UCHWAŁA NR XXIX/469/2026
RADY GMINY STĘŻYCA

z dnia 26 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Zgorzałe

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz 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 z późn. zm.), 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 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLII/729/2023 Rady Gminy Stężyca z dnia 27 czerwca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Zgorzałe, 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 Zgorzałe, obejmujący teren o powierzchni ok. 11,9 ha, w granicach określonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 1 i 2 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunki planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca, stanowiące 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) **terenie** - 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) **skrócie 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;

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) granica strefy ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

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

1. Obszar planu obejmuje łącznie 11 terenów. Są to następujące rodzaje przeznaczenia i ich symbole:

1) **MNW** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej;

3) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

4) **L** – teren lasu;

5) **KDD** – teren drogi dojazdowej;

6) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

a) dopuszcza się lokalizację tylko 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 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 „Rynna Raduńska”. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami;

3. Część terenu położona jest w granicach krajobrazu priorytetowego Zespołu jezior Raduńsko-Ostrzyckich (22-314.51-48), obowiązują przepisy odrębne.

4. 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.

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

6. 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 i RZM - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze działki ew. 96 znajduje się stanowisko archeologiczne AZP 14-38/61 Zgorzałe 9. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, ustala się: w obrębie strefy archeologicznej 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.

§ 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:

1) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki ustalona w ustaleniach szczegółowych;

2) ustalone w planie zasady podziału terenów nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których można dokonywać niezależnie od przyjętych w planie ustaleń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 część terenu położona jest w granicach krajobrazu priorytetowego Zespołu jezior Raduńsko-Ostrzyckich (22-314.51-48).

§ 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;

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 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 terenie należy zapewnić miejsca postojowe w ilości minimum 2m.p./1 mieszkanie, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 0 m.p.

§ 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 i 3MNW** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.** Dopuszcza się:

a) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 13 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:** 6,0m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej 1KDD oraz dróg wewnętrznych, od lasu 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 nowo wydzielanej działki min. 1500 m^2;

4) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z drogi 1KDD lub dróg KR;

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) 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 **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 12 m,

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

c) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:** 60%,

d) **nadziemna intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,

- maksymalna: 0,6,

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 nowo wydzielanej działki min. 3000 m^2;

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

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 – 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%.

§ 17. 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 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: warunki zgodnie z §8 niniejszej uchwały;

7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) obowiązuje zakaz zabudowy,

b) pozostałe warunki zgodnie z §12 niniejszej uchwały;

8) Stawka procentowa: 5%.

§ 18. 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%.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** wydzielonego 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) zieleń: dopuszcza się;

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

5) Stawka procentowa: 0%.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR i 3KR** 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:

b) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,

e) dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,

f) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,

g) wyposażenie: nie ustala się;

3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,

h) zieleń: dopuszcza się;

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

5) Stawka procentowa: 0%.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stężyca.

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

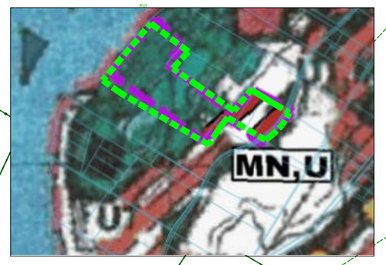
Przewodniczący Rady Gminy
Stężyca

Piotr Mach

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
fragmentu obrębu geodezyjnego Zgorzałe

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXIX/469/2026
Rady Gminy Stężyca
z dnia 26 sierpnia 2026 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STĘŻYCA



Granica obszaru objętego opracowaniem planu

1L

2KR

1MNW

1KR

2MNW

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 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

L — tereny lasu

KR — tereny drogi wewnętrznej

1.3 Inne

granica krajobrazu priorytetowego Zespół jezior Raduńsko - Ostrzyckich

0 10 20 50 100m

NAZWA ORGANU PROWADZĄCEGO PAŃSTWOWY ZASÓB GEODEZYJNY I KARTOGRAFICZNY: POWIAT KARTUSKI
NAZWA MATERIAŁU ZASOBU: MAPA ZASADNICZA
DATA WYKONANIA KOPII MATERIAŁU ZASOBU: 14.08.2025
UKŁAD ODNIESIENIA: PL-ETRF89

Załącznik nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO fragmentu obrębu geodezyjnego Zgorzałe

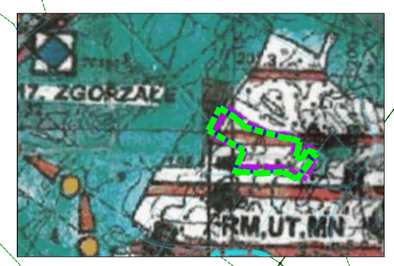
SKALA 1:1000

CKK
ZESPÓŁ AUTORSKI
mgr inż arch. Małgorzata Ossowska
uprawnienia urbanistyczne 1617

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
fragmentu obrębu geodezyjnego Zgorzałe

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIX/469/2026
Rady Gminy Stężyca
z dnia 26 sierpnia 2026 r.

