgraniczających minimum 8,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań - tzw. "trójkątami widoczności" o minimalnych wymiarach 5 m x 5 m; nieprzelotowa droga zakończona placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m, jak na rysunku planu,
- b) dopuszcza się połączenie strefy ruchu pieszego, rowerowego i kołowego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną nawierzchnią,
- c) zakaz odprowadzenia wód opadowych z innych terenów do systemu odwodnienia drogi;

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: nie dotyczy;

4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: na zasadach określonych w § 8 uchwały;

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

- a) teren położony jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały,
- b) teren położony jest częściowo w granicach zlewni rzeki Raduni - zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody "Straszyn", 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%.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem terenu i symbolem klasy przeznaczenia terenu **9RNR, 10RNR, 11RNR:**

1) przeznaczenie terenów: tereny gruntów ornych oraz upraw:

a) przeznaczenie podstawowe:

- grunty orne,
- uprawy;

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- infrastruktura techniczna na zasadach określonych w § 15 ust. 1 uchwały,
- dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały,
- stawy rybne i zbiorniki wodne dla potrzeb rolnictwa,
- zbiorniki retencyjne, ciekły, oczka wodne,
- urządzenia wodne,
- kładki, pomosty;

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:** 0,8,
- e) **maksymalna wysokość zabudowy:** nie dotyczy,
- f) **geometria głównych połaci dachu:** nie dotyczy;

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenów:

- dla terenu 9RNR:

- poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały,
- poprzez tereny przyległe;

- dla terenu 10RNR:

- z drogi gminnej klasy lokalnej (poza granicami planu) poprzez teren 6KDL przeznaczony na poszerzenie drogi,
- poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały,
- poprzez tereny przyległe;

- dla terenu 11RNR:

- z drogi gminnej klasy dojazdowej (poza granicami planu),
- poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały,
- poprzez tereny przyległe;

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) ustala się zakaz zabudowy,

b) tereny położone są w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały,

c) tereny położone są w granicach zlewni rzeki Raduni - zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody "Straszyn,,", warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały,

d) teren 10RNR położony jest w całości w granicach korytarza ekologicznego KPn-20B „Kaszuby”, warunki jak w § 8 ust. 3 uchwały,

e) teren 11RNR położony jest w całości w granicach korytarza ekologicznego GKPN-16C „Puszcza Koszalińska - Bory Tucholskie”, warunki jak w § 8 ust. 3 uchwały,

f) teren 9RNR położony jest częściowo w granicach korytarza ekologicznego GKPN-16C „Puszcza Koszalińska - Bory Tucholskie”, warunki jak w § 8 ust. 3 uchwały,

g) teren 11RNR położony jest częściowo w granicach strefy ochronnej od elektrowni wiatrowych, w której występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko;

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

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerami terenów i symbolami klas przeznaczenia terenów **12L, 13L**:

1) przeznaczenie terenów: tereny lasu:

a) przeznaczenie podstawowe: las,

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:

- dla terenu 12L:

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

- dla terenu 13L:

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

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,

b) tereny położone są w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały,

c) tereny położone są w granicach zlewni rzeki Raduni - zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody "Straszyn,,", warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały,

d) teren 12L położony jest częściowo w granicach korytarza ekologicznego KPn-20B „Kaszuby”, warunki jak w § 8 ust. 3 uchwały,

e) teren 12L położony jest częściowo w granicach korytarza ekologicznego GKPN-16C „Puszcza Koszalińska - Bory Tucholskie”, warunki jak w § 8 ust. 3 uchwały,

f) teren 13L położony jest w całości w granicach korytarza ekologicznego GKPN-16C „Puszcza Koszalińska - Bory Tucholskie”, warunki jak w § 8 ust. 3 uchwały,

g) teren 12L położony jest częściowo w granicach strefy ochronnej od elektrowni wiatrowych, w której występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko,

h) teren 13L położony jest w całości w granicach strefy ochronnej od elektrowni wiatrowych, w której występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko;

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

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem terenu i symbolem klasy przeznaczenia terenu **14ZN**:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej:

a) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna o charakterze izolacyjno-krajobrazowym, o której mowa w § 4 pkt 13,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 ust. 1 uchwały,
- ciągi piesze i/lub rowerowe,
- ciekі, oczka wodne, zbiorniki retencyjne,

- 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:
 - z drogi gminnej klasy lokalnej (poza granicami planu),
 - poprzez tereny przyległe;
- 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) ustala się zakaz zabudowy,
- b) teren położony jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego warunki jak w § 8 ust. 1 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

