UCHWAŁA NR XXVII/431/2026
RADY GMINY STĘŻYCA

z dnia 15 lipca 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XXXVII/598/2022 Rady Gminy Stężyca z dnia 6 grudnia 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kamienica Szlachecka, Rada Gminy Stężyca uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Postanowienia ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stężyca, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kamienica Szlachecka o powierzchni ok. 16 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 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 3 do uchwały;
4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3, 3b i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

1) **Dział I** zawierający postanowienia ogólne;
2) **Dział II** zawierający ustalenia ogólne planu;
3) **Dział III** zawierający ustalenia szczegółowe planu;
4) **Dział IV** zawierający ustalenia końcowe.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne planu

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy prawa miejscowego (np. inne uchwały rady gminy, uchwały sejmiku województwa, rozporządzenia wojewody);
3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie ternu, przeznaczony także pod zieleń, dojazdy, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;

5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków: wykusze, schody, podjazdy, balkony i mury oporowe nie mogą być wysunięte poza tę linię więcej niż 1,5 m;

6) **skrócie m.p.** - należy przez to rozumieć miejsce postojowe;

7) **zaleceniu** - należy przez to rozumieć wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem;

8) **stawce procentowej** - należy przez to rozumieć stawkę określoną w stosunku procentowym do naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość, pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości, na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) **dojazdach** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane ciągi piesze lub pieszo-jezdne nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zapewniające obsługę komunikacyjną działek i obiektów w obrębie wyznaczonych planem terenów; przebieg tych dojazdów może być ustalony na etapie projektowania inwestycyjnego;

10) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, a w szczególności budynki gospodarcze, garażowe, wiaty, place, podjazdy, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej itp.;

11) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania, które mają na tym terenie przeważać pod względem zajmowanej powierzchni;

12) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;

13) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność komercyjną związaną z zaspokajaniem potrzeb ludności np.: handel (z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2), gastronomia, turystyka, rzemiosło, administracja, kultura i sztuka, rozrywka, sport i rekreacja, instytucje finansowe i ubezpieczeniowe, siedziby stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności itp., z wykluczeniem: działalności gospodarczej polegającej na składowaniu i przetwarzaniu odpadów, warsztatów samochodowych, stacji paliw i innych obiektów związanych z obsługą komunikacji, naprawą i obsługą pojazdów mechanicznych a także usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej oraz usług nauki i edukacji;

14) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz nie powodujące przekroczenia parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem lub działką, nie powodujące nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym i nie pogarszające w znaczący sposób warunków użytkowania terenów sąsiadujących.

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

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) numery terenów oraz symbole, nazwy i oznaczenia graficzne klas przeznaczenia terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) pas ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN-15 kV;

6) pas ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4 kV;

7) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga gminna;

8) zwymiarowane odległości wyrażone w metrach.

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

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. Obszar planu obejmuje łącznie 21 terenów. Są to następujące nazwy klas przeznaczenia terenów wraz z symbolami:

1) **MNW-U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

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

3) **KDL** - teren drogi lokalnej;

4) **KDD** - teren drogi dojazdowej;

5) **KR** - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

6) **RZM** - tereny zabudowy zagrodowej;

7) **WS-ZN** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej;

8) **L** - teren lasu.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

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

1) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów w obiektach budowlanych na jednej działce oraz ograniczenia pokrycia dachów do matowych dachówek ceramicznych lub materiałów dachówkopodobnych w kolorze naturalnego spieku ceramicznego, ciemnego brązu lub grafitu albo gontu lub strzechy;

2) elewacje należy wykończyć cegłą, drewnem lub tynkiem naturalnym w kolorze złamanej bieli, beżowym lub jasnoszarym; kolorystyka ścian konstrukcji szkieletowej: złamana biel i ciemny brąz drewna, cegła licówka i ciemny brąz drewna; zaleca się zastosowanie kamienia w partii cokołowej; należy wykluczyć stosowanie okładziny z tworzyw sztucznych, sidingu oraz klinkieru;

3) nakaz kształtowania głównej bryły budynku mieszkalnego na rzucie prostokąta w proporcjach od 1:1,5 do 1:2,5.

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

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

1) wydzielenie działki budowlanej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;

2) wydzielenie działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;

3) wydzielenie działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany dojazd do nowo wydzielonych działek budowlanych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

2. Obszar planu położony jest w granicach zlewni rzeki Raduni - zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody "Straszyn". Na obszarze zlewni rzeki Raduni obowiązują ustalenia dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie obszaru nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;

2) zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny (poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy

rozpatrywać i lokalizować w oparciu o przepisy odrębne), a znajdujące się w granicach obszaru pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

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

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

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

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

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

1) MNW obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MNW-U obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) RZM obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

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

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

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

1) dopuszcza się lokalizację obiektów, o których mowa w § 20 pkt 1 i § 21 pkt 1;

2) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu, w szczególności chodników, przejść przez jezdnię do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 6.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

2) ustalenia dotyczące linii zabudowy nie dotyczą obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

3) ustalenia dotyczące maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury elektroenergetycznej;

4) dopuszcza się remont, odbudowę i przebudowę istniejącej, niezgodnej z ustaleniami planu, zabudowy, zrealizowanej zgodnie z przepisami budowlanymi; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami planu;

5) dopuszcza się na zasadach ustalonych w planie remont, odbudowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy, zrealizowanej zgodnie z przepisami budowlanymi, której lokalizacja nie spełnia wymagań planu dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg za zgodą zarządcy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 12. 1. Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym umieszczonych w decyzji Starosty Kartuskiego znak: B.6740.856.2024.AC z dnia 8 października 2024 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: *"Rozbudowa dróg gminnych relacji Nowa Wieś - Kamienica Szlachecka, w tym ul. Majowa i ul. Rolnicza - siatka połączeń gminnych dróg publicznych o numerach 167009G, 167008G, 167005G"*, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze.

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

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

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

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek:

a) na terenie oznaczonym symbolem MNW - 1000 $m^{2,}$

b) na terenie oznaczonym symbolem MNW-U - 1500 $m^{2;}$

2) minimalna szerokość frontu działek:

a) na terenie oznaczonym symbolem MNW - 20 m,

b) na terenie oznaczonym symbolem MNW-U - 25 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°, z wyjątkiem tworzenia tzw. "trójkątów widoczności" i placów do zawracania.

3. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o innych parametrach niż określone w ust. 2 wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej, drogi, dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, zieleń.

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

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

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

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

1) Ogólne zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

a) nowe sieci przewodowe infrastruktury technicznej należy realizować jako sieci podziemne, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę napowietrznej sieci elektroenergetycznej oraz słupowych stacji transformatorowych,

b) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej o dowolnej powierzchni,

d) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) przy podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej,

f) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki,

g) zaopatrzenie wodne dla celów gaśniczych oraz drogi dojazdowe dla samochodów pożarniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

4) **w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych**:

a) z dachów obiektów kubaturowych - lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu, szczelnych zbiorników, zbiorników retencyjnych lub do systemu kanalizacji deszczowej,

b) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na terenie inwestycji,

c) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika (tj. cieków naturalnych, kanałów, rowów melioracyjnych, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej) winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych,

d) dopuszcza się gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania np. do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych i ogrodniczych,

e) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,

f) zakaz powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;

5) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną**:

a) z sieci elektroenergetycznej. Obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania,

b) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW;

6) **w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną**:

a) z indywidualnego źródła ciepła, w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne nośniki energii np.: gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biopaliwa, drewno,

b) dopuszcza się inne, alternatywne nieemisyjne lub niskoemisyjne systemy ogrzewania, w tym wykorzystujące instalacje i urządzenia związane z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW;

7) **w zakresie zaopatrzenia w gaz**: z sieci gazowej lub poprzez dystrybucję gazu butlowego;

8) **w zakresie gospodarowania odpadami stałymi**: na terenie należy wydzielić miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych. Obowiązuje wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek. Gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą o odpadach i prawem miejscowym;

9) **w zakresie obsługi telekomunikacyjnej**: poprzez istniejące i projektowane systemy telekomunikacyjne.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) Obsługę komunikacyjną ustala się z drogi powiatowej klasy zbiorczej (poza granicami planu), dróg gminnych klasy lokalnej i dojazdowej, dróg wewnętrznych oraz dojazdów, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały;

2) Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

a) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca: 2 m.p. na 1 lokal mieszkalny,

- usługi handlu:

-- obiekty o powierzchni sprzedaży do 50 m² włącznie: 1 m.p.,

-- obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m²: 2 m.p. na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży oraz 2 m.p. na 10 zatrudnionych osób;

- biura: 2 m.p. na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej oraz 2 m.p. na 10 zatrudnionych osób,

- dla nie wymienionych funkcji usługowych: 2,5 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej oraz 2 m.p. na 10 zatrudnionych osób;

b) w ramach liczby miejsc parkingowych wyliczonych zgodnie z lit. a, ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1 m.p. przy liczbie miejsc na parkingu od 6 do 15,

- 2 m.p. przy liczbie miejsc na parkingu od 16 do 40,

- 4% m.p. ogólnej liczby miejsc postojowych przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 40.

c) minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych oraz w oznaczonych strefach ruchu i zamieszkania ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku – na powierzchni terenu lub w garażu;

3) Dopuszcza się, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu, wydzielenie dojazdów, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały, o minimalnej szerokości 8 m w liniach podziału geodezyjnego; ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od granicy wydzielonego dojazdu; nieprzelotowe dojazdy należy zakończyć placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12, 5 x 12,5; w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia, tzw. "trójkąty widoczności„ o minimalnych wymiarach 5 m x 5m.

