



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 10 lipca 2026 r.

Poz. 2902

UCHWAŁA NR XXVI/404/2026 RADY GMINY STĘŻYCA

z dnia 24 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Łączyno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr XLII/734/2023 Rady Gminy Stężyca z dnia 27 czerwca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Łączyno, Rada Gminy Stężyca uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

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 Łączyno, obejmujący teren o powierzchni ok. 14,7 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 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca, stanowiących załączniki nr 1 i 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.

§ 3. 1. Ustalenia tekstu planu zostały podzielone na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) **Rozdział 1** zawierający postanowienia ogólne;
- 2) **Rozdział 2** zawierający ustalenia ogólne;
- 3) **Rozdział 3** zawierający ustalenia szczegółowe;
- 4) **Rozdział 4** zawierający ustalenia końcowe.

2. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu zgodnie z konkretnym paragrafem. Obszar objęty planem dzieli się na tereny, każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem. Symbol terenu zawiera kolejny numer terenu i litery oznaczające jego przeznaczenie zgodnie z §5.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 4. Wyjaśnienia zastosowanych w planie pojęć i symboli.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar sytuowania nowych budynków i budowli. Linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, okapów, gzymsów, zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków, sieci uzbrojenia terenu, urządzeń budowlanych;
- 6) **skrót m.p.** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;
- 7) **zieleni izolacyjno - krajobrazowej** – należy przez to rozumieć pasy wielowarstwowej zieleni: niskiej, średniej oraz wysokiej, zgodnej z warunkami siedliskowymi, o szerokości co najmniej 10m, formowanej piętrowo, tworzącej barierę wizualną i akustyczną
- 8) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę planistyczną, określoną w stosunku procentowym, naliczaną w przypadku zbycia nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość, na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole cyfrowo – literowe określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

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

1. Obszar planu obejmuje łącznie 15 terenów. Są to następujące rodzaje przeznaczenia i ich symbole:

- 1) **MNW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) **PP-U** – teren produkcji przemysłowej lub usług;
- 3) **UT** – teren usług turystyki;
- 4) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 5) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 6) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 7) **L** – tereny lasu;
- 8) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu. Na terenach MNW-U i RZM ustala się:

- a) dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
- b) należy kolorystykę elewacji dostosować do kolorystyki występującej w tradycji budowlanej regionu Kaszub; ograniczyć materiały wykończenia elewacji do cegły ceramicznej, drewna, tynku naturalnego w odcieniach ciepłych pasteli; dopuszcza się kamień w partii cokołowej; wyklucza się klinkier oraz okładziny z tworzyw sztucznych, w szczególności siding,
- c) do pokrycia dachów dopuszcza się wyłącznie materiały matowe; dla zabudowy mieszkaniowej w odcieniach zbliżonych do czerwieni lub brązu; dla zabudowy pomocniczej, gospodarczej, inwentarskiej: dopuszcza się zastosowanie pokrycia dachów w kolorach zbliżonych do brązu, czerwieni lub szarości w nawiązaniu do pokryć bitumicznych i strzechy, gontu.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Obszar planu częściowo położony jest w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami;

2. Część obszaru planu położona jest w granicach Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego „Dolina Łeby w KPK”. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami;

3. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno - gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym powodowanym przez dopuszczoną funkcję.

4. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych.

5. Ustala się następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla terenu o symbolu: MNW-U - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenu o symbolu UT - jak dla zabudowy rekreacyjno – wypoczynkowej, dla terenu o symbolu RZM - jak dla zabudowy zagrodowej.

6. W miejscach oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu, wzdłuż linii rozgraniczających tereny, należy dokonać nasadzeń pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej. Należy stosować rodzime gatunki roślin.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

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

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

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

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Na obszarze objętym planem nie ustala się przestrzeni publicznych, w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym oraz podziału nieruchomości.

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

2. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych: dopuszcza się możliwość wydzielenia działki o powierzchni mniejszej, niż ustalono w kartach terenu w celu powiększenia sąsiedniej działki, dla poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami lub w przypadku wydzielenia działki w celu budowy obiektu infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu, do obsługi wydzielanych działek pod warunkiem zachowania następujących zasad:

- a) szerokość wydzielanej drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 10 m, należy stosować trójkąty widoczności nie mniejsze niż 5 x 5 m,
- b) drogi wewnętrzne powinny być przelotowe, w sytuacji nieprzelotowej drogi wewnętrznej obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o parametrach nie mniejszych niż 15 m na 15 m.

