



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 10 lipca 2026 r.

Poz. 2907

UCHWAŁA NR XXVI/409/2026 RADY GMINY STĘŻYCA

z dnia 24 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kamienica Szlachecka

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/732/2023 Rady Gminy Stężyca z dnia 27 czerwca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kamienica Szlachecka, 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 Kamienica Szlachecka, obejmujący teren o powierzchni ok. 64 ha, w granicach określonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 1, 2 i 3 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca, stanowiące załączniki nr 1, 2 i 3 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4 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 5 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 6 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) **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;
- 8) **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

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 43 tereny na 3 załącznikach graficznych. Są to następujące rodzaje przeznaczenia i ich symbole:

- 1) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) **RN** - teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 4) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 5) **L** – teren lasu;
- 6) **KR** – teren drogi wewnętrznej;
- 7) **KDD** – teren drogi dojazdowej.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu. Na terenie MNW, 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,
- d) zabudowę siedliska rolniczego należy kształtować w taki sposób aby budynki gospodarcze i inwentarskie (sytuowane równolegle bądź prostopadle do budynku mieszkalnego) wytworzyły czworokątny dziedziniec wewnętrzny;

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

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

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

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

4. Ustala się następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla terenów o symbolach: MNW - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MNW-U - jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej i RZM - jak dla zabudowy zagrodowej.

5. 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 do nawodnienia np. 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. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków. W obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

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

§ 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. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

- 1) zainwestowanie i użytkowanie zgodne z prawem istniejące w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem;
- 2) nie dopuszcza się realizacji dachów o innym kształcie niż określone w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, w przypadku rozbudowy istniejących budynków należy utrzymać geometrię dachu dwuspadowego;
- 3) uznaje się za zgodne z planem istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały i powierzchnie działek.

2. 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.

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

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

- 1) **zaopatrzenie w wodę:** z sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania indywidualne;
- 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 przeciwpożarowe, 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 cieplną:** 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 z wyłączeniem terenu objętego granicami strefy pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

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 obszarze planu, należy zapewnić miejsca postojowe w ilości min.:

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) 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW i 14MNW wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

- 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 mieszkalnych: nie więcej niż 9,0 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 6 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:** 6 m od linii rozgraniczającej terenu, 12m od lasu,

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:** wielkość nowej działki min. 1500 m²;

- 4) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z dróg wewnętrznych KR oraz drogi lokalnej 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: warunki zgodnie z §8 niniejszej uchwały;
- 7) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) lokalizacja zabudowy budynku mieszkalnego – z kalenicą usytuowaną prostopadłe lub równoległe do frontu działki;
 - b) warunki zgodnie z §12 niniejszej uchwały,
 - c) warunki zgodnie z §6 niniejszej uchwały;
- 8) Stawka procentowa: 15%.

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN** wydzielonych 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) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy,
 - b) pozostałe warunki zgodnie z §12 niniejszej uchwały;
- 7) Stawka procentowa: 5%.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L, 2L, 3L, 4L i 5L** 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 dróg KR oraz 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: zakaz zabudowy;
- 8) Stawka procentowa: 5%.

§ 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 40DJP,
- zabudowę tymczasową przeznaczoną na stały pobyt ludzi;

3) 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: wielkość nowej działki min. 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) lokalizacja zabudowy budynku mieszkalnego – z kalenicą usytuowaną prostopadle lub równolegle do frontu działki; układ zabudowy z wytworzeniem dziedzińca gospodarczego,
- b) warunki zgodnie z §12 niniejszej uchwały,
- c) warunki zgodnie z §6 niniejszej uchwały;

8) Stawka procentowa: 15%.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U**, **4MNW-U** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,**

- 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 mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 9,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 8 m,

b) **maksymalny udział powierzchni zabudowy:** 30%,

c) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:** 50%,

d) **nadziemna intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,
- maksymalna: 0,6,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 6 m od linii rozgraniczającej terenu, od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,

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°;

3) Zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość nowej działki min. 1000 m²;

4) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z dróg wewnętrznych KR oraz publicznych KDD;

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:

- a) lokalizacja zabudowy budynku mieszkalnego – z kalenicą usytuowaną prostopadle lub równolegle do frontu działki;
- b) warunki zgodnie z §12 niniejszej uchwały,
- c) warunki zgodnie z §6 niniejszej uchwały;

8) Stawka procentowa: 15%.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR i 7KR** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenów: **teren drogi 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,
- b) zieleni: dopuszcza się;
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.
- 5) Stawka procentowa: 0%.