Rozdział 11.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 12.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 17. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy określono dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe planu

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem terenu i symbolem klasy przeznaczenia terenu: **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U**, **4MNW-U**, **5MNW-U**, **6MNW-U**:

1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług:

   a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i/lub usługi, o których mowa w § 4 pkt 13 uchwały - tylko w zakresie usług nieuciążliwych, o których mowa w § 4 pkt 14 uchwały,

   b) przeznaczenie dopuszczalne:

      - obiekty i urządzenia towarzyszące, o których mowa w § 4 pkt 10 uchwały,

      - dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały,

      - zbiorniki retencyjne, zbiorniki wodne,

      - urządzenia wodne,

      - kładki, pomosty;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

   a) **nieprzekraczalne linie zabudowy**:

      - dla terenu 1MNW-U:

         -- 6 m od linii rozgraniczających od strony terenu 8KDL przeznaczonego na poszerzenie drogi gminnej klasy lokalnej (poza granicami planu), jak na rysunku planu,

         -- 6 m od linii rozgraniczających od strony drogi gminnej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 9KDD, jak na rysunku planu,

         -- 6 m od linii rozgraniczających od strony drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 10KR, jak na rysunku planu;

      - dla terenu 2MNW-U:

         -- 6 m od linii rozgraniczających od strony drogi gminnej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 9KDD, jak na rysunku planu,

         -- 6 m od linii rozgraniczających od strony drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 10KR, jak na rysunku planu;

      - dla terenu 3MNW-U: 6 m od linii rozgraniczających od strony drogi gminnej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 9KDD, jak na rysunku planu,

      - dla terenu 4MNW-U:

         -- 6 m od linii rozgraniczających od strony drogi gminnej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 9KDD, jak na rysunku planu,

         -- 6 m od linii rozgraniczających od strony drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 11KR, jak na rysunku planu;

      - dla terenu 5MNW-U: 6 m od linii rozgraniczających od strony drogi gminnej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 9KDD, jak na rysunku planu,

      - dla terenu 6MNW-U:

         -- 6 m od linii rozgraniczających od strony drogi gminnej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 9KDD, jak na rysunku planu,

-- od lasu należy zachować odległość obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi w szczególności ochrony przeciwpożarowej;

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

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

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

e) **maksymalna wysokość zabudowy**:

- dla budynków mieszkalnych i/lub usługowych - 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje, w tym ostatnia kondygnacja w formie poddasza,

- dla budynków gospodarczych, garażowych - 6,0 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych - 6,0 m;

f) **geometria głównych połaci dachu**: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 45º lub dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 18° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8 - 1,5 m;

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

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m^2;

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenów:

- dla terenu 1MNW-U:

-- z drogi gminnej klasy lokalnej (poza granicami planu) poprzez teren 8KDL przeznaczony na jej poszerzenie,

-- z drogi gminnej klasy dojazdowej 9KDD,

-- z drogi wewnętrznej 10KR,

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

- dla terenu 2MNW-U:

-- z drogi gminnej klasy dojazdowej 9KDD,

-- z drogi wewnętrznej 10KR,

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

- dla terenu 3MNW-U:

-- z drogi gminnej klasy dojazdowej 9KDD,

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

- dla terenu 4MNW-U:

-- z drogi gminnej klasy dojazdowej 9KDD,

-- z drogi wewnętrznej 11KR,

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

- dla terenu 5MNW-U:

-- z drogi gminnej klasy dojazdowej 9KDD,

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

- dla terenu 6MNW-U:

-- z drogi gminnej klasy dojazdowej 9KDD,

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

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

4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

a) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,

b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,

c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

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

a) wymóg lokalizacji jednego budynku mieszkalnego i/lub jednego budynku usługowego na działce budowlanej,

b) na terenach 2MNW-U, 3MNW-U wyznacza się pas ochrony funkcyjnej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN-15kV w odległości po 7 m w obie strony od osi linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie którego obowiązują:

- zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

- w przypadku likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN-15kV pas ochrony funkcyjnej nie obowiązuje,

- zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN-15kV należy uzgodnić z jej zarządcą;

c) na terenach 1MNW-U, 2MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U wyznacza się pas ochrony funkcyjnej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4kV w odległości po 3,5 m w obie strony od osi linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie którego obowiązują:

- zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

- w przypadku likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4kV pas ochrony funkcyjnej nie obowiązuje,

- zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4kV należy uzgodnić z jej zarządcą;

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

e) tereny położone są w granicach zlewni rzeki Raduni – zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody „Straszyn”, warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały;

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

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

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:

a) przeznaczenie podstawowe: teren przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, stanowiącą powiększenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonego poza granicami opracowania planu,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- obiekty i urządzenia towarzyszące, o których mowa w § 4 pkt 10 uchwały,

- dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały,

- zbiorniki retencyjne, zbiorniki wodne,

- urządzenia wodne,

- kładki, pomosty;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) **nieprzekraczalne linie zabudowy**:

