

**UCHWAŁA NR XXXII/357/2014**  
**RADY GMINY STĘŻYCA**

z dnia 31 marca 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego  
Pierszczewo, w gminie Stężyca.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r., poz. 594 zm. Dz.U. z 2013r. poz.645 i poz.1318) oraz art. 20 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. t.j. z 2012r. poz. 647, zm. Dz.U. z 2012r. poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013r. poz. 21, poz. 405 i poz.1238), Rada Gminy Stężyca, uchwala co następuje:

**§ 1.**

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stężyca.
2. Zgodnie z uchwałą nr V/46/2007 z dnia 20 marca 2007r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Pierszczewo w gminie Stężyca - uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Pierszczewo w gminie Stężyca, obejmujący obszar o powierzchni ok. 20,35 ha, o granicach wyznaczonych zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały o przystąpieniu.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z:
  - 1) Części tekstowej – ustaleń planu;
  - 2) Części graficznej - rysunek planu w skali 1:1000 dla - stanowiący załącznik nr 1;
    - a) Z rozstrzygnięcia dotyczącego złożonych uwag – załącznik tekstowy nr 2;
    - b) Z rozstrzygnięcia dotyczącego infrastruktury objętego zadaniami własnymi – załącznik tekstowy nr 3.

**§ 2.**

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 3 tereny elementarne rozgraniczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolami (1. do 3.):

**01 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej**, jednorodzinna, wolnostojąca

**02 R - tereny rolne**

**03 KDW - tereny dróg wewnętrznych**

2. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

3. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy dla poszczególnych wydzielonych stref i obszarów zawarte zostały w § 4.

4. Wyjaśnienie pojęć:

- 1) **budynek główny** – budynek o dominującej formie i funkcji znajdujący się zwykle od frontu działki;
- 2) **budynek pomocniczy** – budynek, w którym znajdują się funkcje uzupełniające lub budynek gospodarczy, garażowy;

3) **funkcja podstawowa** – funkcja zajmująca co najmniej 60% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na danej nieruchomości;

4) **funkcja uzupełniająca** - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe. Łączna powierzchnia użytkowa budynków związana z przeznaczeniem uzupełniającym nie może przekraczać 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na danej nieruchomości;

5) **funkcja tymczasowa** – funkcja, którą można wprowadzić na teren do czasu realizacji funkcji obowiązujących. Funkcja tymczasowa nie dotyczy funkcji istniejących na danym terenie przed wprowadzeniem ustaleń planu;

6) **powierzchnia zabudowy** - stosunek (w procentach), powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni działki budowlanej;

7) **powierzchnia utwardzona** – trwałe utwardzenia terenu w postaci placów, parkingów, dojazdów i ścieżek itp. przedstawionych w procentach w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;

8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza maksymalne lecz nie obowiązujące ustawienie budynku z możliwością wycofania budynku w głąb działki; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze, schody zewnętrzne itp.

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, tzn. na załączniku nr 1, są obowiązujące:

- a) granice obszaru opracowania planu;
- b) granice terenów elementarnych;
- c) granice obszarów chronionych;
- d) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- e) oznaczenia przeznaczenia terenów elementarnych;
- f) linie zabudowy,
- g) strefy zakazu zabudowy wyłączając urządzenia telekomunikacji opisane w §3 pkt.4. ppkt.6;

### § 3.

#### USTALENIA OGÓLNE

##### 1. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO.

Nie ustala się.

##### 2. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.

1) Cały obszar leży w granicach Kaszubskiego Parku Krajobrazowego (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1);

2) Na terenie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego obowiązują zakazy i nakazy ustalone w Uchwale nr 147/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego (Dz. U. Woj. Pom. nr 66, poz.1462 z dnia 2 czerwca 2011 r.), w tym m. in. zakaz:

a) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,

b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac ziemnych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwuskokowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,

c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;

d) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,

e) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów, rzek i jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej z wyjątkiem:

- określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin obszarów zwartej zabudowy wsi – gdzie możliwe jest się uzupełnienie istniejącej linii zabudowy mieszkaniowej i usługowej, pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy

od brzegów wód zgodnie z linią występującą na przylegających działkach;

- istniejących siedlisk rolniczych - gdzie możliwe jest się uzupełnienie zabudowy o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego, pod warunkiem nie przekraczania dotychczasowej linii zabudowy od brzegów wód,

