



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA TERENU DZIAŁEK  
NR 199/30, 199/31 OBREB STEGNA

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

**SPORZĄDZAJĄCY:**  
WÓJ GMINY STEGNA

**OPRACOWANIE:**

**IRMiR** INSTYTUT  
ROZWOJU MIAST  
I REGIONÓW

**W SKŁADZIE:**  
MGR INŻ. CEZARY MALISZEWSKI  
MGR INŻ. ANNA USZKUR  
MGR INŻ. AGNIESZKA ODOLECKA

WARSZAWA 2020



**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY STEGNA**  
**z dnia ..... 2020 r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla terenu działek nr 199/30, 199/31 obręb Stegna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XI/106/2019 Rady Gminy Stegna z dnia 29 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 199/30, 199/31 obręb Stegna, po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stegna, przyjętej Uchwałą Nr XL/397/10 Rady Gminy Stegna z dnia 20.07.2010 roku i zmienionej Uchwałą Nr XLIII/353/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 21.06.2018 roku oraz Uchwałą Nr III/24/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 19.12.2018 roku, Rada Gminy Stegna uchwała co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 199/30, 199/31 obręb Stegna, o powierzchni 1,79 ha, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 199/30, 199/31 obręb Stegna, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść uchwały oraz załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Stegna o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Stegna o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary w metrach;
- 5) strefa zieleni izolacyjnej;
- 6) przeznaczenia terenu oznaczone symbolem terenu.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **architekturze regionalnej** – należy przez to rozumieć cechy charakterystyczne dla historycznej zabudowy wsi Stegna, umożliwiające wkomponowanie nowej zabudowy w sposób niedysharmonizujący krajobrazu. Do cech regionalnych należy zaliczyć przede wszystkim: dachy proste, wysokie, dwuspadowe ze szczytami oraz mansardowe, pokryte naturalnymi materiałami (głównie dachówka ceramiczna), szczyty zdobione detalem drewnianym, sytuowanie kalenic - równoległe do ulicy, prosta bryła budynku, murowana na cokole, z kompozycyjnie „odcięta” górną częścią (poddaszem) za pomocą gzymsu lub okładziny (głównie drewnianej), osiowa, symetryczna kompozycja elewacji „frontowej”, z wykorzystaniem werand, ganków i wysuniętych facjat dla podkreślenia głównego wejścia, wykorzystanie detalu ceglanoego oraz drewnianego, stonowana kolorystyka, „zgaszone” kolory (biel, krem, beże, szarości, brązy oraz odcienie materiałów naturalnych: cegły, drewna kamienia). Stosowanie cech regionalnych nie oznacza zakazu wprowadzania rozwiązań nowoczesnych, jeżeli będą one ich pochodnymi;
  - 2) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub z drogi wewnętrznej, z której następuje główny wjazd na działkę, liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
  - 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar działki budowlanej, na którym dopuszcza się wznoszenie ścian części nadziemnej budynku, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, pochylnie, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
  - 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
  - 5) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi; w ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów;
  - 6) **strefa zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć obszar zagospodarowany kompozycją zieleni urządzonej składającej się z drzew i krzewów, przy czym w przypadku wymiany istniejących drzew i krzewów lub ich uzupełnienia dopuszcza się stosowanie nasadzeń gatunkami zgodnymi z siedliskiem;
  - 7) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowym symbolem terenu;
  - 8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym lub na terenie, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

## Rozdział 2

### Przeznaczenia terenów w planie

§ 4. 1. Ustala się symbole określające przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy usług oświaty – **UO**;
- 2) las – **ZL**;
- 3) teren obsługi komunikacji samochodowej – parking – **KP**;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – **KDD**;
- 5) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego – **KPJ**;
- 6) teren publicznego ciągu pieszego – **CP**.

2. Każdy teren oznaczono, na rysunku planu oraz w tekście uchwały, identyfikatorem literowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu.

3. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu określone zostały ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 14 uchwały.

4. Ustala się teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD**, teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KPJ** oraz teren publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem **CP** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Ustala się teren zabudowy usług oświaty oznaczony symbolem **UO** jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych, związanych z budową i utrzymaniem pomieszczeń dla szkół publicznych, a także publicznych: przedszkoli, obiektów sportowych.

## Rozdział 3

### Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej na terenie oznaczonym symbolem **UO** na obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m;
- 2) dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem **UO** lokalizację urządzeń stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń na obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m, o ile konieczność ich realizacji wynika z prowadzonej na terenie działalności.