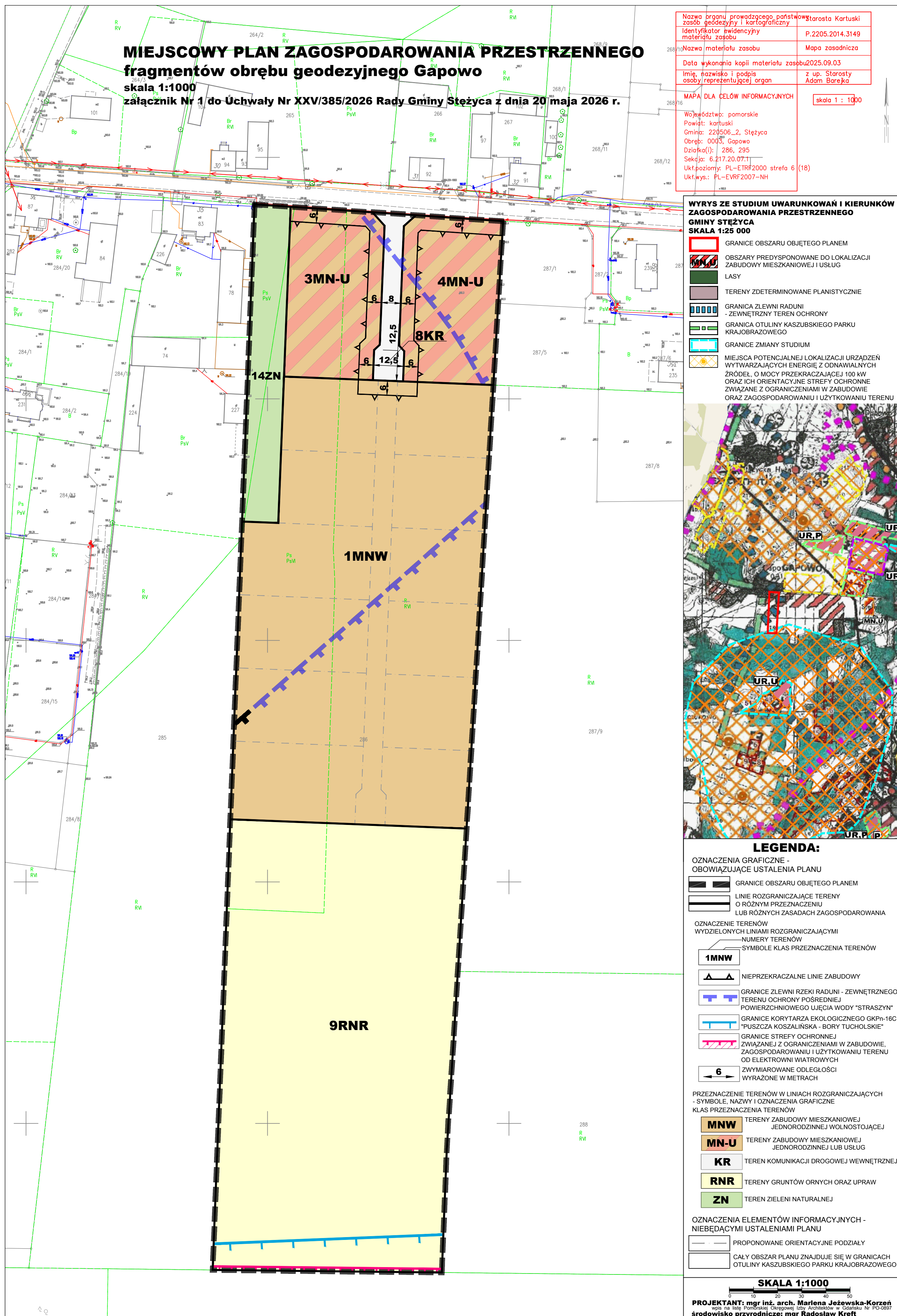
§ 26. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca, przyjętego Uchwałą Nr IV/20/2010 Rady Gminy Stężyca z dnia 30 grudnia 2010 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Gapowo, w gminie Stężyca.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stężyca.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Stężyca

