

**UCHWAŁA NR XXIX/219/2017
RADY GMINY STEGNA**

z dnia 28 lutego 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przemysław.

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, 1579 i 1948) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r., poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579), w związku z uchwałą Nr IV/11/2015 Rady Gminy Stegna z dnia 22 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przemysław po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stegna, przyjętej uchwałą Nr XL/397/10 Rady Gminy Stegna z dnia 20 lipca 2010 roku,

Rada Gminy Stegna uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Przemysław.
2. Obszar planu jest ograniczony:
 - 1) od północy – terenami rolnymi w kierunku miejscowości Mikoszewo;
 - 2) od południa – rzeką Szarpawą;
 - 3) od zachodu – granicą obrębu Drewnica;
 - 4) od wschodu – terenami rolnymi oraz rzeką Szarpawą.
3. Szczegółowo granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.
4. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 88,81 ha.

§ 2.

1. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1: 2000 ze względu na obszar o znacznej powierzchni;
 - 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
2. Zakres obowiązywania treści rysunku planu jak w ust. 1 pkt 1, określa niniejsza uchwała.

§ 3.

Celem ustaleń planu jest stworzenie ram prawnych dla racjonalnego, kompleksowego i harmonijnego zagospodarowania przestrzennego wsi Przemysław – z uwzględnieniem specyfiki miejscowości, krajobrazu kulturowego i zasad zrównoważonego rozwoju.

§ 4.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia objęte niniejszą uchwałą;
- 2) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w § 1;

- 3) rysunku – należy przez to rozumieć załącznik Nr 1;
- 4) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe i oznaczenie literowe z cyfrą określające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię poza którą wyklucza się lokalizację budynków i wiat; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy wiat przystanków autobusowych oraz takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusz, ryzalit, schody zewnętrzne, ganek, podcień, wystawka, weranda.
- 6) zakazie zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz realizacji budynków.

DZIAŁ II.
USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU
Rozdział 1.
USTALENIA W ZAKRESIE URBANISTYKI

§ 5.

1. Zagospodarowanie terenów następuje zgodnie z ich przeznaczeniem z uwzględnieniem ustaleń działów II i III oraz wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych.
2. Plan nie ustala granic terenów wymagających scalenia gruntów.
3. Dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych, zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 6.

1. Tereny o ustalonym planem przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania zawarte są pomiędzy liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku liniami ciągłymi.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 1) oznaczone na rysunku - od granic pasa drogowego KDG/Z – 8 m, z korektą w miejscach występowania budynków zabytków wymienionych w rozdziale 4;
 - 2) od granic pasa drogowego KDD – 6 m;
 - 3) od granic pasów drogowych KDW, KDpj, KDr – 6 m;
 - 4) od granicy KDU – 6 m;
 - 5) od pasów drogowych dodatkowych ulic wewnętrznych, dodatkowych ciągów pieszo-jezdnych, dodatkowych dróg dojazdowych do gruntów rolnych, dodatkowych parkingów, ciągów pieszych, ciągów rowerowych i ciągów pieszo-rowerowych – 6 m.
3. Dla istniejących budynków – dopuszcza się nieprzekraczalne linie zabudowy, inne niż określone w ust. 2.
4. Nieprzekraczalne linie zabudowy nieobjęte ustaleniami ust. 2 oraz ust. 3 obowiązują według aktualnych przepisów odrębnych.

Rozdział 2.
USTALENIA W ZAKRESIE ARCHITEKTURY

§ 7.

1. Ustalenia szczegółowe kształtowania architektury budynków określa dział III.
2. Przy uwzględnieniu ustaleń ust. 1 plan nie ogranicza swobody kształtowania architektury budynków i dopuszcza realizację takich elementów jak podcień, wystawki, ganki, werandy, wykusze, facjaty, ryzality i lukarny. Inspiracje do projektowania nowych budynków stanowią budynki zabytkowe wymienione w roz. 4 oraz przekazy ikonograficzne dotyczące architektury wiejskiej na Żuławach.
3. Ustala się zakaz realizacji w obszarze planu obcych kulturowo dachów wielospadowych oraz czterospadowych bez kalenicy zwanych dachami namiotowymi.

