



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 13.06.2024 r.

Poz. 2818

### UCHWAŁA NR II/25/2024 RADY GMINY STĘŻYCA

z dnia 21 maja 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Pierszczewo**

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 2024 r. poz. 609) 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr XXXVII/603/2022 Rady Gminy Stężyca z dnia 6 grudnia 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Pierszczewo, 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 Pierszczewo o powierzchni ok. 27,35 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. 67 a ust. 3 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 dalszym 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) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych oraz wysokość innych obiektów budowlanych mierzoną od najniższej położonej rzędnej terenu w miejscu posadowienia do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 6) **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;
- 7) **wskazniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki. Powierzchnia zabudowy wyznaczana jest przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym na powierzchnię działki. Na wielkość powierzchni zabudowy nie wpływają: obiekty budowlane lub ich części niewystające ponad powierzchnię terenu, elementy drugorzędne budynków, np. schody zewnętrzne niezabudowane, daszki, markizy, występy dachowe, oświetlenie zewnętrzne;
- 8) **skrócie m.p.** - należy przez to rozumieć miejsce postojowe;
- 9) **zaleceniu** - należy przez to rozumieć wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem;
- 10) **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;
- 11) **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;
- 12) **objektach i urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniu terenu, a w szczególności budynki gospodarcze, garażowe, place, podjazdy, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 13) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania, które mają na tym terenie przeważać pod względem zajmowanej powierzchni;
- 14) **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;
- 15) **niezakłóconym widoku z otwarcia widokowego** - należy przez to rozumieć widok na sylwetę i panoramę historycznego zespołu ruralistycznego wsi Pierszczewo (poza obszarem planu), którego przekształcenie może być dokonane tak, aby nie zakłócić widoku obszarów i obiektów, które były podstawą jego wyznaczenia.

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

- 1) granice obszaru objętego opracowaniem planu;
- 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) granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego;
- 6) granice strefy ochrony ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego;
- 7) granice stref ochrony konserwatorskiej nieruchomości zabytków (stanowisk) archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 8) osie i otwarcia widokowe do zachowania;
- 9) istniejące drzewa do zachowania;
- 11) pas ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4 kV;
- 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 8 terenów. Są to następujące nazwy klas przeznaczenia terenów wraz z symbolami:

- 1) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **KDD** - teren drogi dojazdowej;
- 3) **RN** - teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 4) **RZM** - teren zabudowy zagrodowej;
- 5) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 6) **L** - tereny lasów;
- 7) **ZN** - teren zieleni naturalnej.

### **Rozdział 2.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 7. Na terenie przeznaczonym pod zainwestowanie (MN i RZM) ustala się:

- 1) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów w obiektach budowlanych na jednej działce oraz ograniczenia pokrycia dachów do matowych dachówek ceramicznych lub betonowych w kolorze naturalnego spieku ceramicznego;
- 2) elewacje należy wykończyć cegłą, drewnem, tynkiem naturalnym w kolorze białym, beżowym lub jasnoszarym; obowiązuje zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki; dopuszcza się kamień wyłącznie w partii cokołowej; należy wykluczyć stosowanie okładziny z tworzyw sztucznych, sidingu oraz klinkieru;
- 3) nakaz kształtowania głównej bryły budynku na rzucie prostokąta w proporcjach od 1:1,5 do 1:2,5 oraz ograniczenie maksymalnej powierzchni rzutu budynku mieszkalnego do 150 m<sup>2</sup>.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

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

2. Obszar planu położony jest w całości 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. Nakaz zachowania i ochrony istniejących drzew, wskazanych na rysunku planu; 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).

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) MN 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. Obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach strefy ochrony konserwatorskiej i strefy ochrony ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Pierszczewo; granice między strefami uwidoczniono na rysunku planu; obszar podlega ochronie konserwatorskiej - wszelkie zamierzenia inwestycyjne podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz przepisom Prawa budowlanego dotyczącym obiektów i obszarów zabytkowych;

2. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej ustala się:

- 1) elementy historycznej struktury przestrzennej do objęcia ochroną:
  - a) historyczny układ przestrzenny (rozplanowanie dróg, ulic, placów, przebieg linii zabudowy, tradycyjne sposoby sytuowania zabudowy zagrodowej wokół wewnętrznego podwórza, kompozycja wnętrza krajobrazowych i historycznej zieleni - zadrzewienia przydrożne, ogródki przydomowe, sady itp.),
  - b) historyczne podziały własnościowe,
  - c) historyczne i tradycyjne formy zabudowy mieszkalnej i gospodarczej (kształt i wysokość zabudowy oraz tradycyjne materiały budowlane);
- 2) zasady ochrony elementów dziedzictwa kulturowego:

- a) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego (tj. rozplanowania dróg, ulic i placów oraz ich przekroju, z zachowaniem szerokości ulicy, czyli dawnych linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz wysokości ścian (o wysokości zbliżonej do historycznej), a także kompozycji wewnątrz krajobrazowych oraz kompozycji historycznej zieleni oraz poszczególnych elementów tego układu; dopuszcza się drogę dojazdową do terenu IMN wyłącznie o parametrach historycznych;
- b) nakaz uwzględnienia i odtworzenia historycznych podziałów geodezyjnych; dopuszcza się wtórne scalenia w obrębie historycznych parceli (likwidacja wtórnych podziałów),
- c) obowiązuje ograniczenie gabarytów i wskaźników zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, podanymi w rozdziale nr 2 niniejszej uchwały,
- d) zakaz prowadzenia nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

3. W granicach strefy ochrony ekspozycji ustala się:

- 1) elementy historycznej struktury przestrzennej do objęcia ochroną:
  - a) ekspozycja historycznego zespołu ruralistycznego, sylwety i panoramy wsi Pierszczewo,
  - b) osie i otwarcia widokowe;
- 2) zasady ochrony elementów dziedzictwa kulturowego:
  - a) zakaz zabudowy i zakaz wprowadzania zadrzewień wyższych niż poziom wzroku obserwatora tj. wyższych niż 8,0 m,
  - b) zaleca się uczytelnić miejsca widokowe i wykorzystać je jako atrakcję turystyczną z przygotowaniem właściwej informacji i obsługi turystycznej,
  - c) nakaz zachowania otwarcia widokowego, oznaczonego na rysunku planu. W celu zachowania niezakłóconego widoku z otwarcia widokowego, o którym mowa w § 4 pkt 15 uchwały, obowiązuje zakaz zabudowy i zakaz wprowadzania nasadzeń o wysokości powyżej 1,5 m,
  - d) zakaz prowadzenia nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;

4. Na obszarze objętym planem występują nieruchome zabytki (stanowiska) archeologiczne ujęte

w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których ustala się strefy ochrony konserwatorskiej, wskazane

na rysunku planu odrębnym symbolem graficznym. Roboty ziemne na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 5.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 10. 1.** Ogólnodostępnym terenem publicznym w obszarze planu jest teren komunikacji drogowej publicznej - teren przeznaczony na poszerzenie drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD.

2. W granicach terenu wymienionego w ust. 1 ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów, o których mowa w § 19 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

#### **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 w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze.

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

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

4. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy i nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

#### **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 MN - 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: na terenie oznaczonym symbolem MN - 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°, 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, dojazdu, 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 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:** 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, 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 wodonosnej;
- 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 niemisyjne lub niskoemisyjne systemy ogrzewania, w tym wykorzystujące instalacje i urządzenia związane z wykorzystaniem 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 odpadów stałych:** 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 z dróg gminnych (poza granicami planu),
  - 2) Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:
    - a) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
      - 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
      - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej,
      - 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny w zabudowie agroturystycznej;

- b) w ramach liczby miejsc parkingowych wyliczonych zgodnie z lit. a, ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- 1 miejsce postojowe przy liczbie miejsc na parkingu od 6 do 15,
  - 2 miejsca postojowe przy liczbie miejsc na parkingu od 16 do 40;
  - 4% 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 oznaczonych strefach ruchu i zamieszkania ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku;
- 3) dopuszcza się, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu, wydzielenie dojazdów, o których mowa w § 4 pkt 11 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 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 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 **1MN**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - obiekty i urządzenia towarzyszące, o których mowa w § 4 pkt 12 uchwały,
    - dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 11 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **nieprzekraczalne linie zabudowy**:
    - 6 m od linii rozgraniczających teren przeznaczony na poszerzenie drogi klasy dojazdowej (2KDD), jak na rysunku planu,
    - 9 m od linii rozgraniczających teren drogi klasy dojazdowej (poza obszarem planu), jak na rysunku planu,
    - od lasu zależy zachować odległość obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi w szczególności ochrony przeciwpożarowej;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalny 20%,
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalny 0,08, maksymalny 0,6,
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalna 60%, przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg, ciągów pieszo-rowerowych i parkingów, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni,