§ 11. 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 w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

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

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

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

2. Istniejące budynki wzniesione zgodnie z prawem mogą być poddawane następującym pracom:

- a) zmiana sposobu użytkowania na przeznaczenie dopuszczone ustaleniami planu,
- b) remont,
- c) przebudowa,
- d) rozbudowa zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonymi w Dziale III z następującymi wyjątkami:
 - rozbudowa jest dopuszczona również na przedłużeniu istniejącej linii zabudowy budynku,
 - dopuszcza się realizację dachów o kształcie innym niż określono w ustaleniach szczegółowych planu, pod warunkiem zharmonizowania z dachami istniejącymi,
- e) nadbudowa zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonymi w Dziale III z następującymi wyjątkami:
 - dopuszcza się nadbudowę wykraczającą poza ustaloną w planie linię zabudowy, pod warunkiem zawierania się nadbudowy w obrysie istniejącego budynku.

3. W granicach opracowania planu znajdują się napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV (oznaczone na rysunku planu). Do czasu ich przebudowy (skablowania lub zmiany trasy lub likwidacji) wzdłuż linii elektroenergetycznych istnieją ograniczenia w zagospodarowaniu o szerokości po 7,5m na każdą stronę od osi linii średniego napięcia. Dla istniejących ograniczeń obowiązują przepisy odrębne. W przypadku skablowania, zmiany trasy lub likwidacji linii, ograniczenia te nie obowiązują.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

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

1) **zaopatrzenie w wodę:**

- a) z sieci wodociągowej,
- b) w przypadku braku istniejącej sieci, do czasu wybudowania wodociągu dopuszcza się ujęcie własne;

2) **odprowadzenie ścieków sanitarnych:** do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej lub w sposób indywidualny do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) **odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:**

- a) z dachów obiektów budowlanych i terenów utwardzonych do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się magazynowanie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych z przeznaczeniem na cele przeciw pożarowe, prac ogrodniczych itp.;
- c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
- 4) **zaopatrzenie w gaz:** zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub ze zbiorników na gaz płynny;
- 5) **zaopatrzenie w energię elektryczną:** z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia; dopuszcza się lokalizację nowych elektroenergetycznych sieci i stacji transformatorowych nie wskazanych na rysunku planu;
- 6) **zaopatrzenie w energię ciepłą:** rozwiązania indywidualne z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł;
- 7) **unieszkodliwianie odpadów stałych:** odpady komunalne – zasady gospodarki odpadami komunalnymi stałymi i płynnymi oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Stężyca określają stosowne uchwały Rady Gminy Stężyca; odpady inne – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 8) **pozostałe uzbrojenie:** dopuszcza się realizację uzbrojenia z zakresu sieci telekomunikacyjnej, teletechnicznej;
- 9) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących;
- 10) zaopatrzenie wodne dla celów gaśniczych oraz drogi dojazdowe dla samochodów pożarniczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu objętego granicami planu: z istniejącej drogi zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu;
- 2) na terenie należy zapewnić miejsca postojowe w ilości minimum:
 - a) 1m.p./1 mieszkanie,
 - b) 2m.p./100m² powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal usługowy,
 - c) 1m.p./5pracowników w obiektach produkcyjnych,
 - d) miejsca parkingowe dla posiadaczy kart parkingowych - należy przyjąć nie mniej niż:
 - 1 miejsce parkingowe jeśli liczba miejsc wynosi 6-15;
 - 2 miejsca parkingowe jeśli liczba miejsc wynosi 16-40;
 - 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4 % ogólnej liczby miejsc jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. W granicach planu nie ustala się terenów o tymczasowym zagospodarowaniu, urządzaniu i użytkowaniu.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

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

- 1) Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.** Dopuszcza się:
 - a) występowanie samodzielnie jednej z funkcji,
 - b) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - c) budynki usługowe z wbudowanym mieszkaniem,
 - d) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 13 uchwały;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**a) wysokość zabudowy:**