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

- 1) Przeznaczenie terenów: **teren drogi dojazdowej**,
 - 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,
 - b) zieleni: dopuszcza się;
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.
- 5) Stawka procentowa: 0%.

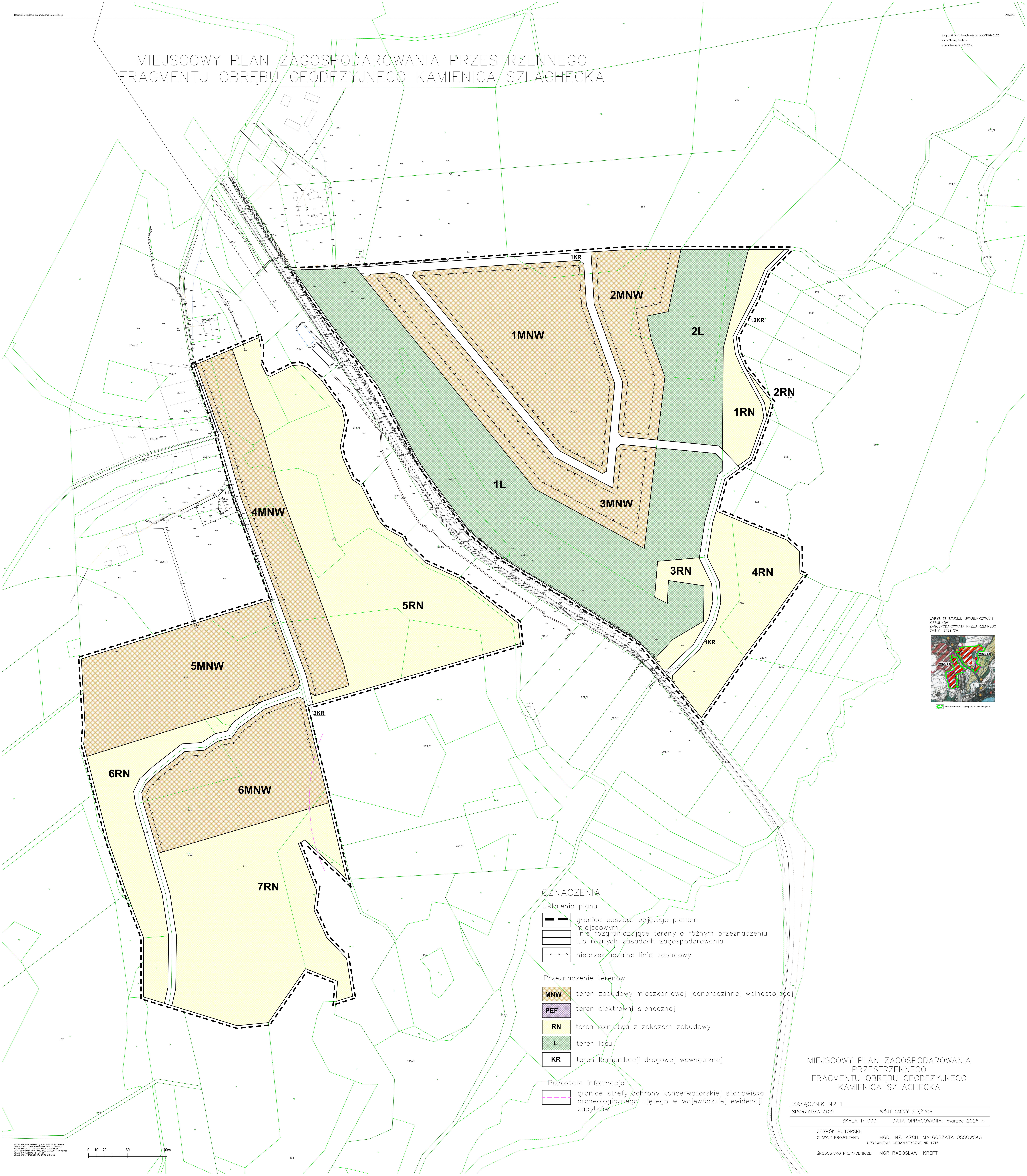
Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stężyca.