**e) wysokość zabudowy:**

- dla budynków mieszkalnych - maksymalna 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja w formie poddasza,
- dla budynków gospodarczych - maksymalna 8,0 m,
- dla garaży - maksymalna 6,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych - maksymalna 9,0 m;

f) **geometria głównych połaci dachu:** dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 40° do 45° 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<sup>2</sup>;

**3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:**

a) obsługa komunikacyjna terenu:

- z drogi klasy dojazdowej (poza granicami planu) lub poprzez teren przeznaczony na poszerzenie drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem 2KDD,
- poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 11 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 stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,

b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

**5) warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) teren położony jest częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Pierszczewo, w której obowiązują ustalenia określone w § 9 ust. 2 uchwały,

b) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;

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

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

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

c) teren zlokalizowany jest częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Pierszczewo, warunki jak w § 9 ust. 2 niniejszej uchwały,

d) ustala się zakaz realizacji zabudowy powtarzalnej wg jednego projektu;

**7) 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 **2KDD**:

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

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

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 ust. 1 uchwały,
- zieleń,
- ciągi piesze i/lub rowerowe;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) parametry: szerokość pasa terenu minimum 3 m pod osiowe poszerzenie istniejącej drogi do całkowitej szerokości minimum 10 m, jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem § 9 ust. 2 pkt 2 lit a uchwały,
- 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) warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: warunki jak w § 9 uchwały;

6) szczególnie warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) teren położony jest w całości w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały,
- b) teren położony jest w całości w granicach zlewni rzeki Raduni – zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody „Straszyn” warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały;

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

**§ 20.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem terenu i symbolem klasy przeznaczenia terenu **3RN:**

1) przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy:

a) przeznaczenie podstawowe:

- grunty orne oraz uprawy,
- łąki i pastwiska,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- zbiorniki retencyjne, ciekły, oczka wodne,
- urządzenia wodne,
- kładki, pomosty,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 ust. 1 uchwały,
- dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 11 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy:** nie dotyczy,
- b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** nie dotyczy,
- c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** nie dotyczy,
- d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalna 80%,
- e) **wysokość zabudowy:** nie dotyczy,
- f) **geometria dachów:** nie dotyczy.

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna terenu:
- z dróg gminnych (poza granicami planu),
  - poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 11 uchwały,
  - poprzez teren przyległy oznaczony symbolem 4RZM;
- b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;
- 4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: na zasadach określonych w § 8 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, położona jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Pierszczewo, w której obowiązują ustalenia określone w § 9 ust. 3 uchwały,
  - b) w granicach terenu wprowadzono otwarcie widokowe, oznaczone na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia określone w § 9 ust. 3 pkt 2 lit c uchwały,
  - c) część terenu, oznaczona na rysunku planu, położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w której obowiązują ustalenia określone w § 9 ust. 4 uchwały,
  - d) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) część terenu, oznaczona na rysunku planu, położona jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu ruralistycznego wsi Pierszczewo, w której obowiązują ustalenia określone w § 9 ust. 3 uchwały,
  - b) w granicach terenu wprowadzono otwarcie widokowe, oznaczone na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia określone w § 9 ust. 3 pkt 2 lit c uchwały,
  - c) część terenu, oznaczona na rysunku planu, położona jest w strefach ochrony konserwatorskiej nieruchomości zabytków (stanowisk) archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w których obowiązują ustalenia określone w § 9 ust. 4 uchwały,
  - d) teren położony jest w całości w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały,
  - e) teren położony jest w całości w granicach zlewni rzeki Raduni – zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody „Straszyn” warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały,
  - f) ustala się zakaz zabudowy;
- 7) 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 szczególne dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem terenu i symbolem klasy przeznaczenia terenu **4RZM:**

- 1) przeznaczenia terenu: teren zabudowy zagrodowej:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - funkcja agroturystyczna,
    - obiekty i urządzenia towarzyszące, o których mowa w § 4 pkt 12 uchwały,
    - zbiorniki retencyjne, ciekły, oczka wodne,
    - urządzenia wodne,
    - kładki, pomosty;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

**a) nieprzekraczalne linie zabudowy:**

- 6 m od linii rozgraniczających drogę publiczną gminną (poza obszarem planu), jak na rysunku planu,
- wzdłuż elewacji frontowej budynku mieszkalnego, jak na rysunku planu,
- 17 m od linii rozgraniczających z terenem 3RN, jak na rysunku planu,
- 20 m od linii rozgraniczających z terenem 3RN, jak na rysunku planu,
- 20 m od linii rozgraniczających z terenem 1MN, jak na rysunku planu;