## Rozdział 4

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem:
  - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
  - b) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,

- c) garaży, parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą techniczną;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
- 4) zakaz składowania odpadów;
- 5) ochronę przed hałasem poprzez:
  - a) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenu oznaczonego symbolem **UO** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki;
- 6) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
- 7) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- 8) zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 9) w zakresie ochrony oraz kształtowania krajobrazu w związku z położeniem całego obszaru planu w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”:
  - a) zakazuje się dokonywania trwałych zniekształceń rzeźby terenu, z wyjątkiem prac ziemnych związanych z posadowieniem budynku oraz budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce wodnej.

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 7. Ustala się strefę zieleni izolacyjnej celem zachowania należytej ochrony ekspozycji budynku mieszkalnego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, położonego poza granicami planu, tj. przy ul. Morskiej 7.

## **Rozdział 6**

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

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) określa się teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD**, teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KPJ** oraz teren publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem **CP** jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
- 2) zakazuje się lokalizowania na terenach o funkcji publicznej tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

2. Ustala się, że w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 7**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 9. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

## **Rozdział 8**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 10. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem **UO** – 10 000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem **KP** – 1 000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem **UO** – 100 m,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem **KP** – 90 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę – dowolny.

2. W obszarze planu nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 11. Ustala się zakaz zabudowy kubaturowej:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem **ZL**;
- 2) w strefie zieleni izolacyjnej wskazanej na rysunku planu.

## **Rozdział 10**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej oraz systemu parkowania**

§ 12. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem **KDD** zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 2) publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem **KPJ** stanowi ogólnodostępną komunikację pieszą oraz zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 3) publiczny ciąg pieszy oznaczony symbolem **CP** stanowi ogólnodostępną komunikację pieszą;
- 4) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady systemu parkowania:

- 1) należy zapewnić miejsca do parkowania samochodów w liczbie:
  - a) dla obiektów usług oświaty – 10 miejsc na każdych 100 zatrudnionych,
  - b) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 30;

- 2) przy obiektach usługowych należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania rowerów na 100 m<sup>2</sup> ich powierzchni użytkowej;
- 3) potrzeby parkingowe terenu oznaczonego symbolem **UO** należy realizować w obszarze tej samej działki budowlanej lub w ramach terenu oznaczonego symbolem **KP**;
- 4) realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 11**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami**

**§ 13.** 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
  - c) dopuszcza się realizację sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDD** na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - d) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków,
  - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
  - b) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 110 mm,
  - c) dopuszcza się realizację sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDD** na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych oraz roztopowych:
  - a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD** dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych,
  - c) dla pozostałych terenów dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - d) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy 200 mm,
  - f) dopuszcza się realizację sieci i przyłączy kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDD** na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w gaz:



- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych,
  - b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
  - c) dopuszcza się realizację sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDD** na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
  - b) dopuszcza się stosowanie pomp ciepła i odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
  - c) zakazuje się stosowania do celów grzewczych mułów i flotokoncentratów węglowych oraz paliw produkowanych z ich wykorzystaniem, węgla brunatnego oraz paliw produkowanych z wykorzystaniem tego węgla, paliw, w których udział masowy węgla kamiennego o uziarnieniu 0-3 mm wynosi powyżej 15%, paliw zawierających biomasę o wilgotności powyżej 20%;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
  - b) realizacja nowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych jako sieci podziemne,
  - c) dopuszcza się realizację sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDD** na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem energii wiatru;
- 7) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
- a) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
  - b) dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDD** na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 5.
2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz przebudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej na terenach innych niż tereny dróg z uwzględnieniem § 5 uchwały oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.
3. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania gminy lub na potrzeby obsługi terenów objętych planem na każdym terenie, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem **ZL**, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych warunków:
- 1) maksymalna wysokość obiektów – 6 m,
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 35 m<sup>2</sup>,

- 3) dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°.
4. W zakresie gospodarki odpadami ustala się – zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 12**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 14.** Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

## **Rozdział 13**

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

**§ 15.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **UO** – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

## **Rozdział 14**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 16.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług oświaty, obiekty sportu i rekreacji na potrzeby usług oświaty;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do architektury regionalnej,
  - b) lokalizację pomieszczeń administracyjnych, socjalnych, gospodarczych w ramach budynków usługowych,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,09,
  - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,
  - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
  - i) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
  - j) dachy:
    - geometria: dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 10° w każdej formie lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°,
    - rodzaj pokrycia: blacha płaska, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, płyta warstwowa, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów o kącie nachylenia do 10°,
    - kolor pokrycia: naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, grafitowy, szary lub czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów o kącie nachylenia do 10°,
  - k) elewacje:

- ściany tynkowane o niskim nasyceniu barw odpowiadającej systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 1020, czyli nie więcej niż 10% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 1020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian, tj. nie przekraczających 20% ich powierzchni,
  - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi, z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych, w szczególności okładziny kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane i jego imitacje w naturalnych kolorach drewna, ceramiczne, szklane;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 10 000 m<sup>2</sup>;
  - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12 ust. 1;
  - 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 12 ust. 2;
  - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13;
  - 7) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem:
    - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem,
    - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy,
    - c) tymczasowych obiektów wystawowych, handlowo-usługowych, sportowych, rekreacyjnych i rozrywkowych o maksymalnej wysokości do 5 m.