-- 6 m od linii rozgraniczających od strony drogi gminnej klasy lokalnej (poza granicami planu), jak na rysunku planu,

-- 6 m od linii rozgraniczających od strony drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 10KR, jak na rysunku planu;

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

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

d) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej**: 0,7,

e) **maksymalna wysokość zabudowy**:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje, w tym ostatnia kondygnacja w formie poddasza,

- dla budynków gospodarczych, garażowych - 6,0 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych - 6,0 m;

f) **geometria głównych połaci dachu**: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 45º lub dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 18° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8 - 1,5 m;

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

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m^2;

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

a) obsługa komunikacyjna terenu:

- z drogi gminnej klasy lokalnej (poza granicami planu),

- z drogi wewnętrznej 10KR,

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

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

4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

a) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,

b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,

c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

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

a) wymóg lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,

b) teren położony jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały,

c) teren położony jest w granicach zlewni rzeki Raduni – zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody „Straszyn”, warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały;

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

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

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi lokalnej:

a) przeznaczenie podstawowe: teren przeznaczony pod poszerzenie drogi lokalnej,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 ust. 1 uchwały,

- zieleń,

- ciągi piesze i/lub rowerowe,

- zatoki postojowe,

- przystanki,

- wiaty przystankowe;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) parametry: zmienna szerokość pasa terenu od 0,8 m do ok. 1,2 m pod poszerzenie istniejącej drogi do całkowitej szerokości minimum 10 m, jak na rysunku planu,

b) ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie L - lokalnej,

c) zakaz odprowadzenia wód opadowych z innych terenów do systemu odwodnienia dróg;

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: nie dotyczy;

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

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

a) teren położony jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały,

b) teren położony jest w granicach zlewni rzeki Raduni - zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody "Straszyn", warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały;

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

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem terenu i symbolem klasy przeznaczenia terenu **9KDD**:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej:

a) przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 ust. 1 uchwały,

- zieleń,

- ciągi piesze i/lub rowerowe,

- zatoki postojowe,

- przystanki,

- wiaty przystankowe,

- mosty, przepusty, kładki,

- urządzenia wodne;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) parametry: zmienna szerokość drogi w liniach rozgraniczających od ok. 6 m do 12 m, z miejscowymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań, jak na rysunku planu; w obrębie skrzyżowania obowiązują narożne ścięcia, tzw. "trójkąt widoczności" o minimalnych wymiarach 5 m x 5 m,

b) ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie D - dojazdowej,

c) zakaz odprowadzenia wód opadowych z innych terenów do systemu odwodnienia dróg;

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: nie dotyczy;

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

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

a) wyznacza się pasy ochrony funkcyjnej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4kV w odległości po 3,5 m w obie strony od osi linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie którego obowiązują:

- zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

- w przypadku likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej pas ochrony funkcyjnej nie obowiązuje,

- zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4kV należy uzgodnić z jej zarządcą;

b) teren położony jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały,

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

d) przez teren przebiega rzeka Borucinka,

e) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić występowanie rzeki w celu ochrony jej brzegów i gruntów oraz zachowania ciągłości i integralności cieku wodnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

1) przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej:

a) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 ust. 1 uchwały,

- zieleń,

- ciągi piesze i/lub rowerowe,

- mosty, przepusty, kładki,

- urządzenia wodne;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) parametry:

- dla terenu 10KR: szerokość dróg w liniach rozgraniczających minimum 8,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań - tzw. "trójkątami widoczności" o minimalnych wymiarach 5 m x 5 m, jak na rysunku planu,

- dla terenu 11KR: szerokość dróg w liniach rozgraniczających minimum 5,0 m, z miejscowymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań - tzw. "trójkątami widoczności" o minimalnych wymiarach 5 m x 5 m, jak na rysunku planu;

b) dopuszcza się połączenie strefy ruchu pieszego, rowerowego i kołowego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną nawierzchnią,

c) zakaz odprowadzenia wód opadowych z innych terenów do systemu odwodnienia dróg;

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów: nie dotyczy;

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

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

a) wyznacza się pas ochrony funkcyjnej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4kV w odległości po 3,5 m w obie strony od osi linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie którego obowiązują:

- zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w przypadku likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej pas ochrony funkcyjnej nie obowiązuje,
- zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4kV należy uzgodnić z jej zarządcą;

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

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

d) przez teren 11KR przebiega rzeka Borucinka,

e) w zagospodarowaniu terenu 11KR należy uwzględnić występowanie rzeki w celu ochrony jej brzegów i gruntów oraz zachowania ciągłości i integralności cieku wodnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem terenu i symbolem klasy przeznaczenia terenu: **12RZM**, **13RZM**, **14RZM**, **15RZM:**