**b) wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 30% powierzchni działki,**c) wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,6,**d) powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 30% powierzchni działki; przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg, ciągów pieszo-rowerowych i parkingów, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni;**e) wysokość zabudowy:**

- dla budynków mieszkalnych – maksymalna 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja w formie poddasza,
- dla budynków inwentarskich i gospodarczych – maksymalna 8,0 m,
- dla garaży – maksymalna 6,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych – maksymalna 9,0 m;

**f) geometria głównych połaci dachu:** dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35 ° do 45 ° lub od 20° 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:** zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 9 ust. 2 pkt 2 lit. b;**3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:**

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej gminnej (poza granicami planu),
- 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) obowiązuje ochrona i zachowanie istniejących drzew, zgodnie z rysunkiem planu, na zasadach określonych w § 8 ust. 5 uchwały,
- d) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

**5) warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) teren położony jest w całości w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Pierszczewo, w której obowiązują ustalenia określone w § 9 ust. 2 uchwały,
- b) pozostałe warunki jak w § 9 uchwały;

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

- a) dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej o nowe obiekty budowlane usytuowane prostopadle lub równolegle do budynku mieszkalnego z zachowaniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego;

- b) 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;
- c) teren zlokalizowany jest w całości w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu ruralistycznego wsi Pierszczewo, warunki jak w § 9 ust. 2 niniejszej uchwały,
- d) teren położony jest w całości w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały,
- e) teren położony jest w całości w granicach zlewni rzeki Raduni – zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody „Straszyn” warunki jak w § 8 ust. 2 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%.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych:
- a) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 15 ust. 1 uchwały,
    - urządzenia wodne,
    - mosty, kładki, pomosty;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) **nieprzekraczalne linie zabudowy**: nie dotyczy,
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: nie dotyczy,
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: nie dotyczy,
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalna 80%,
  - e) **wysokość zabudowy**: nie dotyczy,
  - f) **geometria dachów**: nie dotyczy;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu:
    - poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 11 uchwały,
    - poprzez tereny przyległe;
  - b) zapewnienie miejsc parkingowych: 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 całości w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały,

- b) teren położony jest w całości w granicach zlewni rzeki Raduni – zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody „Straszyn” warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały,
- c) ustala się zakaz zabudowy;
- 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 **6L, 7L**:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny lasów:
  - a) przeznaczenie podstawowe: lasy,
  - 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 11 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 terenów:
  - a) **nieprzekraczalne linie zabudowy**: nie dotyczy,
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: nie dotyczy,
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: nie dotyczy,
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalna 90%, przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg, ciągów pieszo-rowerowych i parkingów, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni,
  - e) **wysokość zabudowy**: nie dotyczy,
  - f) **geometria głównych połaci dachu**: nie dotyczy;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) obsługa komunikacyjna terenów:
    - terenu 6L:
      - z drogi gminnej klasy dojazdowej (poza granicami planu),
      - poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 11 uchwały, niewymagające zmiany przeznaczenia terenu leśnego na cele nieleśne,
      - z terenów przyległych;
    - terenu 7L:
      - poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 11 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 terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z gospodarką leśną,

- b) tereny położone są w całości w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały,
- c) teren położony jest w całości w granicach zlewni rzeki Raduni – zewnętrznego terenu ochrony pośredniej powierzchniowego ujęcia wody „Straszyn” warunki jak w § 8 ust. 2 uchwały,
- d) teren oznaczony symbolem 6L znajduje się częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej nieruchomego zabytku (stanowiska) archeologicznego, w której obowiązują ustalenia określone w § 9 ust. 4 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%.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej:
  - a) przeznaczenie podstawowe: 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 11 uchwały,
    - zbiorniki retencyjne, cieki, oczka wodne,
    - urządzenia wodne,
    - mosty, kładki, pomosty,
    - ciągi piesze i/lub rowerowe;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **nieprzekraczalne linie zabudowy**: nie dotyczy,
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: nie dotyczy,
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: nie dotyczy,
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalna 70%, przy czym do wymaganej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg, ciągów pieszo-rowerowych i parkingów, niezależnie od rodzaju zastosowanej nawierzchni,
  - e) **wysokość zabudowy**: nie dotyczy,
  - f) **geometria głównych połaci dachu**: nie dotyczy;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu:
    - z drogi gminnej klasy dojazdowej (poza granicami planu),
    - poprzez dojazdy, o których mowa w § 4 pkt 11 uchwały,
    - z terenów przyległych;
  - b) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy;
- 4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
  - a) 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 terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) ustala się zakaz zabudowy,
- b) teren położony jest w całości w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, warunki jak w § 8 ust. 1 uchwały,
- c) teren położony jest w całości 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.**

§ 25. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca - Uchwała Nr VI/37/2011 Rady Gminy Stężyca z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Pierszczewo, w gminie Stężyca.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stężyca.