- istniejących ośrodków wypoczynkowych, dla których miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego utraciły moc z dniem 1 stycznia 2004r. – gdzie możliwe jest się przebudowę i modernizację istniejącego zainwestowania w celu poprawy standardów ochrony Środowiska i walorów estetyczno-krajobrazowych, pod warunkiem nie zwiększania powierzchni zabudowy, ilości miejsc pobytowych, a także nie przybliżania zabudowy do brzegów wód;

- niniejsze rozporządzenie nie narusza uprawnień nabytych na podstawie prawomocnych orzeczeń administracyjnych oraz ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszego postanowienia;

3) Obszar opracowania (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1) znajduje się w granicach Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego: Rynna Dąbrowsko – Ostrzycka, na terenie którego obowiązują zakazy i nakazy ustalone w art. 45, Rozdział 2, Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. „*O ochronie przyrody*” (Dz. U. tj. z 2013, poz.627 z późn. zm.);

4) Obszar opracowania (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1) znajduje się w granicach mającego znaczenie dla Wspólnoty Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH 220095 „Uroczyska Pojezierza Kaszubskiego”, na terenie którego zgodnie z art. 33, ust. 2 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. „*o ochronie przyrody*” (Dz. U. tj. z 2013, poz.627 z późn. zm.) zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;

5) w granicach obszaru opracowania znajduje się obszar postulowany do objęcia ochroną rezerwatową:

a) projektowany rezerwat florystyczny: „Łąki nad jeziorem Potulskim” - ok. 17 ha, wymagane utworzenie otuliny (oznaczony na załączniku graficznym nr 1 jako numer 1);

6) Na granicy funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami normy;

7) Ochronie podlegają wszystkie zadrzewienia śródpolne, oczka wodne i tereny podmokłe;

8) Planowane zagospodarowanie terenu nie może trwale zmieniać stosunków wodnych na obszarze objętym planem i terenach przyległych;

9) Wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości;

10) Podczas realizacji ustaleń powyższego planu miejscowego należy uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej zawarte w: Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 5 stycznia 2012 r.

w sprawie ochrony gatunkowej roślin ( Dz.U. z 2012r. poz.81), Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 października 2011 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2011r. nr 237, poz. 1419), Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1765) oraz w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (tekst jednolity w Dz. U. z 2013 r., poz.856);

11) Na obszarze planu znajdują się tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – krawędzie wysoczyzn o dużych deniwelacjach terenu (zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały):

a) ze względu na możliwość wystąpienia zagrożenia osuwaniem się mas ziemi w przypadku projektowania zabudowy na tych terenach należy wykonać badania geologiczne;

b) w przypadku stwierdzenia możliwości występowania osuwania się mas ziemnych należy przewidzieć w projekcie środki techniczne przed ich osuwaniem;

12) Podczas realizowania inwestycji należy zebrać wierzchnią warstwę terenu w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;

13) Należy w ogrodzeniach działek przewidzieć otwory umożliwiające migrację drobnej zwierzyny tj.:

- otwór o średnicy min 15 cm wykonanych na podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5m;

- Prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm

### **3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**

#### **1) Podziały geodezyjne:**

a) Podziały geodezyjne zgodnie z zasadami zawartymi w kartach dla poszczególnych terenów, nie dotyczy podziałów w celu polepszenia zagospodarowania lub powiększenia istniejących działek;

b) Dopuszczalne jest zachowanie istniejącego podziału geodezyjnego, nie spełniającego standardów wielkości działek przewidywanych uchwałą, zatwierdzonego przed wejściem w życie planu miejscowego;

c) dopuszcza się w każdej strefie, terenie lub jednostce urbanistycznej wydzielenie nowej działki niezbędnej pod przeprowadzenie infrastruktury technicznej oraz projektowanego układu komunikacyjnego;

d) zasady podziału na nowe działki ustalono w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych;

**2) Zasady dotyczące wymagań kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) dopuszcza się lokalizację kierunkowskazów informacyjnych i informatorów dotyczących rozmieszczenia w obszarze planu ważnych obiektów w pasach drogowych, po uprzednim uzyskaniu zgody zarządcy drogi;

b) obiekty tymczasowe – nie ustala się;

c) ogrodzenia od strony drogi należy ujednolicić co do wysokości i użycia materiału: preferowane ogrodzenia o wysokości 1,0 – 1,5 m, dopuszczalne materiały tradycyjne tj. drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka podsadzona żywoplotem;

d) zakaz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych elementów betonowych;

e) na terenie planu dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury z zachowaniem przepisów odrębnych;

**3) Obszary przeznaczone do rehabilitacji i jej zasady:**

Nie ustala się.