1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- funkcja agroturystyczna,
- obiekty i urządzenia towarzyszące, o których mowa w § 4 pkt 10 uchwały,
- dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały,
- grunty orne oraz uprawy (w tym w formie sadów i ogrodów),
- zbiorniki retencyjne, zbiorniki wodne,
- urządzenia wodne,
- kładki, pomosty;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) **nieprzekraczalne linie zabudowy**:

- dla terenu 12RZM: 6 m od linii rozgraniczających od strony drogi gminnej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 9KDD, jak na rysunku planu,
- dla terenu 13RZM:
  -- 20 m od linii rozgraniczających od strony drogi powiatowej klasy zbiorczej (poza granicami planu), jak na rysunku planu,
  -- 6 m od linii rozgraniczających od strony drogi gminnej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 9KDD, jak na rysunku planu,
- dla terenu 14RZM:
  -- 20 m od linii rozgraniczających od strony drogi powiatowej klasy zbiorczej (poza granicami planu), jak na rysunku planu,
  -- 6 m od linii rozgraniczających od strony drogi gminnej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 9KDD, jak na rysunku planu,
- dla terenu 15RZM:

-- wzdłuż elewacji budynku gospodarczego, jak na rysunku planu,

-- 6 m od linii rozgraniczających od strony drogi gminnej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 9KDD, jak na rysunku planu,

-- od lasu należy zachować odległość obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi w szczególności ochrony przeciwpożarowej;

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

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

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

e) **maksymalna wysokość zabudowy**:

- dla budynków mieszkalnych - 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje, w tym ostatnia kondygnacja w formie poddasza,

- dla budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich - 12,0 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych - 12,0 m;

f) **geometria głównych połaci dachu**: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 45º lub dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 18° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8 - 1,5 m;

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

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

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenów:

- dla terenu 12RZM:

-- z drogi gminnej klasy dojazdowej 9KDD,

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

- dla terenu 13RZM:

-- z drogi powiatowej klasy zbiorczej (poza granicami planu),

-- z drogi gminnej klasy dojazdowej 9KDD,

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

- dla terenu 14RZM:

-- z drogi powiatowej klasy zbiorczej (poza granicami planu),

-- z drogi gminnej klasy dojazdowej 9KDD,

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

- dla terenu 15RZM:

-- z drogi gminnej klasy dojazdowej 9KDD,

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

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

4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

a) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,

b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,

c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

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

a) nakaz lokalizacji budynków gospodarczych i inwentarskich prostopadle lub równolegle do budynku mieszkalnego, z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego,

b) przy tworzeniu nowego siedliska gospodarstwa rolnego ustala się nakaz zachowania przepisów dotyczących wymagań dla rodzinnych gospodarstw rolnych obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych,

c) na terenie 12RZM wyznacza się pas ochrony funkcyjnej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN-15kV w odległości po 7 m w obie strony od osi linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie którego obowiązują:

- zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

- w przypadku likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN-15kV pas ochrony funkcyjnej nie obowiązuje,

- zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN-15kV należy uzgodnić z jej zarządcą;

d) na terenach 12RZM, 13RZM, 14RZM, 15RZM wyznacza się pas ochrony funkcyjnej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4kV w odległości po 3,5 m w obie strony od osi linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie którego obowiązują:

- zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

- w przypadku likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4kV pas ochrony funkcyjnej nie obowiązuje,

- zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4kV należy uzgodnić z jej zarządcą;

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

f) tereny położone są w granicach zlewni rzeki Raduni – zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody „Straszyn”, warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały;

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

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem terenu i symbolem klasy przeznaczenia terenu **16WS-ZN**, **17WS-ZN**, **18WS-ZN**, **19WS-ZN**, **20WS-ZN**:

1) przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej:

a) przeznaczenie podstawowe:

- wody,

- zieleń naturalna;

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 ust. 1 uchwały,

- dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały,

- mosty, kładki, przepusty, pomosty,

- urządzenia wodne,

- ciągi piesze i/lub rowerowe,

- łąki i pastwiska;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

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

b) **maksymalny udział powierzchni zabudowy**: nie dotyczy,

c) **nadziemna intensywność zabudowy**: nie dotyczy,

d) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej**: 0,8,

e) **maksymalna wysokość zabudowy**: nie dotyczy,

f) **geometria głównych połaci dachu**: nie dotyczy;

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenów:

- dla terenu 16WS-ZN:

-- z drogi gminnej klasy dojazdowej 9KDD,

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

-- poprzez tereny przyległe;

- dla terenu 17WS-ZN:

-- z drogi gminnej klasy dojazdowej 9KDD,

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

-- poprzez tereny przyległe;

- dla terenu 18WS-ZN:

-- z drogi wewnętrznej 11KR,

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

-- poprzez tereny przyległe;

- dla terenu 19WS-ZN:

-- z drogi gminnej klasy dojazdowej 9KDD,

-- z drogi wewnętrznej 11KR,

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

-- poprzez tereny przyległe;

- dla terenu 20WS-ZN:

-- z drogi wewnętrznej 10KR,

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

-- poprzez tereny przyległe;

b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;

4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

a) na terenie 17WS-ZN należy zachować istniejące śródpólne oczko wodne,

b) należy zachować istniejące zadrzewienia; w przypadku złego stanu zdrowotnego drzewa oraz zagrożenia życia lub mienia dopuszcza się wycinkę drzewa, zgodnie z przepisami odrębnymi i nakazuje się jego rekompensację drzewem z gatunku tożsamym jak wycięte lub z gatunków długowiecznych, szlachetnych (zgodnych z warunkami siedliskowymi),

b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

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

a) ustala się zakaz zabudowy,

b) przez tereny 16WS-ZN, 19WS-ZN, 18WS-ZN przebiega rzeka Borucinka,

c) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić występowanie rzeki w celu ochrony jej brzegów i gruntów oraz zachowania ciągłości i integralności cieku wodnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) w celu zapewnienia swobodnego dostępu do strugi na potrzeby wykonania robót utrzymaniowych zaleca się pozostawić wzdłuż linii brzegowej pas wolny od trwałych ogrodzeń i innych obiektów budowlanych o szerokości minimum 4 m,

e) na terenie 16WS-ZN wyznacza się pas ochrony funkcyjnej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN-15kV w odległości po 7 m w obie strony od osi linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie którego obowiązują:

- zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

- w przypadku likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN-15kV pas ochrony funkcyjnej nie obowiązuje,

- zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN-15kV należy uzgodnić z jej zarządcą;

f) na terenach 16WS-ZN, 17WS-ZN, 18WS-ZN, 19WS-ZN wyznacza się pas ochrony funkcyjnej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4kV w odległości po 3,5 m w obie strony od osi linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie którego obowiązują:

- zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

- w przypadku likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4kV pas ochrony funkcyjnej nie obowiązuje,

- zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4kV należy uzgodnić z jej zarządcą;

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

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

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

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

1) przeznaczenie terenu: teren lasu:

a) przeznaczenie podstawowe: las,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, niewymagające zmiany przeznaczenia terenu leśnego na cele nieleśne, na zasadach określonych w § 15 ust. 1 uchwały,

- dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały, niewymagające zmiany przeznaczenia terenu leśnego na cele nieleśne,

- inne formy zagospodarowania, zgodne z planem urządzenia lasu;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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

b) **maksymalny udział powierzchni zabudowy:** nie dotyczy,

c) **nadziemna intensywność zabudowy:** nie dotyczy,

d) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:** 0,9,

e) **maksymalna wysokość zabudowy**: nie dotyczy,

f) **geometria głównych połaci dachu**: nie dotyczy;

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

a) obsługa komunikacyjna terenu:

- poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały, niewymagające zmiany przeznaczenia terenu leśnego na cele nieleśne,

- z terenów przyległych;

b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;

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

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

a) zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z gospodarką leśną,

b) teren położony jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały,

c) teren położony jest w granicach zlewni rzeki Raduni - zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody "Straszyn", warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały;

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

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

§ 26. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca - Uchwała Nr XXII/247/2008 Rady Gminy Stężyca z dnia 16 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kamienica Szlachecka.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stężyca.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Stężyca

Piotr Mach

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
fragmentu obrębu geodezyjnego Kamienica Szlachecka
skala 1:2000

załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVII/431/2026 Rady Gminy Stężyca z dnia 15 lipca 2026 r.

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Kartuski
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2205.2014.3149
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	2026.03.06
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. Starosty Adam Borsko

skala 1 : 1000

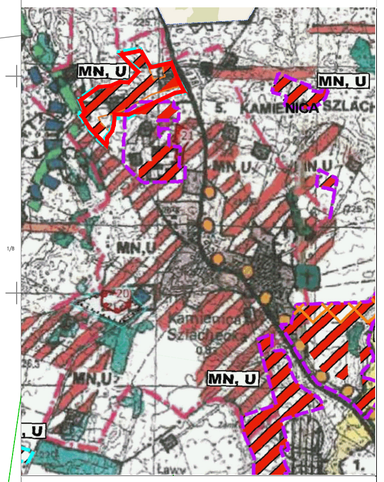
MAPA DLA CELÓW INFORMACYJNYCH

Województwo: pomorskie
Powiat: kartuski
Gmina: 220506_2, Stężyca
Obręb: 0005, Kamienica Szlachecka
Działka(i): 30/2, 49/4, 192/12 i inne
Sekcja: 6.219.25.1.6.2
Układ poziomy: PL-ETRF2000 strefa 6 (18)
Układ wys.: PL-EVRF2007-NH

18WS-ZN
4MNW-U
14RZM
11KR
19WS-ZN
17WS-ZN
5MNW-U
13RZM
21L
15RZM
3MNW-U
9KDD
6MNW-U
16WS-ZN
12RZM
10KR
2MNW-U
20WS-ZN
1MNW-U
8KDL
7MNW

