UCHWAŁA NR XXV/386/2026
RADY GMINY STĘŻYCA

z dnia 20 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Gapowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr IV/71/2024 Rady Gminy Stężyca z dnia 24 lipca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Gapowo, Rada Gminy Stężyca uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Postanowienia ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stężyca, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Gapowo o powierzchni ok. 2,66 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

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

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne planu

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

1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy prawa miejscowego (np. inne uchwały rady gminy, uchwały sejmiku województwa, rozporządzenia wojewody);
3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, dojazdy, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;
5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków; wykusze, schody, podjazdy, balkony i mury oporowe nie mogą być wysunięte poza tę linię więcej niż. 1,5 m;

6) **obowiązujących liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, na których należy sytuować budynki przeznaczenia podstawowego, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczających drogę; dopuszcza się możliwość przekroczenia tej linii o nie więcej niż 1,5 m elementami budynku takimi jak: schody zewnętrzne, wejście do budynku, pochylnia lub rampa dla osób niepełnosprawnych, okap lub gzyms;

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

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

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

10) **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;

11) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, a w szczególności budynki gospodarcze, garażowe, inwentarskie, obiekty budowlane i urządzenia służące obsłudze rolnictwa, tymczasowe obiekty budowlane (np. przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, obiekty kontenerowe itp.), wiaty, place, podjazdy, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej itp.;

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

13) **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;

14) **zieleni izolacyjno-krajobrazowej** - należy przez to rozumieć pasy wielowarstwowej zieleni izolacyjno-krajobrazowej, formowanej piętrowo: niskiej, średniej oraz wysokiej.

§ 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) obowiązujące linie zabudowy;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) budynek o wartościach historyczno-kulturowych;

7) historyczny dziedziniec w zabudowie zagrodowej do zachowania i ochrony;

8) obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej (kapliczka);

9) granice zlewni rzeki Raduni - zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody "Straszyn";

10) granice korytarza ekologicznego GKPn-16C "Puszcza Koszalińska - Bory Tucholskie";

11) granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od elektrowni wiatrowych;

12) 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 5 terenów. Są to następujące przeznaczenia terenów oznaczone symbolami i oznaczeniami klas przeznaczenia terenów:

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

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

3) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

4) **ZN** - teren zieleni naturalnej.

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

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

1) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów w obiektach budowlanych na jednej działce oraz ograniczenia pokrycia dachów do matowych rodzajów dachówek ceramicznych, betonowych lub blachodachówek, gontu lub strzechy (dla dachów płaskich o spadku poniżej 12˚ dopuszcza się pokrycie bitumiczne) w kolorze ograniczonym do koloru naturalnego spieku ceramicznego, brązowego lub grafitowego;

2) wymóg wykończenia elewacji z zastosowaniem cegły, drewna, tynku naturalnego w kolorze złamanej bieli, beżowym lub jasnoszarym, z dopuszczeniem kamieni w partii cokołowej; wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych, sidingu lub klinkieru;

3) nakaz kształtowania głównej bryły budynku na rzucie prostokąta w proporcjach od 1:1,5 do 1:2,5 oraz ograniczenia maksymalnej powierzchni rzutu budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 150 m^2.

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

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

1) wydzielenie działki budowlanej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;

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

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

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

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

3. W południowej części obszaru objętego opracowaniem planu ustala się przebieg granicy korytarza ekologicznego o kodzie GKPn-16C i nazwie "Puszcza Koszalińska - Bory Tucholskie". Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

5. 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.

6. 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.

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

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

9. 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) 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. 1. Na obszarze objętym planem występują elementy historycznej struktury przestrzennej do objęcia ochroną:

1) tradycyjna zagroda wraz z historycznym dziedzińcem;

2) budynek o wartościach historyczno-kulturowych.