**4. USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.**

**1) Zaopatrzenie w wodę.**

a) Na terenie wsi Pierszczewo istnieje czynne ujęcie wody które zaopatruje w wodę miejscowość Pierszczewo i okolice, adaptuje się je na potrzeby niniejszego planu wraz z istniejącą siecią wodociągową;

b) projektuje się nowe sieci wodociągowe zgodnie z koncepcją zaopatrzenia w wodę stanowiącą materiały do planu; podłączenia należy wykonać na warunkach określonych przez zarządcę sieci, w liniach rozgraniczających dróg gminnych;

c) do czasu wybudowania sieci wodociągowych na terenach niezaiwestowanych dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody z zachowaniem przepisów odrębnych;

d) możliwa jest lokalizacja infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;

e) podczas projektowania sieci należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę w warunkach kryzysowych wg zasad zawartych w opracowaniu UG Stężycza pt. Zasady funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w warunkach specjalnych dla gminy Stężycza”

**2) Zaopatrzenie w energię.**

a) Adaptuje się istniejącą sieć energetyczną NN i SN oraz istniejące transformatory sieci;

b) dla sieci średniego napięcia ustala się strefę ochronną o szerokości 10,0 m (po 5,0 m od osi słupa) dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi; docelowo należy przewidzieć przebudowę sieci w postaci kabla podziemnego – w tym wypadku przestają obowiązywać strefy ochronne;

c) w miarę możliwości nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg gminnych i prywatnych;

d) budowę nowych stacji transformatorowych należy przewidzieć w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych lub ramach terenów zieleni urządzonej;

e) możliwa jest lokalizacja infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela nieruchomości przez którą sieć ma przebiegać;

**3) Gospodarka odpadami stałymi:**

a) odpady stałe z terenu opracowania muszą być wywożone na komunalne wysypisko śmieci, na warunkach ustalonych przez zarządzającego wysypiskiem;

b) odpady z gospodarstw domowych winny być po segregacji w granicach własności terenu, wywożone przez specjalistyczne przedsiębiorstwo;

**4) Odprowadzenie ścieków:**

a) dla terenu opracowania należy przewidzieć docelowo zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej, poprowadzoną w miarę możliwości w liniach rozgraniczających dróg lub terenach do tego przewidzianych;

b) nowe tereny budowlane będą zaopatrzone w sieci kanalizacji sanitarnej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi na drodze inwestycji publiczno-prywatnej zgodnie z uchwałą Rady Gminy Stężycza w sprawie przyjęcia zasad realizacji lokalnych inicjatyw inwestycyjnych w Gminie Stężycza;

c) możliwa jest lokalizacja infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela nieruchomości przez którą sieć ma przebiegać;

d) do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bezodpływowych, szczelnych zbiorników, okresowo opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo.

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

e) wody opadowe z dróg, parkingów i placów nawrotowych, po odpowiednim podczyszczeniu powinny być odprowadzane docelowo do lokalnej kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczającej dróg publicznych lub wewnętrznych, lub zagospodarowane w granicach opracowania planu w ramach terenów do tych celów przeznaczonych;

f) wody opadowe na prywatnych nieruchomościach muszą być zagospodarowane w granicach własności gruntu.

#### **5) Zaopatrzenie w gaz i ciepło:**

a) dopuszcza się zaopatrzenie terenu w gaz ziemny przeprowadzony w liniach rozgraniczających dróg lub w pasach technicznych;

b) dopuszcza się indywidualne lub zbiorcze systemy ogrzewania oparte na paliwach niskoemisyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami;

c) dopuszcza się alternatywne źródła energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

#### **6) Zaopatrzenie w inne media.**

a) adaptuje się istniejącą sieć telekomunikacyjną na potrzeby planu i dopuszcza się jej rozbudowę w postaci kabla podziemnego na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową;

c) adaptuje się sieć telewizji kablowej i dopuszcza się jej rozbudowę na warunkach określonych przez zarządzającego siecią;

d) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności stacje bazowe telefonii komórkowej, nie dotyczą tych inwestycji zakazy i nakazy wprowadzone zapisami planu.