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 9,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 6 m,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%, w przypadku realizacji wyłącznie funkcji usługowej 30%,**c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:** 70%, w przypadku realizacji wyłącznie funkcji usługowej 50%,**d) nadziemna intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,
- maksymalna: 0,4, w przypadku realizacji wyłącznie funkcji usługowej 0,6,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,0m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 2KR oraz drogi wewnętrznej wydzielonej na podstawie §10 pkt. 3. oraz 5 m od terenu WS i jak na rysunku planu;**f) geometria głównej połaci dachu:**

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe z kalenicą, o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 35° do 45° lub od 20° do 25° przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5m
- dla pozostałych budynków: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 20° do 45°;

g) maksymalna wysokość posadzki parteru dla budynków mieszkalnych i usługowych: 0,6m**3) Zasady i warunki podziału nieruchomości:** minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 1500 m²;**4) Zasady dotyczące systemów komunikacji:** dostępność drogowa z drogi wewnętrznej 2KR;**5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:** zgodnie z §7 niniejszej uchwały;**6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy;**7) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- a) warunki zgodnie z §12 niniejszej uchwały,
- b) warunki zgodnie z §6 niniejszej uchwały;

8) Stawka procentowa: 15%.

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

1) Przeznaczenie terenu: **teren produkcji przemysłowej lub usług,****a) ustala się następujące formy zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- zbiorniki retencyjne;
- urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej,
- dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §13 niniejszej uchwały,
- dopuszcza się lokalizację wieży widokowej

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) **maksymalna wysokość zabudowy:** 11,0 m (nie dotyczy urządzeń związanych z procesem technologicznym oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej), dla wieży widokowej dopuszcza się do 30 m;
 - b) **maksymalny udział powierzchni zabudowy:** 45%,
 - c) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:** 35%,
 - d) **nadziemna intensywność zabudowy:**
 - minimalna: 0,0,
 - maksymalna: 0,8,
 - e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 6m od linii rozgraniczających dróg, od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 18° do 45°;
- 3) Zasady i warunki podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 3000 m²;
- 4) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z drogi wewnętrznej 1KR oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu;
- 5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §7 niniejszej uchwały;
- 6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 7) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - b) warunki zgodnie z §12 niniejszej uchwały,
 - c) warunki zgodnie z §6 niniejszej uchwały;
- 8) Stawka procentowa: 15%.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UT wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: **teren usług turystyki**, dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §13 niniejszej uchwały,
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) **wysokość zabudowy:** dla budynków: nie więcej niż 8,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 6 m,
 - b) **maksymalny udział powierzchni zabudowy:** 25%,
 - c) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:** 65%,
 - d) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalna: 0,0, maksymalna: 0,5,
 - e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 6m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną, od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe z kalenicą, o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 35° do 45° lub od 20° do 25° przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5m
- 3) Zasady i warunki podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 2000 m²;
- 4) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z drogi 1KR;
- 5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §7 niniejszej uchwały;
- 6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: warunki zgodnie z §8 niniejszej uchwały;
- 7) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) lokalizacja zabudowy – z kalenicą usytuowaną prostopadle lub równolegle do drogi 1KR,

8) Stawka procentowa: 15%.

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

1) Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy zagrodowej**,

a) ustala się następujące formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- budynki oraz budowle służące gospodarce rolnej,
- budynki towarzyszące (garaże, budynki gospodarcze), -dopuszcza się zabudowę mieszkaniową i urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz parkingi służące funkcji zagrodowej i agroturystycznej,
- dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §13 niniejszej uchwały,

b) wyklucza się następujące formy zabudowy i zagospodarowania terenów:

- budynki inwentarskie o łącznej liczbie inwentarza w granicach jednego siedliska rolniczego przekraczającej 20DJP,
- zabudowę tymczasową przeznaczoną na stały pobyt ludzi;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) **wysokość zabudowy**:

- dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 10 m,

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

c) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej**: 70%,

d) **nadziemna intensywność zabudowy**:

- minimalna: 0,0,
- maksymalna: 0,4,

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

f) **geometria głównej połaci dachu**:

- dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe z kalenicą, o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 35° do 45° lub od 20° do 25° przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5m
- dla pozostałych budynków: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 20° do 45°;

g) maksymalna wysokość posadzki parteru dla budynków mieszkalnych: 0,6m

3) Zasady i warunki podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 3000 m²;

4) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z drogi zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu;

5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §7 niniejszej uchwały;

6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;

7) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) układ zabudowy z wytworzeniem niezabudowanego, czworobocznego dziedzińca gospodarczego,
- b) warunki zgodnie z §12 niniejszej uchwały,
- c) warunki zgodnie z §6 niniejszej uchwały;

8) Stawka procentowa: 15%.