2. Zasady ochrony elementów historycznej struktury przestrzennej:

1) nową zabudowę pod względem linii zabudowy, skali, gabarytów, usytuowania i formy dachu kształtować w nawiązaniu do tradycji historycznych i regionalnych;

2) historyczny dziedziniec przy historycznym siedlisku i budynku o wartościach historyczno-kulturowych pozostawić wolny od zabudowy;

3) ograniczyć gabaryty i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

4) wymóg wprowadzenia buforu w postaci zieleni izolacyjno-krajobrazowej, o której mowa w § 4 pkt 14 uchwały, w otoczeniu historycznego siedliska oraz budynku o wartościach historyczno-kulturowych jako izolacji od terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

5) nakaz ochrony budynku o wartościach historyczno-kulturowych wg ustaleń zawartych w ust. 3.

3. Na obszarze objętym planem występuje budynek o wartościach historyczno-kulturowych współtworzący historyczny klimat zabudowy, chroniony ustaleniami niniejszego planu; budynek wskazano na rysunku planu;

1) budynek o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzący historyczny klimat zabudowy: budynek gospodarczy przy ul. Gapowo 35;

2) zasady ochrony obiektu wymienionego w pkt 1:

a) nakaz ochrony obiektów w zakresie: lokalizacji, formy oraz użytych materiałów,

b) zakaz docieplania od zewnątrz,

c) nakaz prowadzenia wszelkich zamierzeń budowlanych (rozwiązań projektowych) z poszanowaniem elementów chronionych;

4. Na obszarze objętym planem występuje obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej, chroniony ustaleniami niniejszego planu; obiekt wskazano na rysunku planu;

1) Obiekt stanowiące dobro kultury współczesnej: kapliczka przydrożna murowana;

2) Zasady ochrony obiektu wymienionego w pkt 1:

a) nakaz ochrony obiektu w zakresie: lokalizacji, formy, użytych materiałów i ekspozycji,

b) nakaz prowadzenia wszelkich zamierzeń budowlanych (rozwiązań projektowych) z poszanowaniem elementów chronionych,

c) w przypadku zniszczenia obowiązuje nakaz odtworzenia obiektu stanowiącego dobro kultury współczesnej w zakresie elementów podlegających ochronie, wymienionych w lit. a i b na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych i zachowanych zdjęć;

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 6.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

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

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

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 terenie 2RZM sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy jej granicy, 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. Na obszarze objętym opracowaniem planu występują granice terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, oznaczone na rysunku planu:

1) granice zlewni rzeki Radunia - zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody "Straszyn", warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały;

2) granice korytarza ekologicznego GKPn-16C „Puszcza Koszalińska - Bory Tucholskie", warunki jak w § 8 ust. 3 uchwały;

3) granice strefy ochronnej wzdłuż południowej granicy planu, związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od elektrowni wiatrowych;

4) cały obszar objęty opracowaniem planu położony jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze.

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

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

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

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

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

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

1) minimalna powierzchnia działek: na terenie oznaczonym symbolem MNW - 1000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działek: na terenie oznaczonym symbolem MNW - 20 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°, 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 - 6 m.

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

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

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

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

1) Ogólne zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

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

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

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

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

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

   f) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki, z wyjątkiem granicy z działką leśną,

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

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

3) **w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych**: do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych, szczelnych zbiorników, okresowo opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

W momencie wybudowania kanalizacji zbiorczej zbiorniki bezodpływowe należy bezwzględnie zlikwidować, a obiekty podłączyć do kanalizacji;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) Obsługę komunikacyjną terenów ustala się bezpośrednio z dróg gminnych klasy lokalnej (poza granicami planu) lub poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 10 uchwały;

2) Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

a) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

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

- zabudowa zagrodowa: 2 m.p. na 1 mieszkanie,

- zabudowa agroturystyczna: 1 m.p. na 1 pokój gościnny;

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 5 do 15,

- 2 m.p. przy liczbie miejsc na parkingu od 16 do 50,

- 4% ogólnej liczby miejsc postojowych przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 50;

c) minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych oraz oznaczonych strefach ruchu i zamieszkiwania 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 terenów, wydzielenie dojazdów, o których mowa w § 4 pkt 10 uchwały, o minimalnej szerokości 8 m w liniach podziału geodezyjnego; ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od granicy wydzielonego dojazdu; nieprzelotowe dojazdy należy zakończyć placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m; w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia, tzw. "trójkąty widoczności" o minimalnych wymiarach 5 m x 5 m.