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

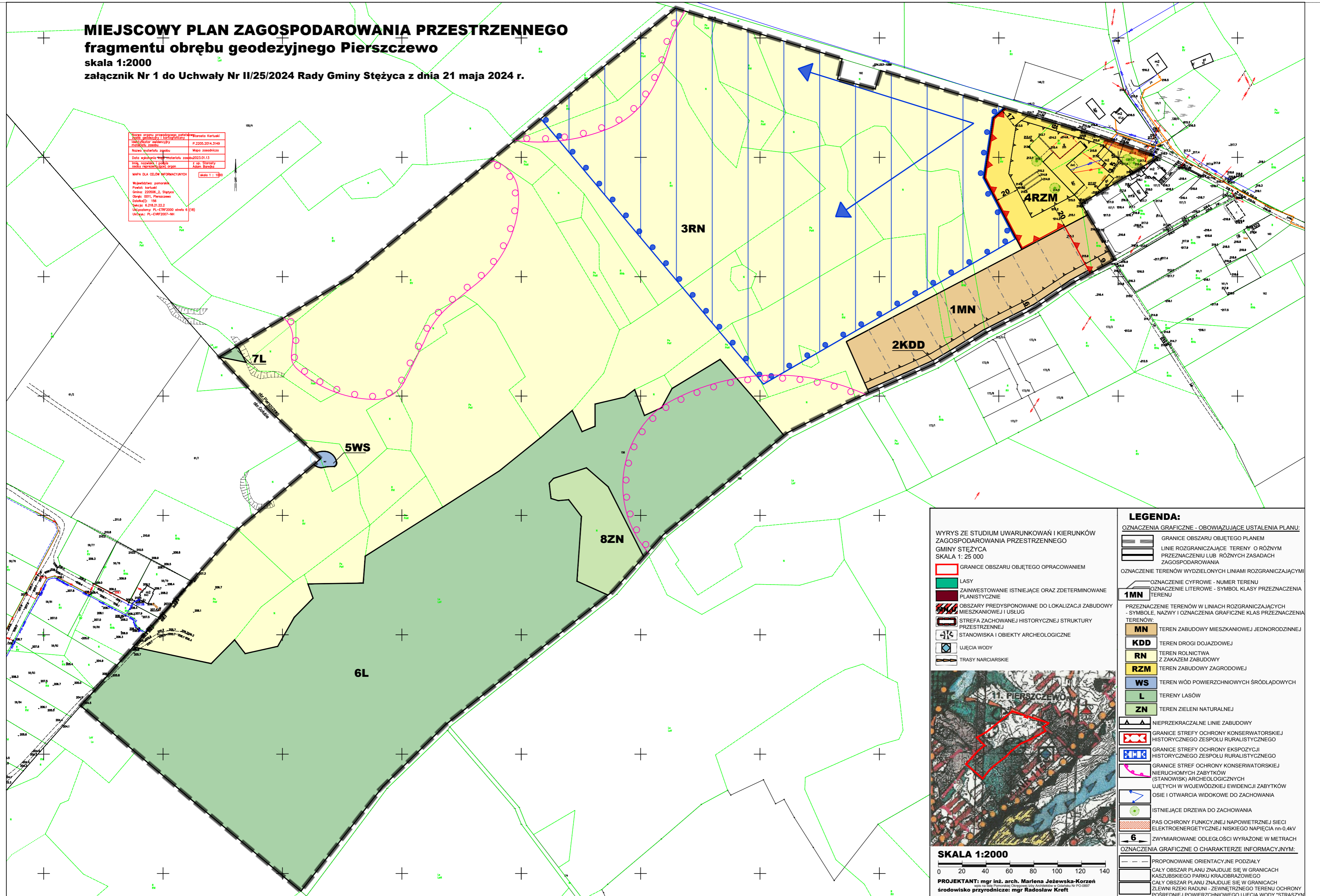
Przewodniczący Rady Gminy  
Stężyca

**Piotr Mach**



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**fragmentu obrębu geodezyjnego Pierszczewo**  
 skala 1:2000  
 załącznik Nr 1 do Uchwały Nr II/25/2024 Rady Gminy Stężyca z dnia 21 maja 2024 r.