Piotr Mach

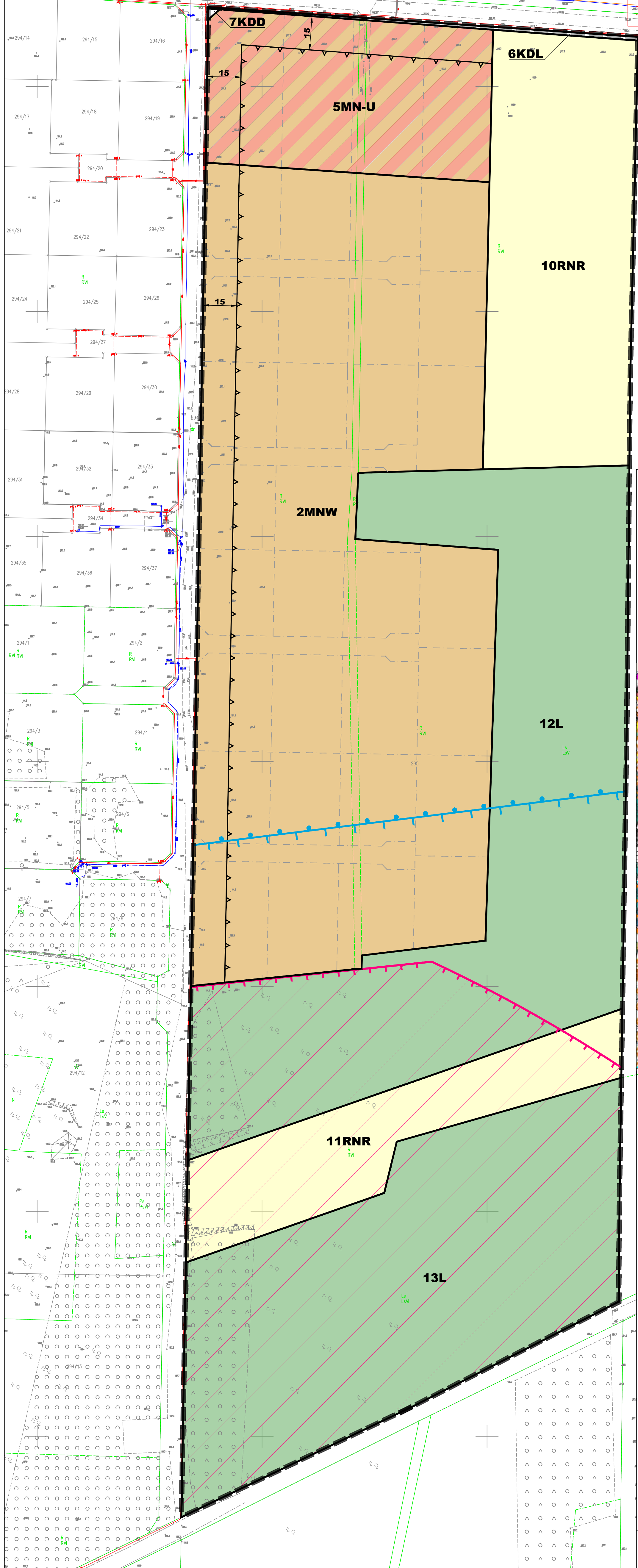


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
fragmentów obrębu geodezyjnego Gapowo