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

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

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

§ 17. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy zostały określone dla poszczególnych terenów w Dziale III uchwały.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe planu

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem terenu i symbolem klasy przeznaczenia terenu: **1MNW**:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- obiekty i urządzenia towarzyszące, o których mowa w § 4 pkt 11 uchwały,
- dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 10 uchwały,
- zbiorniki retencyjne, cieki, oczka wodne,
- urządzenia wodne,
- kładki, pomosty;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) **nieprzekraczalne linie zabudowy**:

- 6 m od linii rozgraniczających teren od strony drogi wewnętrznej (poza granicami planu), jak na rysunku planu,
- 6 m od linii rozgraniczających teren od strony drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KR, 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**: 0,6,

e) **maksymalna wysokość zabudowy**:

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

f) **geometria głównych połaci dachu**: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35° do 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; główna kalenica dachów budynków mieszkalnych równolegle do krawędzi drogi,

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) poprzez drogi wewnętrzne oraz dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 10 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 częściowo w granicach zlewni rzeki Raduni – zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody „Straszyn”, warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały;

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

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu numerem terenu i symbolem klasy przeznaczenia terenu **2RZM, 3RZM**:

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 11 uchwały,
- dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 10 uchwały na terenie 3RZM,
- zbiorniki retencyjne, cieki, oczka wodne,
- urządzenia wodne,
- kładki, pomosty;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) **linie zabudowy**:

- dla terenu 2RZM: obowiązująca linia zabudowy po elewacji budynku mieszkalnego przy ul. Gapowo 35, jak na rysunku planu,
- dla terenu 3RZM:
  -- 6 m od linii rozgraniczających teren od strony drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KR, jak na rysunku planu,
  -- minimalna odległość obiektów budowlanych od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi w szczególności ochrony przeciwpożarowej;

b) **maksymalny udział powierzchni zabudowy**: 0,4,

c) **nadziemna intensywność zabudowy**: minimalna 0,0, maksymalna 0,8,

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

e) **maksymalna wysokość zabudowy**:

- dla budynków mieszkalnych - 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja w formie poddasza,
- dla budynków gospodarczych, inwentarskich, garażowych - 12,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze rolnictwa oraz tymczasowych obiektów budowlanych - 12,0 m;

f) **geometria głównych połaci dachu**:

- dla budynków mieszkalnych - 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,
- dla budynków gospodarczych, inwentarskich, garażowych - dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 20° do 45°,
- dla pozostałych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze rolnictwa oraz tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;

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 2RZM:
  -- bezpośrednio z drogi gminnej klasy lokalnej (poza granicami planu),
  -- z drogi gminnej klasy lokalnej (poza granicami planu) poprzez drogę wewnętrzną (poza granicami planu) oraz dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 10 uchwały,
- dla terenu 3RZM:
  -- z drogi gminnej klasy lokalnej (poza granicami planu) poprzez drogę wewnętrzną (poza granicami planu) oraz drogę wewnętrzną 4KR;
  -- z drogi gminnej klasy lokalnej (poza granicami planu) poprzez drogę wewnętrzną (poza granicami planu) oraz drogę wewnętrzną 4KR i dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 10 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) warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) na terenie 2RZM znajduje się obiekt o wartościach historyczno-kulturowych współtworzący historyczny klimat zabudowy: budynek gospodarczy przy ul. Gapowo 35,

b) obiekt o wartościach historyczno-kulturowych współtworzący historyczny klimat zabudowy podlega ochronie wg ustaleń zawartych w § 9 ust. 3 pkt 2 uchwały,

c) na terenie 2RZM znajduje się obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej, wskazany na rysunku planu: kapliczka przydrożna murowana,

d) obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej podlega ochronie wg ustaleń zawartych w § 9 ust. 4 pkt 2 uchwały,

e) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;