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

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICE ZMIANY STUDIUM
- MN,U — OBSZARY PREDYSPONOWANE DO LOKALIZACJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
- LASY
- ZAINWESTOWANIE ISTNIEJĄCE ORAZ ZDETERMINOWANE PLANISTYCZNIE



LEGENDA:

OZNACZENIA GRAFICZNE - OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
  - NUMERY TERENÓW
  - SYMBOLE KLAS PRZEZNACZENIA TERENÓW
- 1MNW-U
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPOWIETRZNEJ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN-15kV
- PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPOWIETRZNEJ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ NISKIEGO NAPIĘCIA nn-0,4kV
- GRANICE TERENÓW INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM - DROGA GMINNA
- 6 — ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI WYRAŻONE W METRACH

PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - SYMBOLE, NAZWY I OZNACZENIA GRAFICZNE KLAS PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MNW-U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- MNW — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- KDL — TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR — TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- RZM — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- WS-ZN — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH LUB ZIELENI NATURALNEJ
- L — TEREN LASU

OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH - NIEBĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU

- PROPONOWANE ORIENTACYJNE PODZIAŁY

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH OTULINY KASZUBSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH ZLEWNI RZEKI RADUNI - ZEWNĘTRZNEGO TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ POWIERZCHNIOWEGO UJĘCIA WODY "STRASZYN"

SKALA 1:2000

0 10 20 30 40 50 100 150

PROJEKTANT: mgr inż. arch. Marlena Jałowska-Korzeń
upr. bud. do projektowania bez ograniczeń w specjalności AR-0/0867
środowisko przyrodnicze: mgr Radosław Kreft

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVII/431/2026

Rady Gminy Stężyca

z dnia 15 lipca 2026 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kamienica Szlachecka wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 maja 2026 r. do 8 czerwca 2026 r., uwagi można było wnosić do dnia 23 czerwca 2026 r.

Podczas wyłożenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kamienica Szlachecka do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVII/431/2026

Rady Gminy Stężyca

z dnia 15 lipca 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.) Rada Gminy 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 przewiduje się wydzielenie działek przeznaczonych pod poszerzenie drogi gminnej - teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem 8KDL i realizację drogi, jako zadanie własne gminy.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

1) z sieci wodociągowe, dopuszcza się ujęcia własne;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

1) obowiązuje odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych, szczelnych zbiorników, okresowo opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo lub przydomowych oczyszczalni ścieków. W momencie wybudowania kanalizacji zbiorczej zbiorniki bezodpływowe należy bezwzględnie zlikwidować, a obiekty podłączyć do kanalizacji;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:

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

IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą 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 opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (opłaty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny. Opłaty z tytułu opłaty planistycznej oraz opłaty adiacenckie winny być ściągane w każdym przypadku.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXVII/431/2026

Rady Gminy Stężyca

z dnia 15 lipca 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

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

Plan opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr XXXVII/598/2022 Rady Gminy Stężyca z dnia 6 grudnia 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kamienica Szlachecka. Opracowanie planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 16 ha.

Przedmiotem niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kamienica Szlachecka (w rejonie ulicy Rolniczej) jest zmiana ustaleń planistycznych, zawartych w *Uchwale Nr XXII/247/2008 Rady Gminy Stężyca z dnia 16 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kamienica Szlachecka*, polegająca na dopuszczeniu realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i/lub usług (MNW-U) wzdłuż ul. Rolniczej oraz rozszerzeniu granic terenów zabudowy zagrodowej (RZM), zgodnie ze złożonymi wnioskami mieszkańców oraz utrzymującą się tendencją rozwoju, odpowiednio do uchwalonej wcześniej zmiany części studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca, zatwierdzoną Uchwałą Nr XLVI/837/2023 z dnia 5 grudnia 2023 r.

Plan miejscowy ma na celu również adaptację ZRID – ul. Rolnicza została zaprojektowana zgodnie z prawomocną decyzją Starosty Kartuskiego znak: B.6740.856.2024.AC z dnia 08.10.2024 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą*: „Rozbudowa dróg gminnych relacji Nowa Wieś – Kamienica Szlachecka, w tym ul. Majowa i ul. Rolnicza – siatka połączeń gminnych dróg publicznych o numerach 167009G, 167008G, 167005G”*

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

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.):

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2);

Wymagania te w planie miejscowym zostały zrealizowane poprzez ustalenia ogólne planu dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz ustalenia szczegółowe, w których określono m.in. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (wskaźniki dotyczące: maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także wysokości zabudowy i geometrii głównych połaci dachu). W celu podniesienia walorów krajobrazowych obszaru objętego opracowaniem planu wzdłuż rzeki Borucinki zaprojektowano pasy zieleni - tereny oznaczone symbolami WS-ZN.

Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytu krajobrazowego, gdyż 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.