skala 1:1000

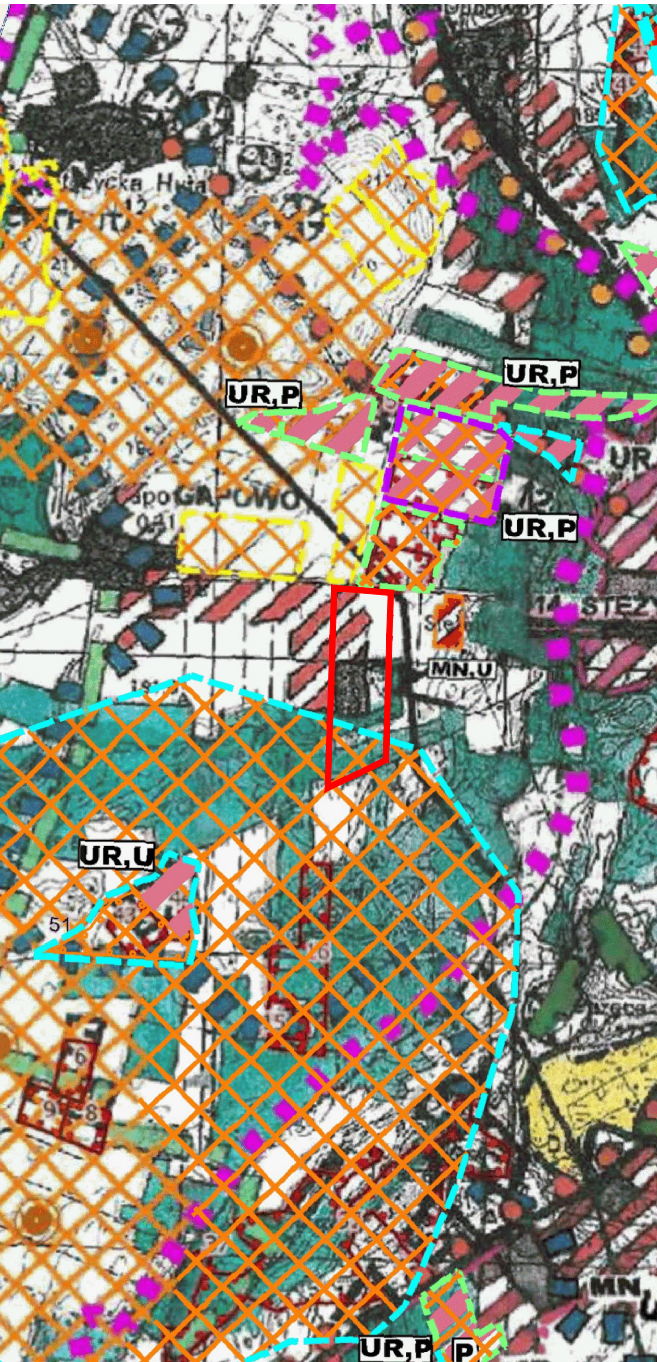
załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/385/2026 Rady Gminy Stężyca z dnia 20 maja 2026 r.

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Kartuski	Poz. 2316
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2205.2014.3149	
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza	
Data wykonania kopii materiału zasobu	2025.09.03	
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. Starosta Adam Bareja	
MAPA DLA CEŁÓW INFORMACYJNYCH		skala 1 : 1000
Województwo: pomorskie Powiat: kartuski Gmina: 220506-2, Stężyca Obręb: 0003, Gapowo Działka(s): 286, 295 Sektora: 6.23.20.07.1 Układ: 2000, strefa 6 (18) Układ: 2007 - NI		



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

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- OBSZARY PREDYSPONOWANE DO LOKALIZACJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG
- LASY
- TERENY ZDETERMINOWANE PLANISTYCZNIE
- GRANICA ZLEWNI RADUNI - ZEWNĘTRZNY TEREN OCHRONY
- GRANICA OTULINY KASZUBSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICE ZMIANY STUDIUM
- MIEJSCA POTENCJALNEJ LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNOWIALNYCH ŹRÓDEŁ, O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW ORAZ ICH ORIENTACYJNE STREFY OCHRONNE ZWIĄZANE Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU



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
- 1MN-U
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - GRANICE KORYTARZA EKOLOGICZNEGO KPr-20B "KASZUBY"
 - GRANICE KORYTARZA EKOLOGICZNEGO GKPn-16C "PUŚCZA KOSZALIŃSKA - BORY Tucholskie"
 - GRANICE STREFY OCHRONNEJ ZWIĄZANEJ Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE, ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU OD ELEKTROWNI WIAТРОВYCH
 - ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI WYRAŻONE W METRACH
- 15
- PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - SYMBOLE, NAZWY I OZNACZENIA GRAFICZNE
- KLAS PRZEZNACZENIA TERENÓW
- MNW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
 - MN-U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
 - KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
 - KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
 - RNR TERENY GRUNTÓW ORNYCH ORAZ UPRAW
 - L TERENY LASU
- OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH - NIEBĄDĄCYMI USTALENIAMI PLANU
- PROPONOWANE ORIENTACYJNE PODZIAŁY
 - CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH OTULINY KASZUBSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
 - OBZAR OBJĘTY PLANEM NA RYSUNKU NR 2 W CAŁOŚCI ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH ZLEWNI RZĘKI RADUNI - ZEWNĘTRZNEGO TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ POWIERZCHNIOWEGO UJĘCIA WODY "STRASZYN"

SKALA 1:1000

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

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV/385/2026

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 przewiduje się wydzielenie działek przeznaczonych pod poszerzenie dróg publicznych gminnych i ich realizację, jako zadanie własne gminy.

III. Uzbrowienie 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; 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;

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 4 do uchwały Nr XXV/385/2026

Rady Gminy Stężycza

z dnia 20 maja 2026 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 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.