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

d) teren 3RZM położony jest w granicach zlewni rzeki Raduni - zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody "Straszyn", warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały,

e) teren 3RZM położony jest częściowo w granicach korytarza ekologicznego GKPn-16C „Puszcza Koszalińska - Bory Tucholskie", warunki jak w § 8 ust. 3 uchwały;

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

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem terenu i symbolem klasy przeznaczenia terenu **4KR**:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej:

a) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

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

- zieleń,

- ciągi piesze i/lub rowerowe,

- miejsca postojowe;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) parametry: szerokość drogi w liniach rozgraniczających minimum 8,0 m; nieprzelotowa droga zakończona placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m, jak na rysunku planu,

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

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

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: nie dotyczy;

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

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

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

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

c) teren położony jest częściowo w granicach korytarza ekologicznego GKPn-16C „Puszcza Koszalińska - Bory Tucholskie", warunki jak w § 8 ust. 3 uchwały;

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

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem terenu i symbolem klasy przeznaczenia terenu **5ZN**:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej:

a) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna o charakterze izolacyjno-krajobrazowym, o której mowa w § 4 pkt 14,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

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

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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

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

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

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

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

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

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z 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) ustala się zakaz zabudowy,

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

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

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

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

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stężyca.

§ 24. 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 Gapowo
skala 1:1000

załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXV/386/2026 Rady Gminy Stężyca z dnia 20 maja 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	2025.09.03
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. Starosty Adam Barejka

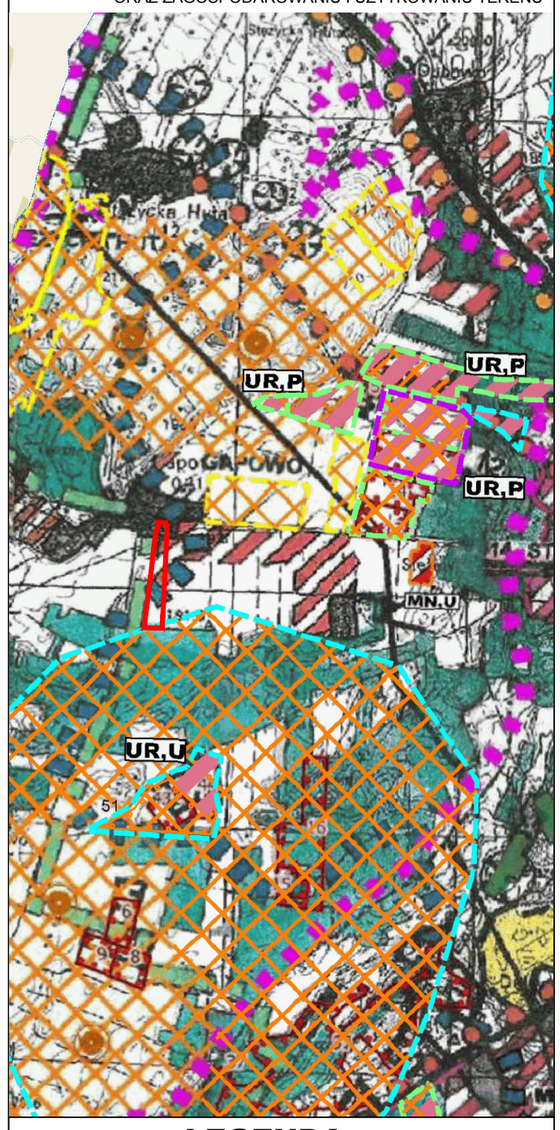
dr
MAPA DLA CELÓW INFORMACYJNYCH

skala 1 : 1000

Województwo: pomorskie
Powiat: kartuski
Gmina: 220506_2, Stężyca
Obręb: 0003, Gapowo
Działka(i): 285
Sekcja: 6.217.20.02.3
Ukł.poziomy: PL-ETRF2000 strefa 6 (18)
Ukł.wys.: PL-EVRF2007-NH