#### **7) Układ komunikacyjny:**

a) do nadrzędnego układu drogowego zaliczono drogę powiatową, wszelkie inwestycje (tj. budowa nowych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie dróg wymagających zjazdów, budowa infrastruktury w tym nawierzchni chodników i ścieżek rowerowych, nowych połączeń do dróg układu nadrzędnego) muszą być uzgodnione z odpowiednim zarządcą drogi;

b) układ podstawowy stanowią drogi gminne; budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni itp. na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi;

c) stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych oraz lokalizacji w niej sieci infrastruktury technicznej;

d) w liniach rozgraniczających ulic należy przewidzieć lokalizację hydrantów przeciwpożarowych w terenach zabudowanych wsi i terenach zabudowy rekreacyjnej;

## § 4.

### SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I ZABUDOWY DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW ELEMENTARNYCH

1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ: **01 MN**

2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PODSTAWOWEJ:

2.1. Funkcja podstawowa : **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zał. nr. 1);**

2.2. Funkcja uzupełniająca: **nie ustala się;**

Funkcja tymczasowa: **nie ustala się.**

3.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:

- a) zabudowa wolnostojąca;
- b) podział na nowe działki nie mniejsze niż 1000 m<sup>2</sup>;
- c) możliwe jest zachowanie istniejących podziałów działek;

3.2. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

- a) wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksymalnie 9,0m;
- b) wysokość zabudowy pomocniczej – maksymalnie 6,0m;
- c) możliwe jest podpiwniczenie budynków;
- d) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;
- e) ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- f) należy kolorystykę elewacji dostosować do historycznych uwarunkowań: możliwe jest na elewacjach cegłę ceramiczną, drewno lub tynk w odcieniach ciepłych pastelów lub nawiązujących do kolorów cegły lub drewna;
- g) budynek główny należy lokalizować kalenicą równolegle do krawędzi drogi z której następuje zjazd na działkę;
- h) rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;
- i) dachy o kątach nachylenia:
  - 35° - 45° na ścianie kolankowej do 0,8m;
  - 20° - 25° na ścianie kolankowej od 0,8m do 1,5m;
- j) rodzaj pokrycia dachu: zastosować ten sam rodzaj pokrycia dachu dla całej nieruchomości. Zalecane zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do brązu, grafitu lub czerwieni;
- k) powierzchnia zabudowy : maksymalnie 20% pokrycia działki zabudową,
- l) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 0,5;
- m) nieprzekraczalna linia zabudowy wolnostojącej zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały, od linii rozgraniczających dróg;
- n) nieprzekraczalna druga linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały w odległości 6,0 od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi;
- o) strefa ochronna od linii średniego napięcia w odległości 5,0 m od osi słupa, (zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały), możliwe jest likwidacja strefy po modernizacji i skablowaniu linii energetycznej; p) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 30,0 m od granicy projektowanego rezerwatu; (zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały);

4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.4

## 5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o istniejące i projektowane drogi, dozwolony jeden wjazd na działkę;
- b) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości, z założeniami: 1 mp/1 mieszkanie;

## 6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW:

- a) patrz ustalenia ogólne paragraf 3 pkt.1.;

## 7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) patrz: "USTALENIA OGÓLNE" §3 pkt.2.;
- b) należy pozostawić przynajmniej 60 % powierzchni jako biologicznie czynnej;
- c) na granicy działki należy wprowadzić zadrzewienia lub zakrzaczenia zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- d) w obszarze działki należy stosować nawierzchnie półprzepuszczalne lub przepuszczalne do utwardzenia dróg i miejsc postojowych;

## 8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW:

- a) patrz ustalenia ogólne §3 pkt.1.;

## 9. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH:

- a) nie ustala się;

## 10. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- a) patrz ustalenia ogólne §3 pkt.3.;

## 11. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI:

- a) nie ustala się;

12. STAWKA PROCENTOWA - Ustala się 15% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.3 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

## 1. NUMER I SYMBOL JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ: **02 R**

## 2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PODSTAWOWEJ:

2.1. Funkcja podstawowa : **tereny rolnicze (zał. nr. 1);**

2.2. Funkcja uzupełniająca: **zalesienia, infrastruktura techniczna jako cel publiczny;**

Funkcja tymczasowa: **nie ustala się.**

## 3.1. WARUNKI URBANISTYCZNE:

- a) należy prowadzić gospodarkę rolną zgodnie z warunkami siedliskowymi;
- b) należy zachować ekspozycję wzdłuż drogi powiatowej na jezioro Potulskie – zakaz stosowania nasadzeń wyższych niż poziom wzroku;
- c) należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;

## 3.2. WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

nie ustala się;

## 4. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.4.;

## 5. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ:

- a) obsługa komunikacyjna w oparciu o istniejące i projektowane drogi;
- b) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych;

## 6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW:

- a) patrz ustalenia ogólne §3 pkt.1.;

## 7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- a) patrz: ustalenia ogólne §3 pkt.2.;
- powierzchnia biologicznie czynna – min 95%;