**§ 17.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy,
  - b) zakaz realizacji utwardzonych ciągów komunikacyjnych;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12 ust. 1;
- 4) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 18.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren obsługi komunikacji samochodowej – parking;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabrania się lokalizacji budynków, z wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 13 ust. 3,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 3% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0, dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,03,
  - f) maksymalna wysokość obiektów – 6 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1 000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 12 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13;
- 7) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem:

- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem,
- b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy,
- c) tymczasowych obiektów wystawowych, handlowo-usługowych, sportowych, rekreacyjnych i rozrywkowych o maksymalnej wysokości do 5 m.

**§ 19.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13;
- 5) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem:
  - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem,
  - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 20.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KPJ**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie bez rozróżnienia między częścią pieszą i jezdnią;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13;
- 4) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem:
  - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem,
  - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 21.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **CP**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się nawierzchnię utwardzoną ciągu pieszego w formie kostki brukowej, betonowej lub kamiennej,
  - c) zakazuje się wprowadzania ruchu pojazdów mechanicznych oraz postoju pojazdów;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13;
- 4) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem:
  - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem,
  - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

## **Rozdział 15**

### **Postanowienia końcowe**

- § 22. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stegna.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stegna.

**UZASADNIENIE**  
**do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla terenu działek nr 199/30, 199/31 obręb Stegna**

1. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rady Gminy Stegna podjęła Uchwałę Nr XI/106/2019 z dnia 29 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 199/30, 199/31 obręb Stegna. Na podstawie art. 15 ww. ustawy Wójt Gminy Stegna sporządził projekt planu, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

2. Wstęp

Obszar objęty planem jest położony u zbiegu ulic Morskiej i Bukowej, we wschodniej części miejscowości Stegna, w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”. Obejmuje on powierzchnię 1,79 ha. Zgodnie z mapą zasadniczą, uzyskaną na potrzeby sporządzenia planu, większość obszaru stanowi użytek leśny (działka nr ewid. 199/31), pozostały teren to droga (działka nr ewid. 199/30). Przedmiotowy teren posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej, tj. sieć elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, wodociągowa oraz kanalizacji sanitarnej przebiega wzdłuż ul. Bukowej i Morskiej, natomiast sieć gazowa oraz kanalizacji deszczowej występuje w pasie ul. Morskiej.

Na omawianym terenie obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Stegna, przyjęty Uchwałą Nr XLII/415/2014 Rady Gminy Stegna z dnia 15 maja 2014 roku, zwany dalej obowiązującym planem miejscowym. Przedmiotowy dokument dla analizowanego obszaru ustala następujące przeznaczenia terenu: tereny sportu i rekreacji (hala sportowa oraz zespół boisk ORLIK), las, parking lokalny, droga dojazdowa, ciąg pieszo-jezdny oraz ciąg pieszy.

Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym w granicach analizowanego obszaru, wydano następujące decyzje:

- Decyzja z dnia 04.10.2019 roku nr 334/2019 o pozwoleniu na budowę budynków hali sportowej wraz z łącznikiem i infrastrukturą techniczną przy Zespole Szkół w miejscowości Stegna, na terenie działek nr 199/31 i nr 891/10, obr. ewid. 0015, Stegna, gm. Stegna, udzielona dla Gminy Stegna;
- Decyzja z dnia 04.10.2019 roku nr 335/2019 o pozwoleniu na budowę budynków sanitarnych w ramach zadania pod nazwą: budowa hali sportowej wraz z łącznikiem i infrastrukturą techniczną przy Zespole Szkół w miejscowości Stegna, na terenie działek nr 199/31 i nr 891/10, obr. ewid. 0015 Stegna, gm. Stegna, udzielona dla Gminy Stegna.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z uzasadnieniem do Uchwały Nr XI/106/2019 Rady Gminy Stegna z dnia 29 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 199/30, 199/31 obręb Stegna, jego opracowanie ma na celu rozszerzenie podstawowego przeznaczenia terenu oznaczonego jako tereny sportu i rekreacji o usługi oświaty. Obecnie na terenie objętym przedmiotową uchwałą obowiązuje planu miejscowy, którego zapisy uniemożliwiają realizację zamierzenia inwestycyjnego, jakim jest zabudowa sportowo rekreacyjna wraz z budową hali sportowej w powiązaniu z usługami oświaty.