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

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



LEGENDA:

OZNACZENIA GRAFICZNE - OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
NUMERY TERENÓW
SYMBOLE KLAS PRZEZNACZENIA TERENÓW

- 1MNW
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- BUDYNEK O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH
- HISTORYCZNY DZIEDZIENIEC W ZABUDOWIE ZAGRODOWEJ DO ZACHOWANIA I OCHRONY
- OBIEKT STANOWIĄCY DOBRO KULTURY WSPÓŁCZESNEJ (KAPLICZKA)
- GRANICE ZLEWNI RZEKI RADUNI - ZEWNĘTRZNEGO TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ POWIERZCHNIOWEGO UJĘCIA WODY "STRASZYN"
- GRANICE KORYTARZA EKOLOGICZNEGO GKPn-16C "PUSZCZA KOSZALIŃSKA - BORY TUCHOLSKIE"
- GRANICE STREFY OCHRONNEJ ZWIĄZANEJ Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE, ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU OD ELEKTROWNI WIATROWYCH
- 6 — ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI WYRAŻONE W METRACH

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

- MNW — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- RZM — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- KR — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- ZN — TEREN ZIELENI NATURALNEJ

OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH - NIEBĘDĄCYMI USTALENIAMI PLANU

- PROPONOWANE ORIENTACYJNE PODZIAŁY
- CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH OTULINY KASZUBSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 50

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

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/386/2026

Rady Gminy Stężyca

z dnia 20 maja 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.) Rada Gminy 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 realizacji nowych dróg należących do zadań własnych 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 3 do uchwały nr XXV/386/2026

Rady Gminy Stężyca

z dnia 20 maja 2026 r.

Zalacznik3.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 Gapowo

Plan opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr IV/71/2024 Rady Gminy Stężyca z dnia 24 lipca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Gapowo. Opracowanie planu obejmuje obszar działki nr ew. 285 w obrębie geodezyjnym Gapowo w gminie Stężyca o powierzchni ok. 2,66 ha.

Przedmiotem niniejszego planu jest zmiana przeznaczenia gruntów rolnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą oraz zagrodową wraz z zapewnieniem dostępu do infrastruktury komunikacyjnej.

Rozwiązania przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca, zatwierdzonego *Uchwałą Nr IV/42/2002 Rady Gminy Stężyca z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stężyca* z późn. zm.

Zgodnie 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). 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.

- potrzeby zrównoważonego rozwoju (art. 1 ust. 2 pkt 1a);

Plan miejscowy uwzględnia potrzeby zrównoważonego rozwoju, które zostały określone poprzez ustalenie różnorodnych przeznaczeń terenów, spójnych z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przy określaniu zasad zabudowy i zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę istniejące zagospodarowanie terenu oraz lokalne uwarunkowania przyrodniczo-kulturowe.

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu (art. 1 ust. 2 pkt 3);

Plan realizuje wymogi wynikające z usytuowania obszaru planu w całości w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego oraz częściowo w granicach zlewni rzeki Raduni – zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody „Straszyn" oraz korytarza ekologicznego GKPn-16C „Puszcza Koszalińska - Bory Tucholskie", poprzez ustalenia ogólne planu dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

W planie miejscowym nie umieszczono zapisów dotyczących innych terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, tj. terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na brak takich terenów w granicach obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym.

W granicach opracowania planu brak jest gruntów rolnych i leśnych, podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W granicach objętych planem nie ustanowiono ochrony złóż kopalin z uwagi na brak ich występowania.