## 8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW:

- a) patrz ustalenia ogólne §3 pkt.1.;

## 9. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW REKREACYJNYCH I SŁUŻĄCYCH DO REALIZACJI IMPREZ MASOWYCH:

- a) nie ustala się;

## 10. USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- a) nie ustala się;

11. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW CHRONIONYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓŁOWYMI:  
a) na terenie karty 02 R zlokalizowano projektowany rezerwat florystyczny „Łąki nad jeziorem Potulskim”, na terenie którego obowiązują przepisy zawarte w Art. 15, Rozdział 2, Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. „*O ochronie przyrody*” (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.).
12. STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 1% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

1. NUMER I NAZWA DROGI: **03 KDW;**
2. FUNKCJA Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANEJ: **Droga wewnętrzna;**
3. FUNKCJA ISTNIEJĄCA DO ZACHOWANIA: Nie dotyczy;
4. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH: **6,0m;**
5. PARKINGI: Dopuszcza się miejsca postojowe;
6. WARUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA:  
a) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3 pkt.2;
7. WARUNKI KONSERWATORSKIE:  
a) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3 pkt.1;
8. USTALENIA INNE:  
a) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi przeprowadzenie niezbędnej infrastruktury technicznej;  
b) patrz: ”USTALENIA OGÓLNE” §3.;
9. STAWKA PROCENTOWA: Ustala się 1% stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

#### § 5.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stężycy.

#### § 6.

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Stężycy

**Stefan Literski**



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXII/357/2014  
Rady Gminy Stężyca  
z dnia 31 marca 2014 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII/357/2014

Rady Gminy Stężycza

z dnia 31 marca 2014 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Pierszczewo gmina Stężycza do publicznego wglądu oraz w terminie obligatoryjnym na wniesienie uwag, tj. w okresie 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, do Urzędu Gminy Stężycza nie wpłynęła żadna uwaga, dotycząca w/w projektu planu.

Przewodniczący Rady Gminy  
Stężycza

**Stefan Literski**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXII/357/2014

Rady Gminy Stężycza

z dnia 31 marca 2014 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania  
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Stężycza w obrębie ewidencyjnym Pierszczewo.**

Rada Gminy Stężycza, po zapoznaniu się z prognozą skutków ekonomicznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Pierszczewo, na wniosek Wójta Gminy rozstrzyga, co następuje:

- a) na obszarze opracowanego planu nie istnieją drogi publiczne gminne
- b) Gmina nie ponosi zatem skutków ekonomicznych z tytułu przejęcia oraz polepszenia i modernizacji dróg;
- c) Gmina nie poniesie kosztów z tytułu modernizacji i rozbudowy sieci oraz budowy kanalizacji sanitarnej.

Przewodniczący Rady Gminy  
Stężycza

**Stefan Literski**

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy Stężycza ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwana dalej „ustawą”.

Uchwała dotycząca uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla części obrębu geodezyjnego Pierszczewo w gminie Stężycza**, jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie Uchwały nr V/46/2007 Rady Gminy Stężycza z dnia 20 marca 2007r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Pierszczewo w gminie Stężycza, podlega przepisom ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

Na obszarze , który objęty jest opracowaniem nie ma obowiązującego planu miejscowego. Tereny objęte planem dotyczą terenów zlokalizowanych pomiędzy drogą powiatową a brzegiem jeziora (zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały), które nie zostały wcześniej objęte planem miejscowym. Są to tereny rolne z niewielką częścią przeznaczoną na cele budowlane.

Teren planu obejmuje ok. 23ha

Jako podstawowy cel planu przyjęto następujące zagadnienia:

- 1) Określenie stref funkcjonalnych dla całego obszaru w tym wyznaczenie obszarów przeznaczonych pod zabudowę;
- 2) Określenie obszarów rolnych bez możliwości zabudowy;
- 3) Określenie warunków kształtowania nowej zabudowy oraz zachowania i rehabilitacji istniejącej;
- 4) Określenie warunków ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego dla obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) Określenia warunków ochrony dóbr kultury w tym stanowisk archeologicznych i ochrony substancji zabytkowej;
- 6) Określenie ograniczeń zabudowy i obszarów wyłączonych z zabudowy;
- 7) Określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej w tym dróg;

Projekt planu został wyłożony jeden raz do publicznego wglądu.

Przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami.

W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Rada Gminy Stężycza, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia zmiany planu, stwierdza także czy plan miejscowy nie jest sprzeczny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stężycza.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.