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

- 1) Przeznaczenie terenów: teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §13 niniejszej uchwały;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenów przyległych;
- 4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §7 niniejszej uchwały;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: warunki zgodnie z §8 niniejszej uchwały;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy,
 - b) pozostałe warunki zgodnie z §12 niniejszej uchwały;
- 7) Stawka procentowa: 5%.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L i 2L** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: lasy
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy. Zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenów przyległych oraz drogi zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu;
- 5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §7 niniejszej uchwały;
- 6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz zabudowy;
- 8) Stawka procentowa: 5%.

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

- 1) Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej
 - dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §13 niniejszej uchwały i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy. Zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenów przyległych;
- 5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §7 niniejszej uchwały;
- 6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz zabudowy;
- 8) Stawka procentowa: 5%.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS i 2WS** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy. Zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z terenów przyległych;
- 5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §7 niniejszej uchwały;
- 6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 7) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) możliwe są regulacje brzegów wodnych, budowę pomostów, przepustów, umocnienia; preferowane materiały naturalne: kamień, drewno, faszyna;
- 8) Stawka procentowa: 5%.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR i 2KR** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenów: teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §13 niniejszej uchwały;
- 2) Parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
 - c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
 - d) wyposażenie: nie ustala się;
- 3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - e) zieleni: dopuszcza się;
- 4) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.
- 5) Stawka procentowa: 0%.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stężyca.

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

Przewodniczący Rady Gminy Stężyca

Piotr Mach

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVI/404/2026

Rady Gminy Stężyca

z dnia 24 czerwca 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

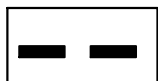
fragmentu obrębu geodezyjnego Łączyń

:GO

OZNACZENIA PLANU

1. USTALENIA PLANU

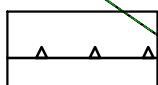
1.1 Ustalenia ogólne



Granica obszaru objętego opracowaniem planu



Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania



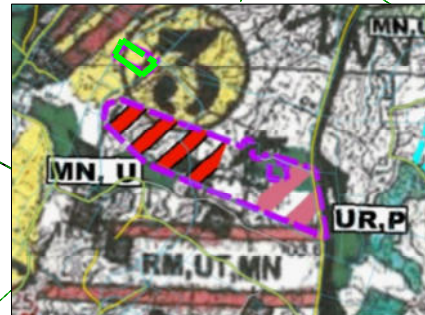
Nieprzekraczalna linia zabudowy

1.2 Przeznaczenie terenów



tereny zieleni naturalnej

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STĘŻYCA



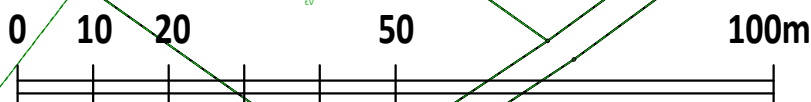
Granica obszaru objętego opracowaniem planu

1ZN

NAZWA ORGANU PROWADZĄCEGO PAŃSTWOWY ZASÓB
GEODEZYJNY I KARTOGRAFICZNY: POWIAT KARTUSKI
NAZWA MATERIAŁU ZASOBU: MAPA ZASADNICZA
DATA WYKONANIA KOPI MATERIAŁU ZASOBU: 14.08.2025
UKŁAD ODNIEŚNIENIA: PL-ETRF89
UKŁAD WSP. PŁASKICH: PL-2000 STREFA6

Załącznik nr 1
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
fragmentu obrębu geodezyjnego Łączyń