Uwzględnienie wymagań w zakresie zmniejszenia podatności na zmiany klimatu uwzględniono przez wprowadzenie ustaleń planu dotyczących zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych. Wprowadza m.in. 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 np. do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych i ogrodniczych itp. Zgodnie z ustaleniami planu projektowane użytkowanie i zagospodarowanie obszaru nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. W tym celu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.

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 2008r. 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);

Na obszarze objętym planem występują elementy historycznej struktury przestrzennej do objęcia ochroną: tradycyjna zagroda wraz z historycznym dziedzińcem i budynek o wartościach historyczno-kulturowych (budynek gospodarczy przy ul. Gapowo 35). Na obszarze objętym planem występuje również obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej (kapliczka przydrożna murowana).W planie określone zostały zasady ochrony obiektów.

- 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 (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 z późn. zm.) zostały uwzględnione poprzez określenie zasad ochrony środowiska, które minimalizują możliwość negatywnego wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi i mienia.

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

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez wykorzystanie możliwości inwestycyjnych działki objętej planem. Plan stwarza warunki dla gospodarczego rozwoju i wykorzystania zasobów obszaru objętego planem. Wskazuje obszary rozwojowe - teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW) oraz tereny istniejącej i projektowanej zabudowy zagrodowej (RZM) oraz ustala stawki procentowe, związane ze zmianą przeznaczenia terenów oraz wzrostem wartości nieruchomości, w wysokości 15% i 30%.

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

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa, ponieważ stanowią odpowiedź w tym zakresie na złożony wniosek przez właścicieli działek.

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

W obszarze objętym planem 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 bezpośrednio z dróg gminnych klasy lokalnej (poza granicami planu) lub poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 10 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 sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12);

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu 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 Gapowo oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy Stężyca w zakładce *„Komunikaty i ogłoszenia”* o podjęciu przez Radę Gminy Stężyca uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 Gapowo oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy Stężyca w zakładce *„Komunikaty i ogłoszenia”* o rozpoczęciu konsultacji społecznych w sprawie projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wyznaczył termin spotkania otwartego i dyżurów projektanta oraz termin składania uwag, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, do przedmiotowego planu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Stężycy oraz na stronie BIP Urzędu w zakładce *„Komunikaty i Ogłoszenia”* w dniach od 05.03.2026 r. do 07.04.2026 r. Wyznaczono termin składania uwag do planu do dnia 07.04.2026 r. Spotkanie otwarte polegające na prezentacji projektu planu i dyskusji zostało wyznaczone na dzień 17.03.2026 r. o godz. 15.35. W ramach konsultacji społecznych wyznaczono również dyżury projektanta planu: stacjonarny w dniu 24.03.2026 r. w godz. 15.35 – 16.35, telefoniczny pod numerem telefonu (58) 882 89 89 w dniu 30.02.2026 r. w godz. 15.35 – 16.35.

- potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 14);

Wymóg ten został spełniony poprzez ograniczenie zabudowy (MNW, RZM) do inwestycji związanych z funkcją mieszkaniową i rolniczą terenu. W granicach planu nie ma i nie przewiduje się zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Ponadto z racji lokalizacji obszaru objętego planem m.in. na terenie otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, planowane obiekty muszą odpowiadać ograniczeniom wynikających z przepisów odrębnych.

- potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1 ust. 2 pkt 15);

Plan uwzględnia potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez wyznaczenie terenów zorganizowanej działalności rolniczej.

- 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 terenów, 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, walorów przyrodniczych przestrzeni, 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 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania (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);

- w wyniku uchwalenia planu wartość nieruchomości wzrośnie. Uchwalenie planu przyczyni się również 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 (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku oraz o ocenach oddziaływania na środowisko), uzyskał uzgodnienia i opinie wszystkich wymaganych organów i instytucji oraz może zostać uchwalony przez Radę Gminy Stężyca.