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

Przewodniczący Rady Gminy Stężyca

Piotr Mach



 Granica obliczeni objętego opracowaniem planu.

~~Ustalenia planu~~

~~Ustalenia planu~~

-  granica obszaru objętego planem miejscowym
 linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 nieprzekraczalna linia zabudowy

Przeznaczenie terenów

- | | |
|------------|---|
| MNW | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej |
| PEF | teren elektrowni słonecznej |
| RN | teren rolnictwa z zakazem zabudowy |
| L | teren lasu |
| KR | teren komunikacji drogowej wewnętrznej |

Pozostałe informacje

-  granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO
KAMIENICA SZLACHECKA

ZAŁĄCZNIK NR 1

SPORZĄDZAJĄCY: WÓJT GMINY STĘŻYCA

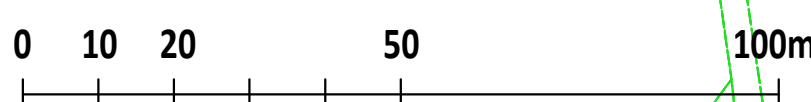
SKALA 1:1000

DATA OPRACOWANIA: marzec 2026 r.

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

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE: MGR RADOŚŁAW KREFT

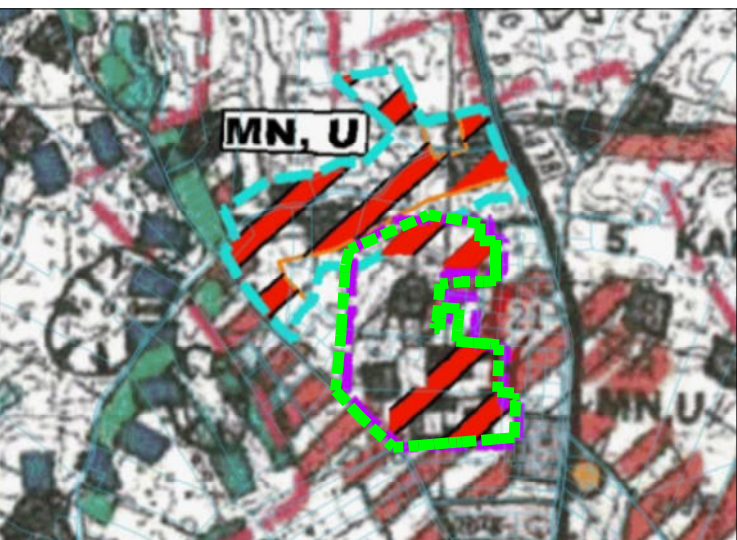
NADZ. ORGANU PROWADZĄCEGO PAŃSTWOWY ZAGŁ.
GOSPODZ. I KARTOGRAFICZNY: FORMAT KARTY(S)
NADZ. MATERIAŁU ZAGŁ. MAPY ZASADNICZA
DATA WYKONANIA KOP. MATERIAŁU ZAGŁ.: 13.08.2025
URZĄD CONSIDERA: PL-CTP09
URZĄD WSP. PŁASKICH: PL-2000 STRZAM



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OBREBU GEODEZYJNEGO KAMIENICA SZLACHECKA

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVI/409/2026
Rady Gminy Stężyca
z dnia 24 czerwca 2026 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I
KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY STĘŻYCA



Granica obszaru objętego opracowaniem planu

OZNACZENIA

Ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy

Przeznaczenie terenów

- MNW** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- RN** teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- RZM** teren zabudowy zagrodowej
- L** teren lasu
- KR** teren komunikacji drogowej wewnętrznej

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OBREBU GEODEZYJNEGO KAMIENICA SZLACHECKA

ZAŁĄCZNIK NR 2

SPORZĄDZAJĄCY:

WÓJT GMINY STĘŻYCA

SKALA 1:1000

DATA OPRACOWANIA: październik 2025 r.