4. Ustala się zakaz realizacji w budynkach - kondygnacji podziemnej ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-wodne.

5. Poza budową nowych budynków, dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków przy spełnieniu ustaleń dalszej części niniejszej uchwały, w szczególności ustaleń rozdziału 4 działu II oraz ustaleń działu III.

6. Obiekty małej architektury mogą być sytuowane na terenach określonych w dalszej części niniejszej uchwały.

7. Ustala się zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na wszystkich ogrodzeniach oraz także wolno stojących:

- 1) w pasach drogowych;
- 2) o powierzchni przekraczającej 1 m² w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rzeki Szkarpany i w strefie ochrony krajobrazu;
- 3) o powierzchni przekraczającej 2 m² w pozostałym obszarze planu.

8. Wyklucza się reklamy na budynkach, dopuszcza się szyldy o powierzchni maksymalnej 1 m² związane z prowadzoną działalnością na danej działce, na budynkach zabytkowych wymienionych w rozdziale 4 dopuszcza się jedynie szyldy o powierzchni maksymalnej 0,5 m² - dopasowane do wystroju i detalu architektonicznego elewacji. W sytuacji występowania kilku działalności należy zgrupować szyldy w jednym miejscu o kształcie powtarzalnego modułu.

9. Ustala się maksymalną wysokość do 1,5 m dla nowych ogrodzeń.

10. Wysokość o której mowa w ust. 9 nie dotyczy ogrodzeń boisk sportowych.

11. Dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe z zastosowaniem materiałów naturalnych i szlachetnych takich jak drewno, metal i kamień. Dopuszcza się żywopłot. Na odcinkach frontowych posesji przy wjazdach, od strony ulic i ciągów pieszo-jezdnym ogrodzenia należy realizować w sposób estetyczny w formie i kolorystyce nawiązującej do historycznych ogrodzeń.

Rozdział 3.

USTALENIA W ZAKRESIE

OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§ 8.

1. Obszar planu położony jest w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”, która została wyznaczona w celu zabezpieczenia Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka.

2. Funkcjonowanie terenów zabudowy nie może wpływać negatywnie na stan środowiska i przyrody terenów sąsiednich.

3. Przy wdrażaniu ustaleń planu należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych zgodnie z przepisami o ochronie przyrody

4. Przy realizacji ustaleń planu należy zachować dbałość o zachowanie walorów krajobrazowych:

- 1) ochronie podlega historyczne ukształtowanie terenu, w tym historyczny wał przeciwpowodziowy rzeki Szkarpany;
- 2) ochronie podlega zieleń historycznie komponowana związana z siecią drożną i melioracyjną, historycznym zagospodarowaniem terenu, historycznymi siedliskami i historycznymi zespołami zabudowy, w tym oznaczone na rysunku drzewa do zachowania – grupy, szpalery, większe okazy; obowiązuje ich utrzymanie i zasada rekompensacji z dopuszczeniem zabiegów pielęgnacyjnych;
- 3) ustala się zachowanie historycznej sieci rowów melioracyjnych;
- 4) w obszarze planu obowiązuje zakaz wprowadzania elementów dysharmonizujących w tym obiektów tymczasowych oraz obcych form krajobrazowych w architekturze i zagospodarowaniu terenu;
- 5) odnośnie reklam obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2.

5. Ustala się ochronę rzeźby terenu. Użytkowanie i zagospodarowanie terenów nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego.

6. Zielen towarzyszącą innym funkcjom należy stosować w całym obszarze planu zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi. Zielen istniejącą należy chronić i adaptować, w szczególności drzewa, również te nieoznaczone na rysunku planu, z dopuszczeniem zabiegów pielęgnacyjnych.

7. Przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych.

§ 9.

Wschodnia część obszaru planu położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rzeki Szarpawy, gdzie obowiązuje przepis odrębny: Uchwała Nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2010 r. Nr 80, poz. 1455).

§ 10.

1. Obejmuje się ochroną:

- 1) tereny zieleni naturalnej ZN;
- 2) teren zieleni parkowej ZP;
- 3) teren wód powierzchniowych WS.

2. Szczegółowo zasady zagospodarowania określone są w dalszej części niniejszej uchwały.

§ 11.

1. W obszarze planu nie określa się:

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – gdyż nie występują obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie 10 % i średnie 1 % oraz wynosi odpowiednio raz na 10 lat i raz na 100 lat;
- 4) obszarów, gdzie prawdopodobieństwo powodzi jest niskie 0,2 % i wynosi raz na 500 lat.

2. W obszarze planu występują obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego wg następujących scenariuszy:

- 1) scenariusz całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego;
- 2) scenariusz przerwania wału przeciwpowodziowego: Wisła 4,500 km prawy brzeg;
- 3) scenariusz przerwania wału przeciwpowodziowego: Wisła 42,000 km prawy brzeg.

3. W obszarach jak w ust. 2 obowiązują aktualne przepisy odrębne, w tym ustawa prawo wodne.

§ 12.

Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania – z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji.

§ 13.

Wskazuje się przynależność ustalonych planem przeznaczeń terenów do poszczególnych rodzajów terenów według zróżnicowanych dopuszczalnych poziomów hałasu:

- 1) tereny oznaczone symbolami US1-US3, UR, UK1/US1-UK3/US3 – do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

- 2) tereny oznaczone symbolami MN1-MN18 – do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) tereny oznaczone symbolami MNU1-MNU6 – do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) tereny oznaczone symbolami RM 1-RM6 – do terenów zabudowy zagrodowej.

Rozdział 4.

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW

§ 14.

1. W obszarze planu obiektem wpisanym do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego jest, oznaczony na rysunku planu: budynek mieszkalny, Przemysław nr 63 – nr rejestru 60/82 z 14.05.1982 r., obecnie nr rejestru 1006.

2. Ochronie podlega budynek wraz z otoczeniem na działce nr 151/1.

3. Budynek wraz z otoczeniem stanowiącym fragment siedliska historycznego – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej, gdzie obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

§ 15.

1. W obszarze planu występują, oznaczone na rysunku, następujące budynki wpisane w ewidencji zabytków – gminnej i wojewódzkiej:

- 1) budynek mieszkalny, Przemysław nr 17, działka nr 48;
- 2) budynek mieszkalny, Przemysław nr 24, działka nr 56/2;
- 3) budynek mieszkalny, Przemysław nr 29, działka nr 85;
- 4) budynek mieszkalny, ul. Przemysław nr 30, działka nr 77/5;
- 5) budynek mieszkalny, Przemysław nr 52, działka nr 112.

2. Dla budynków jak w ust. 1 ochronie podlega: ich usytuowanie; gabaryty; bryła; kształt i pokrycie dachu; dyspozycja ścian; rozmieszczenie, kształt i podział otworów okiennych i drzwiowych; formy architektoniczne, w tym wystrój elewacji; detal, w tym kształt i podział stolarki okiennej; zachowanie historycznego materiału i kolorystyki. Wszelkie zamierzenia mające wpływ na stan zachowania budynku i jego chronione elementy podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

3. Dla budynków jak w ust. 1 ustala się zakaz tynkowania oraz ocieplania ceglanych i drewnianych elewacji, dopuszczalna kolorystyka elewacji tynkowanych stosowana w odcieniach kolorów pastelowych. Ustala się, że ewentualna wymiana stolarki okiennej i drzwiowej będzie miała charakter odtworzeniowy względem historycznej z zachowaniem podziałów lub będzie nawiązywać do istniejących przekazów ikonograficznych. Zakaz nadbudowy, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę wyżej wymienionych budynków, w tym adaptację poddasza na cele mieszkaniowe. Przebudowa i rozbudowa nie mogą niwelować elementów chronionych budynku, rozbudowę należy dopasować pod względem formy architektonicznej, gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, wystroju i kolorystyki elewacji – do budynku ujętego w ewidencji zabytków. W przypadku utraty wartości i katastrofalnego stanu zachowania, potwierdzonego ekspertyzą przez uprawnionego specjalistę, należy dostosować gabaryty, proporcje rzutu, rodzaj użytych materiałów w celu umożliwienia odtworzenia budynku.

§ 16.

1. W obszarze planu występują, oznaczone na rysunku, następujące budynki o wartościach historyczno-kulturowych, które współtworzą charakter zabudowy wsi – objęte ochroną ustaleniami planu:

- 1) budynek mieszkalny i budynek gospodarczy, Przemysław nr 10, działka nr 63/1;
- 2) budynek mieszkalny i budynek gospodarczy, Przemysław nr 11, działka nr 64/1;
- 3) budynek mieszkalny, Przemysław nr 12, działka nr 51/1;
- 4) budynek mieszkalny, Przemysław nr 14, działka nr 69/1;

- 5) budynek mieszkalny z częścią gospodarczą, Przemysław nr 15, działka nr 74;
- 6) budynek mieszkalny, Przemysław nr 16, Działa nr 54/2;
- 7) budynek mieszkalny, Przemysław nr 18, działka nr 53;
- 8) budynek mieszkalny, Przemysław nr 25, działka nr 80;
- 9) budynek mieszkalny, Przemysław nr 26, działka nr 76;
- 10) budynek mieszkalny, Przemysław nr 27, działka nr 82/3;
- 11) budynek mieszkalny i budynek gospodarczy, Przemysław nr 31, działka nr 78;
- 12) budynek mieszkalny, Przemysław nr 32, działka nr 86;
- 13) budynek mieszkalny, Przemysław nr 33, działka nr 87;
- 14) budynek mieszkalny, Przemysław nr 35, działka nr 201/2;
- 15) budynek mieszkalny z częścią gospodarczą, Przemysław nr 37, działka nr 92/1;
- 16) budynek mieszkalny, Przemysław nr 38, działka nr 72;
- 17) budynek mieszkalny, Przemysław nr 39, działka nr 94/1;
- 18) budynek mieszkalny, Przemysław nr 41, działka nr 68;
- 19) budynek mieszkalny i budynek gospodarczy, Przemysław nr 44, działka nr 137/4;
- 20) budynek mieszkalny, Przemysław nr 46, działka nr 140;
- 21) budynek mieszkalny z częścią gospodarczą, Przemysław nr 47, działka nr 141/1;
- 22) budynek gospodarczy, Przemysław nr 55, działka nr 111;
- 23) budynek mieszkalny, Przemysław nr 57, działka nr 144/4;
- 24) budynek mieszkalny, Przemysław nr 61, działka nr 157.

2. Na rysunku planu oznaczono historyczne siedliska i historyczne zespoły zabudowy – cenne dla zachowania krajobrazu kulturowego wsi Przemysław – objęte ochroną ustaleniami planu. Na tych terenach należy:

- 1) przy nowych podziałach nawiązać do historycznych podziałów;
- 2) architekturą nowych budynków nawiązać do charakteru zabudowy historycznej wsi – do budynków zabytkowych wymienionych w rozdziale 4.

3. Dla budynków jak w ust. 1 ustala się, że podlegają one ochronie na podstawie niniejszego planu w zakresie kształtu i pokrycia dachu, bryły, wystroju elewacji, w tym kształtu i podziałów otworów okiennych i drzwiowych. Ustala się zakaz ich nadbudowy. Dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę, w tym adaptację poddasza na cele mieszkaniowe. Przebudowa i rozbudowa nie mogą niwelować elementów chronionych budynku. Rozbudowę należy dopasować pod względem formy architektonicznej, gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, wystroju i kolorystyki elewacji do budynku o wartościach historyczno-kulturowych, który współtworzy charakter zabudowy wsi. W przypadku utraty wartości i katastrofalnego stanu zachowania, potwierdzonego ekspertyzą przez uprawnionego specjalistę, należy dostosować gabaryty, proporcje rzutu, rodzaj użytych materiałów w celu umożliwienia odtworzenia budynku.

§ 17.

1. W obszarze planu występuje, oznaczona na rysunku, strefa ochrony krajobrazu według wpisu do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego historycznego układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica – nr rejestru 8/77 z 28.11.1977 r., obecnie nr rejestru 874.

2. Strefa jak w ust. 1 obejmuje pas szerokości 200 m wokół granicy strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej według wpisu do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego historycznego układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica – nr rejestru 8/77 z 28.11.1977 r., obecnie nr rejestru 874.

§ 18.

W strefie ochrony krajobrazu jak w § 17 ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyklucza się zabudowę i zagospodarowanie, dysharmonizujące walory krajobrazowe i kulturowe, w tym obiekty tymczasowe; odnośnie reklam obowiązują ustalenia rozdziału 2;
- 2) ochronie podlega ukształtowanie terenu, zieleń, podziały parcelacyjne, widoki i ekspozycja na zabytkowe wsie Drewnica i Żuławki;
- 3) nowa zabudowa wyłącznie w miejscach uwarunkowanych historycznie i w miejscach istniejącego zainwestowania, dopasowana do historycznej zabytkowej zabudowy wsi, będącej w bezpośrednim sąsiedztwie, w tym rozmieszczenia w układzie działki i siedliska.

Rozdział 5. USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 19.

1. W obszarze planu ustala się następujące tereny komunikacji:

- 1) KDG/Z – ulica główna lub zbiorcza w ciągu drogi powiatowej nr 2328G;
- 2) KDL – ulica lokalna w ciągu drogi powiatowej 2330G;
- 3) KDD – ulica dojazdowa;
- 4) KDW – ulice wewnętrzne;
- 5) KDpj – ciągi pieszo-jezdne;
- 6) KDr – drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
- 7) KDU – parking dla obsługi terenów sportu i rekreacji.

2. Ustala się następujące minimalne szerokości pasów drogowych:

- 1) KDD – 10 m;
- 2) KDW – 8 m;
- 3) KDpj – 5 m;
- 4) KDr – 5 m.

3. Obowiązują szerokości pasów drogowych jak na rysunku. W sytuacjach koniecznych dopuszcza się możliwość poszerzenia pasów drogowych.

4. Na terenie KDU nie ustala się minimalnej liczby wszystkich miejsc do parkowania. Na terenie KDU ustala się minimum dwa miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Dopuszcza się możliwość realizacji miejsc postojowych w pasach drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się na terenach z zabudową MN1-MN18, MNU1-MNU6 możliwość wyznaczenia i realizacji:

- 1) dodatkowych ulic wewnętrznych o minimalnej szerokości pasa drogowego 8 m;
- 2) dodatkowych ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości pasa drogowego 5 m;
- 3) dodatkowych parkingów.

7. Dopuszcza się możliwość ustanowienia służebności drogowej dla działek do których nie ma bezpośredniego dojazdu.

8. Dopuszcza się na terenach R1-R7, RM1- RM4 możliwość wyznaczenia i realizacji dodatkowych dróg dojazdowych do gruntów rolnych o minimalnej szerokości pasa drogowego 5 m.

9. Określa się na rysunku kierunek przebiegu międzynarodowej Wiślanej Trasy Rowerowej Prawobrzeżnej/Bursztynowej R-9 i regionalnej trasy rowerowej nr 119.

10. Dopuszcza się możliwość wyznaczenia i realizacji ciągów pieszych, ciągów rowerowych i ciągów pieszo-rowerowych w pasach drogowych lub na innych terenach w oparciu o przepisy odrębne.

11. Ustala się zachowanie i odtworzenie historycznej sieci rowów melioracyjnych przy realizacji ulic, ciągów pieszo-jezdnych oraz dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

Rozdział 6.

USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 20.

1. Ustala się, że w obszarze planu podstawowymi korytarzami infrastruktury technicznej są pasy drogowe KDG/Z, KDL, KDD, KDW, KDpj, KDr oraz dodatkowe ulice wewnętrzne i dodatkowe ciągi pieszo-jezdne.

2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny inne niż w ust. 1, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się wydzielenia działek pod obiekty budowlane związane z infrastrukturą techniczną.

§ 21.

1. Ustala się, że podstawą zaopatrzenia obszaru planu w wodę będzie istniejąca i rozbudowywana sieć wodociągowa.

2. Sieć wodociągowa należy realizować i rozbudowywać w oparciu o zasady określone w § 20.

§ 22.

1. Odprowadzenie ścieków sanitarnych będzie odbywać się siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu.

2. Sieć kanalizacji sanitarnej należy realizować w oparciu o zasady określone w § 20.

3. Obowiązuje podłączenie wszystkich budynków, w których występują ścieki sanitarne – do sieci kanalizacji sanitarnej.

4. W obszarze planu obowiązują aktualne przepisy odrębne, dotyczące aglomeracji Stegna.

5. Istniejące przepompownie ścieków oznaczono na rysunku.

6. Jeśli będzie to niezbędne dopuszcza się na terenach zabudowy MN1-MN18, MNU1-MNU6 – realizację nowych przepompowni ścieków.

7. Na terenach, gdzie nie ma sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się do czasu jej realizacji – stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe wraz z udokumentowanym wywozem ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków.

§ 23.

1. Podstawą odprowadzania wód opadowych w obszarze planu będą lokalne sieci kanalizacji deszczowej oraz lokalna infiltracja wód opadowych.

2. Sieci kanalizacji deszczowej należy realizować w oparciu o zasady określone w § 20, z wykonaniem urządzeń podczyszczających dostosowanych do ilości ścieków i ładunku zanieczyszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Odprowadzenie ścieków deszczowych będzie możliwe również poprzez wpusty ściekowe z wkładami podczyszczającymi do studni chłonnych, skrzynek rozsączających i dalej w grunt.

4. Należy ograniczyć nawierzchnie szczelne na rzecz nawierzchni ażurowych, umożliwiając lokalną infiltrację wód opadowych.

5. Podstawą odprowadzenia wód opadowych z dachów będzie spływ powierzchniowy do gruntu w granicach własnej działki. Dopuszcza się inny sposób odprowadzenia wód opadowych z terenów zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się obowiązek określenia przebiegu systemu melioracyjnego z uwzględnieniem systemu drenowania przed opracowaniem projektu budowlanego. Dopuszcza się możliwość przebudowy systemu melioracyjnego i systemu drenowania przy zapewnieniu ich właściwego funkcjonowania z uwzględnieniem zasad ochrony przyrody i środowiska.

7. Ustala się zachowanie historycznej sieci rowów melioracyjnych oraz zachowanie suchych rowów jako elementu odwodnienia obszaru planu.

§ 24.

1. Podstawą zaopatrzenia w energię elektryczną w obszarze planu będzie istniejąca sieć elektroenergetyczna z możliwością jej korekty i rozbudowy oraz budowy nowej sieci elektroenergetycznej w oparciu o zasady określone w § 20.

2. Ustala się, że odcinki istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV i 15 kV, kolidujące z zabudową, należy realizować w postaci kabli podziemnych. Przy przebudowie lub budowie nowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV i 15 kV linie napowietrzne i kable podziemne – należy prowadzić równolegle do ulic i ciągów pieszo-jezdnych lub w ich pasach drogowych.

3. Dopuszcza się możliwość realizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenach zabudowy MN1-MN18, MNU1-MNU6, RU.

4. Dopuszcza się na terenach zabudowy możliwość realizacji ogniw fotowoltaicznych z wyłączeniem strefy ochrony krajobrazu.

5. Ustala się zakazy:

- 1) realizacji przydomowych elektrowni wiatrowych w obszarze planu;
- 2) prowadzenia nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych w strefie ochrony krajobrazu.

§ 25.

Ustala się, że podstawą zaopatrzenia w ciepło do ogrzewania i uzyskania ciepłej wody użytkowej będą indywidualne źródła energii, niepowodujące emisji lub o małej emisji zanieczyszczeń przy uwzględnieniu w systemach grzewczych odnawialnych źródeł energii – kolektory słoneczne, pompy ciepłe i spalanie biomasy.

§ 26.

Podstawą zaopatrzenia w gaz będzie gaz bezprzewodowy z dopuszczeniem możliwości realizacji sieci gazowej w oparciu o zasady określone w § 20.

§ 27.

1. Obsługa telekomunikacyjna obszaru planu oparta będzie o operatorów telefonii sieciowej i komórkowej.

2. Adaptuje się teren telekomunikacyjny T z istniejącym masztem dla anten stacji bazowej telefonii komórkowej.

3. Dopuszcza się korektę przebiegu i rozbudowę podziemnej sieci telefonicznej oraz możliwość realizacji sieci szerokopasmowych – w oparciu o zasady określone w § 20.

§ 28.

W obszarze planu obowiązywać będzie system gospodarki odpadami przyjęty przez Radę Gminy z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.

DZIAŁ III.
PRZEZNACZENIE TERENÓW I ZASADY ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 29.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenów jak w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania:

- 1) minimalna powierzchnia działek przy nowych podziałach dla nowej zabudowy - 800 m²;
- 2) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,1;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,4, a na terenach MN16, MN17, MN18 – 0,3;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 50 %, a dla terenu MN11 – 70 %;
- 5) budynki mieszkalne – wysokość dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość budynków 9 m od średniej rzędnej terenu w obrysie budynku do kalenicy; główna kalenica nowego budynku w nawiązaniu do kierunku kalenicy najbliższego budynku – równoległa lub prostopadła do najbliższej ulicy lub do najbliższego ciągu pieszo-jezdnego lub do jednej z granic działki; dach dwuspadowy o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 38°–45°, pokryty dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w odcieniach czerwieni naturalnej dachówki; dopuszcza się dodatkowe dachy dwuspadowe bez określenia ich kąta nachylenia – dla podcienia, wystawki, facjaty, ganku i werandy; dopuszcza się stosowanie ścianek kolankowych nie wyższych jak 1,2 m; poziom posadowienia parteru – maksymalnie 0,5 m nad poziom terenu; proporcje rzutu budynku maksymalnie 16 m na maksymalnie 10 m; maksymalna długość elewacji frontowej 16 m; dla budynków zabytkowych wymienionych w rozdziale 4 – parametry jak w stanie istniejącym;
- 6) budynki garażowe, gospodarcze i wiaty: połączone z budynkiem mieszkalnym i nawiązujące do jego architektury – lub – wolno stojące o wysokości maksymalnej 6 m do kalenicy, z dachem dwuspadowym, a na terenie MN1 o wysokości maksymalnej 8 m do kalenicy z dachem dwuspadowym; dla budynków zabytkowych wymienionych w rozdziale 4 – parametry jak w stanie istniejącym;
- 7) możliwość realizacji obiektów małej architektury;
- 8) możliwość realizacji oczka wodnego o powierzchni maksymalnej 100 m².

3. Dla istniejących budynków dopuszcza się parametry nawiązujące do ich obecnego stanu – inne niż określone w ust. 2 pkt 5 oraz pkt 6.

4. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na działce minimum jednego miejsca postojowego na każde mieszkanie. Do miejsc postojowych wlicza się również miejsce w garażu.

5. Ustala się zachowanie historycznej sieci rowów melioracyjnych.

6. Dodatkowo w zakresie urbanistyki, architektury, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1, 2, 3, 4, 5, 6.

§ 30.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6 na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Dla terenów jak w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania:

- 1) funkcja mieszkalno-usługowa, mieszkalna jednorodzinna lub usługowa; zakaz realizacji zabudowy wielorodzinnej;
- 2) minimalna powierzchnia działek przy nowych podziałach dla nowej zabudowy - 1000 m² dla MNU1, MNU2, MNU3, MNU6 oraz 1500 m² dla MNU4, MNU5;

- 3) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0.1;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,5, a na terenie MNU5 – 0,4;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 40 %;
- 6) budynki mieszkalno-usługowe, mieszkalne jednorodzinne i usługowe – wysokość dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość budynków 9 m od średniej rzędnej terenu w obrysie budynku do kalenicy; główna kalenica nowego budynku w nawiązaniu do kierunku kalenicy najbliższego budynku - równoległa lub prostopadła do najbliższej ulicy lub do najbliższego ciągu pieszo-jezdnego lub do jednej z granic działki; dach dwuspadowy o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 38°–45°, pokryty dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w odcieniach czerwieni naturalnej dachówki; dopuszcza się dodatkowe dachy dwuspadowe bez określenia ich kąta nachylenia – dla podcienia, wystawki, facjaty, ganku i werandy; dopuszcza się stosowanie ścianek kolankowych nie wyższych jak 1,2 m; poziom posadowienia parteru – maksymalnie 0,5 m nad poziom terenu; maksymalna długość elewacji frontowej 16 m dla terenu MNU5 oraz 18 m na terenach MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU6;
- 7) budynki garażowe, gospodarcze i wiaty: połączone z budynkiem mieszkalno-usługowym lub mieszkalnym jednorodzinny lub usługowym i nawiązujące do jego architektury – lub – wolno stojące o wysokości maksymalnej 6 m do kalenicy, z dachem dwuspadowym;
- 8) możliwość realizacji obiektów małej architektury;
- 9) możliwość realizacji oczka wodnego o powierzchni maksymalnej 100 m².