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3);

Plan realizuje wymogi wynikające z usytuowania terenu w całości na obszarze otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego oraz zlewni rzeki Raduni - zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody ”Straszyn„ poprzez ustalenia ogólne planu dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Ustalono m.in., iż 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. Plan wprowadza również wymóg zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe zaleca się zagospodarować w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie np. do nawodnienia trawników. Ponadto w planie dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych do gruntu, szczelnych zbiorników, zbiorników retencyjnych lub do systemu kanalizacji deszczowej oraz gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do np. nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych i ogrodniczych.

W granicach opracowania planu brak jest gruntów rolnych, podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Grunty leśne pozostaną w dotychczasowym użytkowaniu – teren oznaczony symbolem 21L.

Wpływ ustaleń planu na środowisko został przeanalizowany w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby niniejszego planu, zgodnie z wymogiem art. 46 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4);

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

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5);

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) zostały uwzględnione poprzez określenie zasad ochrony środowiska, które minimalizują możliwość negatywnego wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi i mienia. Przy realizacji zamierzeń inwestycyjnych lokalizowanych w obszarze planu, należy uwzględnić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku w stosunku do terenów objętych ochroną, tj. terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

- walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6);

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez wykorzystanie możliwości inwestycyjnych działek objętych planem. Plan stwarza warunki dla gospodarczego rozwoju i wykorzystania zasobów obszaru objętego planem. Plan ustala komercyjne funkcje oraz stawki procentowe w wysokości 15% i 30 %.

- prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7);

Wymagania te w planie uwzględnione zostały poprzez zmianę przeznaczenia działek objętych planem, zgodnie z wnioskiem ich właścicieli, w tym m.in. z rolnego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych, podnosząc wartość nieruchomości.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8);

W obszarze planu nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

- potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9);

Potrzeby interesu publicznego zostały w planie zapewnione poprzez ustalenie zasad i warunków rozbudowy infrastruktury technicznej.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13);

Wymagania te w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji infrastruktury technicznej i ustalenie zasad jej realizacji oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne

media. Uwzględniono również wnioski do planu składane przez zarządców infrastruktury. Dostępność drogowa do terenu objętego planem będzie zapewniona głównie z istniejącej drogi powiatowej klasy zbiorczej (poza granicami planu), istniejących dróg gminnych klasy lokalnej i dojazdowej, istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych oraz dojazdów, o których mowa w § 4 pkt 9 uchwały. Plan miejscowy w § 15 ust. 1 pkt 2 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12);

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego spełniono zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Wójt Gminy Stężyca ogłosił w lokalnej prasie oraz zamieścił obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Stężycy oraz dodatkowo na tablicy ogłoszeń Sołectwa Kamienica Szlachecka oraz na stronie internatowej BIP Urzędu Gminy Stężyca w zakładce *„Komunikaty i ogłoszenia”* o podjęciu przez Radę Gminy Stężyca uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kamienica Szlachecka i wyznaczył termin składania wniosków, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, do przedmiotowego planu. Do planu zostały złożone wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów sieci.

Następnie Wójt Gminy Stężyca ogłosił w lokalnej prasie oraz zamieścił obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Stężycy oraz dodatkowo na tablicy ogłoszeń Sołectwa Kamienica Szlachecka oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy Stężyca w zakładce „Komunikaty i ogłoszenia” o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyznaczył termin dyskusji publicznej oraz termin składania uwag, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, do projektu planu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Stężyca oraz na stronie BIP Urzędu w zakładce *„Komunikaty i Ogłoszenia”* w dniach od 15.05.2026 r. do 08.06.2026 r. Dyskusja publiczna została wyznaczona na dzień 28.05.2026 r. o godz. 15.35. Termin składania uwag do projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko wyznaczono do dnia 23.06.2026 r. Podczas wyłożenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Kamienica Szlachecka do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

- ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (art. 1 ust. 3);

Ustalając przeznaczenie terenu a także określając sposób zagospodarowania i zabudowy, Wójt Gminy Stężyca zważył interes publiczny i interesy prywatne oraz ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.

- uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy (art. 1 ust. 4);

Kształtowanie struktury przestrzennej odbyło się w oparciu o kierunki zagospodarowania przestrzennego określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających m.in. z wymagań ładu przestrzennego, ochrony środowiska, walorów ekonomicznych i potrzeb interesu publicznego.

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 1 pkt 2);

- plan jest zgodny z wynikami analizy zawartej w Uchwale Nr III/56/2024 Rady Gminy Stężyca z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Stężyca w latach 2018 – 2023.

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3);

- prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała, iż ustalenia planu wpłyną na zwiększenie potencjalnych dochodów gminy. Uchwalenie planu przyczyni się do rozwoju ekonomicznego i pobudzenia aktywności gospodarczej w rejonie,

- 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 (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko), uzyskał uzgodnienia i opinie wszystkich wymaganych organów i może zostać uchwalony przez Radę Gminy Stężyca.