SKALA 1:1000

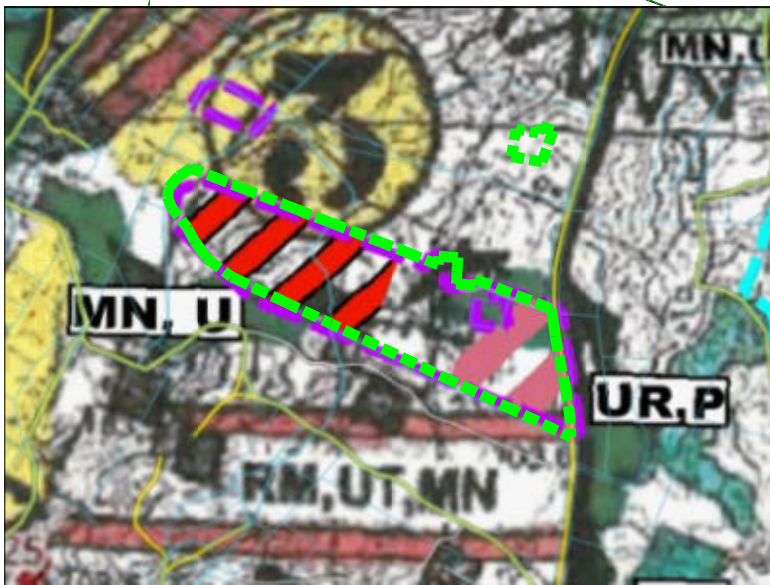


CKK
ARCHITEKCI

ZESPÓŁ AUTORSKI
mgr inż. arch. Małgorzata Ossowska
uprawnienia urbanistyczne 1617
środowisko przyrodnicze: mgr inż. Arkadiusz Świder

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
fragmentu obrębu geodezyjnego Łączyno

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY STĘŻYCA



Granica obszaru objętego opracowaniem planu

OZNACZENIA PLANU

1. USTALENIA PLANU

1.1 Ustalenia ogólne

- Granica obszaru objętego opracowaniem planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

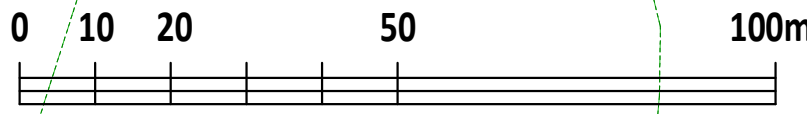
1.2 Przeznaczenie terenów

- MNW-U** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- PP-U** tereny produkcji przemysłowej lub usług
- UT** tereny usług turystyki
- ZN** tereny zieleni naturalnej
- RZM** tereny zabudowy zagrodowej
- RN** tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
- L** tereny lasu
- WS** tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KR** tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

2. Inne

- istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne WN wraz z pasem ochrony funkcyjnej
- granica Kaszubskiego Parku Krajobrazowego
- granica Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego "Dolina Łeby w KPK"
- pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej

NAZWA ORGANU PRZEWADZĄCEGO: PARSTWOWY ZASOŁ
GEODEZYJNY I KARTOGRAFICZNY: POWIAT KARTUSKI
NAZWA MATERIAŁU ZASOŁU: MAPA ZASADNICZA
DATA WYKONANIA KOP: MATERIAŁU ZASOŁU: 14.08.2025
UKŁAD COORDYNATOWY: PL-2000
UKŁAD WSP. PŁASKICH PL-2000 STREF 46



Załącznik nr 2

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
fragmentu obrębu geodezyjnego Łączyno

CKK
ARCHITEKCI
ZESPÓŁ AUTORSKI
mgr inż. arch. Małgorzata Ossowska
uprawnienia urbanistyczne 1617
środowisko przyrodnicze: mgr inż. Arkadiusz Świder

SKALA 1:1000

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVI/404/2026

Rady Gminy Stężyca

z dnia 24 czerwca 2026 r.

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

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Łączyno został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Stężyca w dniach 22.04.2026 r. do 13.05.2026 r.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 29.05.2026 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXVI/404/2026

Rady Gminy Stężyca

z dnia 24 czerwca 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w zw. z art. 67 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.) Rada Gminy Stężyca rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy

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

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

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

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

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię 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 budowy nowych dróg gminnych.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) z sieci wodociągowej,
- 2) w przypadku braku istniejącej sieci, do czasu wybudowania wodociągu dopuszcza się ujęcie własne;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

- 1) do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej lub w sposób indywidualny do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:

- 1) z dachów obiektów budowlanych i terenów utwardzonych do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 2) dopuszcza się magazynowanie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych z przeznaczeniem na cele przeciw pożarowe, prac ogrodniczych itp.;
- 3) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;

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

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXVI/404/2026

Rady Gminy Stężycza

z dnia 24 czerwca 2026 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę