



**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIKOSZEWO-UJŚCIE WISŁY
UCHWALONEGO UCHWAŁĄ RADY GMINY STEGNA NR
XLIII/454/10 Z DNIA 28 PAŹDZIERNIKA 2010 R.**

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



**INSTYTUT GOSPODARKI
PRZESTRZENNEJ
I MIESZKALNICTWA**

SPORZĄDZIŁ:

Wójt Gminy Stegna

OPRACOWANIE:

Instytut Gospodarki Przestrzennej
i Mieszkalnictwa
ul. Targowa 45
03 - 728 Warszawa

W SKŁADZIE:

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski
mgr inż. Justyna Węcłewska
mgr inż. Anna Uszkur

WARSZAWA 2016

UCHWAŁA NR.....

RADY GMINY STEGNA

z dnia 2016 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Mikoszewo-Ujście Wisły uchwalonego uchwałą Rady Gminy Stegna Nr XLIII/454/10

z dnia 28 października 2010 r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., 778, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XVI/128/2016 Rady Gminy Stegna z dnia 18 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mikoszewo - Ujście Wisły uchwalonego uchwałą Rady Gminy Stegna Nr XLIII/454/10 z dnia 28 października 2010 r., po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna przyjętej uchwałą Rady Gminy Stegna nr XL/397/10 z dnia 20.07.2010 r., Rada Gminy Stegna uchwała co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mikoszewo Ujście Wisły, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załączniki nr 1A i 1B do niniejszej uchwały.

2. Zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mikoszewo Ujście Wisły, zwana dalej „planem”, składa się z tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem oraz załączników nr 1A i 1B – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej 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 Stegna – stanowiące załącznik nr 3.

§ 2.1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) historyczny punkt widokowy;
- 4) główne kierunki dojść do punktu widokowego;

- 5) historyczny szlak pieszy;
- 6) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami terenów.
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 8) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 9) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 10) wymiary w metrach;
- 11) obiekt o wartościach historyczno-kulturowych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego, z którego następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą ulicy lub wymiar działki na odcinku bezpośrednio graniczącym z drogą, z której następuje główny wjazd;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie mogą być wysunięte elewacje budynków, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, ganki, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 4) **przeznaczenie terenu** – 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, obiektów małej architektury – pod warunkiem, że nie będzie to kolidować z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowym symbolem przypisanym do tego terenu;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie produkcja dóbr materialnych;
- 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. Pozostałe określenia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie

§ 4.1. Ustala się następujące symbole określające przeznaczenie terenów:

- 1) las – ZL;
- 2) teren zabudowy usług kultury w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – UK/ZZ;
- 3) teren zabudowy usług turystyki w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – UT/ZZ;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – KDD.

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

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

5. Teren drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD stanowi teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Na terenie oznaczonym symbolem UT/ZZ dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń wyłącznie na budynkach o maksymalnej wysokości do 25 m od poziomu terenu.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

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

- 1) w zakresie ochrony środowiska:
 - a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
 - drogi publicznej i związanej z nią urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem,
 - c) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 14 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
 - zakaz wprowadzania ścieków bytowych i gospodarczych do ziemi,
 - zakaz urządzania grzebowisk zwierząt,
 - zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,
 - d) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla

- terenu oznaczonego symbolem **UT/ZZ** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- e) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - f) 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;
- 2) w zakresie ochrony przyrody:
- a) na terenach oznaczonych symbolami **UT/ZZ** i **UK/ZZ** ustala się zachowanie istniejących zadrzewień niekolidujących z zagospodarowaniem terenu, o ile ich stan zdrowotny i statyczny nie zagraża bezpieczeństwu, a ewentualna wymiana drzewostanu lub jego uzupełnienie musi nastąpić w oparciu o gatunki zgodne z siedliskiem,
 - b) zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 3) w zakresie ochrony krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:
- a) odtworzenie historycznego szlaku pieszego na terenie oznaczonym symbolem **ZL**,
 - b) odtworzenie historycznego punktu widokowego na terenie oznaczonym symbolem **ZL**,
 - c) kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem cech architektury regionalnej na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 5

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

§ 7.1. Wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, budynek o wartościach historyczno-kulturowych o numerze porządkowym 104 w miejscowości Mikoszewo.

2. Dla budynku o wartościach historyczno-kulturowych ustala się:

- 1) przebudowa i rozbudowa pod warunkiem kontynuacji tradycyjnej formy zabudowy z uwzględnieniem regionalnej tradycji budowlanej,
- 2) nowe obiekty na terenie nieruchomości należy projektować i realizować z zachowaniem kompozycji zabudowy na terenie nieruchomości na której znajduje się obiekt o wysokich wartościach historyczno-kulturowych, z uwzględnieniem regionalnej tradycji budowlanej.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) określa się jako teren o funkcji publicznej, ogólnodostępnej teren drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDD**;
- 2) zakazuje się lokalizowania w obszarze o funkcji publicznej tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. Zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady dotyczące sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszar objęty planem, którego granice wskazano na załączniku nr 1b do niniejszej uchwały znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 - Ujście Wisły PLB220004 oraz Środkowożuławskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu:
 - a) zagospodarowanie terenu w granicach ww. obszarów z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - b) dla Środkowożuławskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują zapisy Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016 r., poz. 2942);
- 2) w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”, w graniach której jest położony cały obszar planu, zakazuje się:
 - a) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
 - b) 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,
 - c) dla otuliny Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” obowiązują zapisy Uchwały Nr 148/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2011 r., nr 66, poz. 1463, z późn. zm.);
- 3) wskazuje się na rysunku planu granicę pasa ochronnego brzegu morskiego, zgodnie z rysunkiem planu, w graniach którego:
 - a) wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu muszą być uzgodnione z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla realizowanych inwestycji należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające je przed:
 - wzrostem poziomu wód gruntowych do rzędnej +1,25 m n.p.m.,
 - powodzią morską do rzędnej +2,50 m n.p.m.
2. Tereny oznaczone symbolami UT/ZZ oraz KDD są położone w całości w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat oraz w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.
3. Teren oznaczony symbolem UK/ZZ jest częściowo położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat oraz w całości w granicach obszaru

szczególne zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

4. Tereny KDD, UT/ZZ oraz UK/ZZ są położone w całości na terenie międzywala stanowiącym zgodnie z przepisami odrębnymi obszar szczególnego zagrożenia powodzią.
5. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ust. 2, 3 i 4 obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. zakaz wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, z dopuszczeniem możliwości zwolnienia z tych zakazów zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo wodne.
6. W obszarze objętym planem nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze i zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) na terenie UK/ZZ – 4 250 m²,
 - b) na terenie UT/ZZ – 850 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) na terenie UK/ZZ – 30 m,
 - b) na terenie UT/ZZ – 22 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 70° do 110°,
- 4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
- 5) ograniczenia ustalone w pkt 1 nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12.1. Ustala zakaz zabudowy kubaturowej na terenie oznaczonym symbolem UK/ZZ.

Rozdział 11

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

§ 13.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem **KDD** zapewnia obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami **UK/ZZ** i **UT/ZZ** oraz położonych poza jego granicami;
- 2) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.
 2. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:
 - 1) dla usług turystyki na terenie oznaczonym symbolem **UK/ZZ** minimum 5 miejsc postojowych;
 - 2) dla budynków usługowych i wydzielonych lokali usługowych minimum 1 miejsce postojowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
 - 3) dla funkcji mieszkalnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - 4) realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
 3. Na działkach budowlanych, na których dopuszcza się zabudowę usługową należy zapewnić minimum 5 miejsc do parkowania rowerów na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.
 4. W ramach terenu oznaczonego symbolem **UK/ZZ** należy zapewnić minimum 5 miejsc do parkowania rowerów.

Rozdział 12

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

§ 14.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) realizacja sieci wodociągowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) 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) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych gminną siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) realizacja sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) dla terenów drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) oraz wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - d) realizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) oraz wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10

- stanowisk postojowych w jednym kompleksie) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych,
- e) dla pozostałych terenów dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach własnej nieruchomości,
 - f) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) w celu retencjonowania wód opadowych i roztopowych lub nadmiaru wód gruntowych dopuszcza się realizację otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych oraz komór drenazowych w obszarach działek budowlanych;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
- a) realizacja sieci gazowych liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem spalonym w piecach niskoemisyjnych lub paliwami odnawialnymi,
 - b) nie dopuszcza się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych jako podziemne lub naziemne,
 - b) realizacja sieci elektroenergetycznych liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne lub naziemne,
 - b) realizacja kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej (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, przebudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej w terenach innych niż tereny dróg, pod warunkiem, że ich realizacja nie uniemożliwi zagospodarowania działki zgodnie z przeznaczeniem terenu.
3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;
 - 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania wsi obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współzycia społecznego, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 3,5 m,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 15 m²,
- c) dachy płaskie, lub jedno- i dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
- d) elewacje zewnętrzne: tynki w zakresie kolorystyki: biel, szary, beż, kremowy.

Rozdział 13

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem.

- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
- b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

Rozdział 14

Ustalenia szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie terenu – usługi kultury w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) ustala się zagospodarowanie terenu ekspozycją muzealną;
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 75% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 4 250 m²;
- 4) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 5 planu;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13.

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

- 1) przeznaczenie terenu – usługi turystyki w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynek usługowy w formie wolnostojącej,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącego lokalu mieszkalnego,
 - e) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcze może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku usługowego,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dachy:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia 35° - 45°, z dopuszczeniem lukarn, ganków, okien połaciowych, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym,
 - kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej.
- f) kolorystykę i forma elewacji:

- ściany tynkowane w kolorach: biały, żółty, kremowy, beżowy, pomarańczowy, czerwony, 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 10% ich powierzchni;
 - ściany z cegły ceramicznej, klinkierowej, licowej, w kolorze czerwonym, w tym mur pruski, z uwzględnieniem cech architektury regionalnej;
 - ściany drewniane z uwzględnieniem cech architektury regionalnej;
 - stosowanie materiałów wykończenia elewacji takich jak cegła, drewno, tynk oraz kolorystyki pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, brązu oraz grafitu,
 - nie dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi tj. płyty z blach trapezowych i falistych,
- g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,
- h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
- j) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
- k) maksymalna liczba kondygnacji – 2 kondygnacje nadziemne,
- l) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynku usługowego, usługowo-mieszkalnego – 10 m,
 - pozostałych obiektów – 6 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 850 m²;
- 4) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 5 planu;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – od 5 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi umieszczanie obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, tablice informacji gminnej,
 - c) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 10 ust. 5 planu;
- 4) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL**:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną;
 - b) w rejonie historycznego punktu widokowego ustala się budowę drewnianej wieży widokowej,

- c) ustala się odtworzenie przebiegu historycznego szlaku pieszego, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) ustala się realizację głównych kierunków dojść do punktu widokowego, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 99% powierzchni działki,
- f) maksymalna wysokość wieży widokowej – 25 m,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 47 m²,
- h) dach wieży widokowej – dwuspadowy z naczółkami, kryty gontem drewnianym w naturalnym kolorze lub bitumicznym w kolorze ciemnozielonym,
- i) nawierzchnia historycznego szlaku pieszego oraz głównych kierunków dojść do punktu widokowego wodoprzepuszczalna,
- j) wykorzystując historyczne szlaki komunikacyjne i istniejący układ ścieżek i duktów leśnych dopuszcza się wyznaczenie tras pieszych, rowerowych, biegowych, wyposażonych w miejsca odpoczynku, obiekty małej architektury, takie jak ławki, pojemniki na śmieci, itp., na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi.

Rozdział 15

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

§ 20. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

Rozdział 16

Postanowienia końcowe

§ 21.1. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stegna.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stegna.

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

UZASADNIENIE

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Mikoszewo Ujście Wisły

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Stegna podjęła Uchwałą Nr XVI/128/2016 Rady Gminy Stegna z dnia 30 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mikoszewo Ujście Wisły. Zgodnie z uchwałą intencyjną, opracowanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu stworzenie warunków realizacji elementów zagospodarowania turystycznego, w tym szczególnie odtworzenia wieży widokowej oraz wejścia na Wzgórze Alberta, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów istniejącej zabudowy usług turystycznych przy drodze wojewódzkiej nr 501.

Obszar objętym opracowaniem jest położony w zachodniej części gminy Stegna po prawej stronie Wisły i zajmuje powierzchnię 5,9 ha. Składa się z dwóch części tj. lasów położonych w większości w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego oraz istniejącej zabudowy turystycznej położonej przy drodze wojewódzkiej nr 501 położonej w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono nie tylko inwentaryzację terenu objętego opracowaniem, ale także przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym: ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Mikoszewo - Ujście Wisły zatwierdzony uchwałą Nr XLIII/454/10 Rady Gminy Stegna z dnia 28 października 2010 r.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

Zgodnie z aktualną polityką przestrzenną wyrażoną w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna przyjętej uchwałą Rady Gminy Stegna nr XL/397/10 z dnia 20.07.2010 r. obszar objęty planem znajduje się w strefach 2.1 (las) oraz 1.1 (pozostały teren).

W obrębie strefy 1 – Korytarza ekologicznego Doliny Dolnej Wisły wyodrębniono strefę 1.1 – projektowany użytek ekologiczny „Łąki zalewowe w Dolinie Wisły”. W ramach strefy 1 wyróżniono funkcje:

- a) dominujące – ochronna, turystyka sezonowa, transportowa,
- b) uzupełniające – turystyka kwalifikowana i specjalistyczna (żeglarstwo, obserwacje przyrodnicze), rekreacja.

Dla strefy 1.1 jako dominującą funkcję wskazano funkcję ochronną.

Natomiast strefa 2.1 stożek ujściowy Wisły wchodzi w skład strefy 2 Mierzeja Wiślana, w jej zagospodarowaniu przewiduje się następujące działania:

- a) zrealizowanie na obrzeżach rezerwatu ścieżki edukacyjnej;

- b) w zachodniej część lasu glebochronnego położonego na południe od rezerwatu proponuje się realizację parku rekreacyjnego poprzez:
- stworzenie bulwaru spacerowego wzdłuż brzegu Wisły,
 - urządzenie punktu widokowego z wieżą widokową,
 - wytyczenie i urządzenie tras spacerowych i rowerowych oraz miejsc wypoczynku,
 - prowadzenie odpowiedniej gospodarki leśnej, polegającej na podkreśleniu walorów krajobrazowych;

- c) zachowanie i urządzenie istniejących szlaków spacerowych.

Strefa Stożka ujściowego Wisły charakteryzuje się następującymi funkcjami:

- a) dominującą – ochronna, w tym rezerwatowa;
- b) uzupełniająca – turystyka kwalifikowana i specjalistyczna (obserwacje przyrodnicze), rekreacja.

Tereny w granicach określonych na załączniku 1B znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat i na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie wynoszącym raz na 100 lat oraz prawie w całości o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia wynoszącym raz na 10 lat. Mając na uwadze powyższe w projekcie zmiany planu wskazano obszary przeznaczone pod zabudowę wyłącznie w ramach istniejących terenów tj. obszar oznaczony symbolem UT/ZZ oraz wskazano obszar ekspozycji muzealnej bez prawa do zabudowy kubaturowej na terenie oznaczonym symbolem UK/ZZ. Dla obszarów tych zapewniono odpowiedni poziom obsługi komunikacyjnej.

Natomiast na pozostałym obszarze położonym w graniach strefy 2.1 zachowano dotychczasowe użytkowanie terenu jako lasy, przy czym co ważne ustalano odtworzenie historycznego punktu widokowego i szklaku pieszego.

Mając na względzie, że przedmiotowy obszar w znacznej części znajduje się w Środkowożuławskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w całości w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” zasady zagospodarowania zostały podporządkowane ochronie krajobrazu. Objęto ochroną obiekt o wartościach historyczno-kulturowych położony przy drodze wojewódzkiej nr 501. W planie ustalano, iż wszelkie zagospodarowanie w otoczeniu tego obiektu musi być podporządkowane kontynuacji regionalnej tradycji budowlanej.

Przedmiotem ustaleń 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 kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

Plan uwzględnia wszystkie zasady art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) 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 2016 r., poz. 353 z późn. zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu w dniu 20 lipca 2016 r. pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej:

- od dnia 23 sierpnia 2016 r. – udostępniony był do opiniowania i uzgodnień właściwym organom i instytucjom,
- w dniach od..... do – wyłożony był do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia projektu planu, w dniu odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie.

W trakcie wyłożenia oraz w terminie określonym w ogłoszeniu złożono uwag.

Procedura sporządzania 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 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 2016 r., poz. 353 z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i 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.

Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została przyjęta uchwałą Nr XLIV/454/2014 z dnia 18 września 2014 r. Z przeprowadzonej analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Stegna projektant stwierdza, że celem nadrzędnym jest podniesienie poziomu życia mieszkańców gminy poprzez optymalne wykorzystanie przestrzeni północnej części gminy dla obsługi turystyki w miejscowościach Stegna, Jantar, Junoszyno i Mikoszewo. Mając na względzie powyższe sporządzenie przedmiotowego planu jest celowe zgodnie z wynikami ww. analizy.

Z analizy wszystkich wpływów do budżetu Gminy oraz wydatków wynika

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