ZESPÓŁ AUTORSKI:

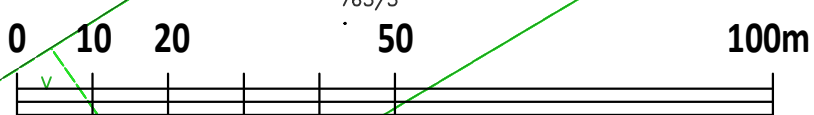
GŁÓWNY PROJEKTANT:

MGR. INŻ. ARCH. MAŁGORZATA OSSOWSKA
UPRAWNIENIA URBANISTYCZNE NR 1716

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE:

MGR RADOSŁAW KREFT

NAZWA ORGANU PROWADZĄCEGO PAŃSTWOWY ZASOBY
GEODEZYJNY I KARTOGRAFICZNY: POMIAR KARTOGRAFICZNY
NAZWA MATERIAŁU ZASOBY: MAPA ZAGOSPODAROWANIA
DATA WYKONANIA KOPII MATERIAŁU ZASOBY: 13.08.2025
ORIGINAŁ ODNIESIENIA: PL-ETPRB
SKALA WSP. PLANOWA: PL-2000 STREFA6



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO KAMIENICA SZLACHECKA

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVI/409/2026
Rady Gminy Stężyca
z dnia 24 czerwca 2026 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I
KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY STĘŻYCA



Granica obszaru objętego opracowaniem planu

OZNACZENIA

Ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy

Przeznaczenie terenów

- MNW-U** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- RN** teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- KDD** teren drogi dojazdowej
- KR** teren komunikacji drogowej wewnętrznej

NAZWA ORGANU PROWADZĄCEGO PLANOWY ZASOBY
GEODEZYJNY I KARTOGRAFICZNY: POWIAT KARTUSKI
NAZWA MATERIAŁU ZASOBY: MAPA ZASADNICZA
DATA WYKONANIA KOPII MATERIAŁU ZASOBY: 13.08.2025
UKŁAD COORDYNAT: PL-ETRS89
UKŁAD WSP. PŁASKICH: PL-2000 STREFAG



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO KAMIENICA SZLACHECKA

ZAŁĄCZNIK NR 3

SPORZĄDZAJĄCY: WÓJT GMINY STĘŻYCA

SKALA 1:1000

DATA OPRAWOWANIA: październik 2025 r.

ZESPÓŁ AUTORSKI:
GŁÓWNY PROJEKTANT:

MGR. INŻ. ARCH. MAŁGORZATA OSSOWSKA
UPRAWNIENIA URBANISTYCZNE NR 1716

ŚRODOWISKO PRZYRÓDNICZE: MGR RADOSŁAW KREFT

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXVI/409/2026

Rady Gminy Stężycy

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 Kamienica Szlachecka został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Stężycy w dniach 18.03.2026 r. do 10.04.2026 r.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 27.04.2026 r. wpłynęła jedna uwaga.

Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta Gminy Stężycy i nie uwzględnia się niżej wymienionej uwagi:

- 1) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną dnia 22.04.2026 r. dotyczyła możliwości wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce o numerze 53/3.*

Uwaga została nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE:

Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej będzie sprzeczne z ustaleniami studium. Ustalenia m.p.z.p. nie mogą być sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium dla przedmiotowego terenu rolnego nie wprowadza nowego zagospodarowania;

Załącznik nr 5 do uchwały nr XXVI/409/2026

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 wodociagowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

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

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

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

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

II. Budowa dróg

W granicach planu nie przewiduje się budowy nowych dróg gminnych. Istniejąca droga KDD była już uwzględniona w obowiązującym planie miejscowym.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) z sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania indywidualne;

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 6 do uchwały Nr XXVI/409/2026

Rady Gminy Stężyca

z dnia 24 czerwca 2026 r.

Zalacznik6.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