WYRYS ZE STUDIUM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STĘŻYCA



Granica obszaru objętego opracowaniem planu

1RZM
1RN
2L
3MNW
3KR
1KDD

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 — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- RZM — tereny zabudowy zagrodowej
- L — tereny lasu
- RN — tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
- KR — tereny drogi wewnętrznej
- KDD — tereny drogi dojazdowej

1.3 Inne

- granica strefy ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków

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

0 10 20 50 100m

Załącznik nr 2

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
fragmentu obrębu geodezyjnego Zgorzałe

SKALA 1:1000

CKK
ZESPÓŁ AUTORSKI
mgr inż arch. Małgorzata Ossowska
uprawnienia urbanistyczne 1617
środowisko przyrodnicze, mgr Radosław Kreft

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIX/469/2026

Rady Gminy Stężyca

z dnia 26 sierpnia 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 z późn. zm.) 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 z późn. zm.) 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 Zgorzałe został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Stężyca w dniach 18.03.2026 r. do 10.04.2026 r.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie wpłynęły cztery uwagi.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Zgorzałe został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Stężyca w dniach 21.07.2026 r. do 12.08.2026 r.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie nie wpłynęły uwagi.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXIX/469/2026

Rady Gminy Stężyca

z dnia 26 sierpnia 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 z późn. zm.), 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 cieplną,
- 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;

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 montaży 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 montaży 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 XXIX/469/2026

Rady Gminy Stężyca

z dnia 26 sierpnia 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

Uzasadnienie

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

Projekt planu opracowany został w oparciu o uchwałę Nr XLII/729/2023 Rady Gminy Stężyca z dnia 27 czerwca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Zgorzałe. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 11,9 ha.

Celem przedmiotowego planu jest wyznaczenie zasad zagospodarowania i zabudowy działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej, rolnictwa z zakazem zabudowy, lasu wraz z niezbędną komunikacją.

Rozwiązania przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca"

Zgodnie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w uzasadnieniu należy przedstawić w szczególności:

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.):

a) plan realizuje wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych, walorów ekonomicznych przestrzeni, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, prawa własności, potrzeb interesu publicznego – poprzez poszczególne ustalenia w planie miejscowym, jak również poprzez ustawową procedurę uzgodnień i opinii;

b) w zakresie potrzeb infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan nie ogranicza możliwości rozwoju, co wynika z definicji terenu w ustaleniach ogólnych treści uchwały; na obszarze opracowania planu zapewnia się potrzeby związane z odpowiednią ilością i jakością wody do celów zaopatrzenia ludności;

c) w trakcie procedury planistycznej zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą e-mailową, informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach; projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18.03.2026 r. do 10.04.2026 r. w siedzibie Urzędu Gminy Stężyca; ponadto w dniu 24.03.2026 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych; do projektu planu miejscowego wpłynęły cztery uwagi które zostały uwzględnione. Po ponownych uzgodnieniach projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony ponownie do publicznego wglądu w dniach od 21.07.2026 r. do 12.08.2026 r. w siedzibie Urzędu Gminy Stężyca; ponadto w dniu 23.07.2026 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych; do projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi;

d) przy ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów zagospodarowania i korzystania z terenów uwzględniono wnioski i uwagi składane w trakcie sporządzania planu przez osoby prywatne jak i organy publiczne, ważąc przy tym interes publiczny i prywatny oraz mając na uwadze ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów;

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.):

a) plan jest zgodny z wynikami analizy zawartej w uchwale nr XXXIII/560/2018 Rady Gminy Stężyca z dnia 4 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stężyca oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

a) wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest pozytywny, gdyż jego uchwalenie przyczynia się do rozwoju ekonomicznego; koszt sporządzenia przedmiotowego planu jest znikomy dla budżetu gminy w porównaniu do korzyści jakie za sobą niesie możliwość rozwoju gospodarczego;

b) w obszarze planu nie wyklucza się rozbudowy i modernizacji istniejącej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.