Nazwa organu prowadzącego postępowanie: Powiat Kartuski  
 Nazwa organu wykonawczego: Urząd Gminy Stężyca  
 Nazwa i adres siedziby: ul. Piłsudskiego 1, 82-200 Stężyca  
 Data wykonania projektu: 2023.01.13  
 Imię, nazwisko i podpis: J. Szary  
 Miejsce i data: Stężyca, 2024.05.21  
 Mapa dla celów informacyjnych: skala 1:1000  
 Wzrost: 1,70 m  
 Powierzchnia: 100 m<sup>2</sup>  
 Gmina: 220904, Stężyca  
 Okręg: 001, Pieniężno  
 Działka: 108  
 Księga: 6.018.01.22.2  
 Uprawnienie: PL-ETR2000 strona 6 (18)  
 Udział: PL-ENR2007-14



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

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM

LASY

ZAINWESTOWANIE ISTNIEJĄCE ORAZ ZDETERMINOWANE PLANISTYCZNIE

OBZASY PREDYSPOZYCJONOWANE DO LOKALIZACJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG

STREFA ZACHOWANEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

STANOWISKA I OBIEKTY ARCHEOLOGICZNE

UJĘCIA WODY

TRASY NARCIARSKIE

**LEGENDA:**

**OZNACZENIA GRAFICZNE - OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:**

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

**OZNACZENIE LITEROWE - SYMBOL KLASY PRZEZNACZENIA TERENU**

**1MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

**KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

**RN** TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY

**RZM** TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

**WS** TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

**L** TERENY LASÓW

**ZN** TEREN ZIELENI NATURALNEJ

**OZNACZENIE CYFROWE - NUMER TERENU**

**OZNACZENIE LITEROWE - SYMBOL KLASY PRZEZNACZENIA TERENU**

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

**MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

**KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

**RN** TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY

**RZM** TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

**WS** TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

**L** TERENY LASÓW

**ZN** TEREN ZIELENI NATURALNEJ

**NIEMIEJĄCE DRZEWIA DO ZACHOWANIA**

GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO ZESPÓŁU RURALISTYCZNEGO

GRANICE STREFY OCHRONY EKSPOZYCJI HISTORYCZNEGO ZESPÓŁU RURALISTYCZNEGO

GRANICE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ NIERUCHOMOŚCI ZABYTKÓW (STANOWISK) ARCHEOLOGICZNYCH UJĘTYCH W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW OSIE I OTWARCIA WIDOKOWE DO ZACHOWANIA

ISTNIEJĄCE DRZEWIA DO ZACHOWANIA

PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPONIETRZNEJ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ NISKIEGO NAPIĘCIA nn-0,4kV

**6** ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI WYRAŻONE W METRACH

**OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:**

PROJONOWANE ORIENTACYJNE PODZIAŁY

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH KASZUBSKIEGO PARKU KRAJOWEGO

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

**SKALA 1:2000**

0 20 40 60 80 100 120 140

**PROJEKTANT:** mgr inż. arch. Marlena Jeżewska-Korzeń  
 środowisko przyrodnicze: mgr Radosław Krest

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr II/25/2024

Rady Gminy Stężycza

z dnia 21 maja 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stężycza o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Pierszczewo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 marca 2024 r. do 15 kwietnia 2024 r., uwagi można było wносить do dnia 7 maja 2024 r.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr II/25/2024  
Rady Gminy Stężycza  
z dnia 21 maja 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) 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), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 609) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.) Rada Gminy Stężycza rozstrzyga, co następuje:

**I. Zadania własne gminy**

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

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

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

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

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

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

**II. Budowa dróg**

W granicach planu przewiduje się wydzielenie działek przeznaczonych pod poszerzenie drogi gminnej i jej realizację, jako zadanie własne gminy.

**III. Uzbrojenie terenu**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:**

- 1) z sieci wodociągowej, dopuszcza się ujęcia własne.

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:**

- 1) 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 montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

- 1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych;
- 2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji;
- 3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe;
- 4) Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

#### **V. Zasady prowadzenia polityki finansowej**

1. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Źródła finansowe związane z korzyściami 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 II/25/2024

Rady Gminy Stężycza

z dnia 21 maja 2024 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) 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) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**