Zgodnie z aktualną polityką przestrzenną, wyrażoną w Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stegna (przyjętym Uchwałą Rady Gminy Stegna Nr XL/397/10 z dnia 20.07.2010 roku, zmienionym Uchwałą Nr XLIII/353/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 21.06.2018 r. oraz Uchwałą Nr III/24/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 19.12.2018 roku) obszar objęty planem znajduje się w strefie osadniczej nr 2.4. Przedmiotowa strefa ma charakter wielofunkcyjny. Oprócz zabudowy mieszkaniowej rozwijają się tu usługi turystyczne oraz usługi o charakterze lokalnym, w tym typowe dla ośrodka gminnego, lokalne zakłady produkcyjne.

Przedmiotem ustaleń projektu planu są następujące elementy:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 13) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

Przedmiotowy projekt planu nie określa regulacji dotyczących granic i sposobów 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, z uwagi na ich niewystępowanie w obszarze objętym projektem planu.

Ustalenia procedowanego planu w większości kontynuują regulacje obowiązującego planu miejscowego, zasadnicze zmiany dotyczą:

- 1) przeznaczenia terenu – rozszerzono podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego w obowiązującym planie miejscowym jako usługi sportu i rekreacji (US) o zabudowę usług oświaty (UO),
- 2) wprowadzenia strefy zieleni izolacyjnej stanowiącej bufor między planowaną zabudową na terenie oznaczonym symbolem UO a nieruchomością, na której jest usytuowany budynek mieszkalny wpisany do gminnej ewidencji zabytków, tj. przy ul. Morskiej 7. Ustalenie to zapewni ochronę wizualną budynku wpisanego do ewidencji zabytków oraz zagwarantuje ochronę jego ekspozycji,
- 3) zwiększenia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej – dla terenu oznaczonego symbolem UO zwiększono ten wskaźnik do 20% (w obowiązującym planie miejscowym 15%).

W projekcie planu ustalono następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy usług oświaty – **UO**;
- 2) las – **ZL**;
- 3) teren obsługi komunikacji samochodowej – parking – **KP**;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – **KDD**;
- 5) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego – **KPJ**;
- 6) teren publicznego ciągu pieszego – **CP**.

Obsługę komunikacyjną terenów inwestycyjnych zapewniono poprzez drogę publiczną klasy dojazdowej, wskazano istniejące ciągi o funkcji pieszej oraz pieszo-jezdnej.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu spełniają założenia uchwały wywołującej jego sporządzenie, kontynuują politykę przestrzenną gminy wyrażoną w Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stegna. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewidywane rozwiązania w projekcie planu nie naruszają ustaleń ww. zmiany studium.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, zdiagnozowano także występowanie obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w projekcie planu w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Wójt Gminy Stegna ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały

Projekt planu uwzględnia wymogi art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie odpowiednim do uwarunkowań i jego problematyki, przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy. W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej



i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse gminy, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni i stanu własności i władania nieruchomościami.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 roku poz. 283, z późn. zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

W dniach od ..... do ..... r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu ..... odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło ..... uwag, które przez Wójta Gminy Stegna zostały .....

Procedura sporządzania projektu planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie oraz terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Gminy Stegna podjęła w dniu 18 marca 2019 r. Uchwałę Nr V/50/2019 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z jej wytycznymi za priorytetowe wskazano m. in. opracowanie planów lub zmian obowiązujących planów, jeżeli jest to podyktowane realizacją interesu społecznego. Mając na uwadze planowane przedsięwzięcia w projekcie planu, to uznaje się, że jego opracowanie jest zgodne z wynikami ww. analizy.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ustalenia projektu planu stanowią w większości kontynuację ustaleń obowiązującego na tym terenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stegna. Procedowany dokument nie wprowadza nowych ustaleń, które by generowały nowe bezpośrednie skutki finansowe. W związku z czym wydatki i dochody związane z realizacją sieci infrastruktury technicznej, komunikacyjnej oraz zabudowy zostały uwarunkowane obowiązującym w jego granicach planem miejscowym tj. Miejscowym plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Stegna. Uchwalanie opracowywanego projektu planu nie będzie stanowiło dodatkowego obciążenia finansowego dla budżetu gminy i nie będzie wpływać

bezpośrednio na wzrost jego dochodów. Mając na względzie powyższe, uchwalenie przedmiotowego projektu planu należy uznać za zasadne.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy Stegna, określono w załączniku nr 3 do uchwały.