3. Dla istniejących budynków dopuszcza się parametry nawiązujące do ich obecnego stanu – inne niż określone w ust. 2 pkt 6 oraz pkt 7.

4. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na działce minimum jednego miejsca postojowego na każde mieszkanie plus jednego miejsca postojowego na każde 20 m² powierzchni użytkowej usług plus dla funkcji usługowej i mieszkalno-usługowej minimum jednego miejsca postojowego dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową. Do miejsc postojowych wlicza się również miejsce w garażu.

5. Dodatkowo w zakresie urbanistyki, architektury, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1, 2, 3, 4, 5, 6.

§ 31.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem U na teren zabudowy usługowej.

2. Adaptuje się istniejący budynek usługowy bez możliwości jego rozbudowy.

3. Dla terenu jak w ust. 1 nie ustala się: maksymalnej ani minimalnej intensywności zabudowy ani minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej.

4. Dopuszcza się możliwość realizacji obiektów małej architektury.

5. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na terenie U minimum jednego miejsca postojowego na każde 20 m² powierzchni użytkowej usług plus minimum jednego miejsca postojowego dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową.

6. Dodatkowo w zakresie urbanistyki, architektury, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1, 2, 3, 4, 5, 6.

§ 32.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami US1, US2, US3 na tereny sportu i rekreacji.

2. Dla terenów jak w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania:

- 1) US1- boisko; US2 - funkcja sportowa z zabudową oraz małymi boiskami, placem zabaw i siłownią zewnętrzną; US3- zabudowa, plac zabaw, siłownie zewnętrzne, małe boisko;
- 2) zakaz zabudowy dla terenu US1;
- 3) minimalna intensywność zabudowy dla terenów US2, US3 – 0,05;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy dla terenów US2, US3 – 0,2;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla terenów US2, US3 – 25 %;
- 6) maksymalnie dwa budynki na terenie US2 oraz wyłącznie jeden budynek na terenie US3, nawiązujące charakterem do zabudowy historycznej wsi – do budynków zabytkowych wymienionych w rozdziale 4 – o maksymalnej wysokości do 7 m od średniej rzędnej terenu w obrysie budynku do kalenicy, dach dwuspadowy o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 38°–45°, pokryty dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w odcieniach czerwieni naturalnej dachówki; poziom posadowienia parteru – maksymalnie 0,5 m nad poziom terenu;
- 7) możliwość realizacji obiektów małej architektury;
- 8) możliwość realizacji miejsc postojowych z północnej strony terenu US3.

3. Ustala się zachowanie historycznej sieci rowów melioracyjnych.

4. Dodatkowo w zakresie urbanistyki, architektury, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1, 2, 3, 4, 5, 6.

§ 33.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem UK1/US1 na teren kultury i kultury fizycznej.

2. Dla terenu jak w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania:

- 1) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu UK1/US1 – 0;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu UK1/US1 – 0,2;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu UK1/US1 – 50 %;
- 4) podstawowe sposoby zagospodarowania – alternatywnie lub łącznie – boiska, minigolf, tor przeszkód, ścieżka zdrowia, siłownia zewnętrzna wraz z wkomponowaną zielenią urządzoną;
- 5) wyłącznie jeden budynek, nawiązujący charakterem do zabudowy historycznej wsi – do budynków zabytkowych wymienionych w rozdziale 4 – o maksymalnej wysokości do 7 m od średniej rzędnej terenu w obrysie budynku do kalenicy, dachem dwuspadowy o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 38°–45°, pokryty dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w odcieniach czerwieni naturalnej dachówki; poziom posadowienia parteru – maksymalnie 0,5 m nad poziom terenu;
- 6) dodatkowo dopuszcza się realizację placów zabaw, altan, wiat i zadaszeń z kominkami;
- 7) możliwość realizacji miejsc postojowych i obiektów małej architektury;
- 8) możliwość realizacji oczka wodnego o powierzchni maksymalnej 200 m².

3. Ustala się zachowanie historycznej sieci rowów melioracyjnych.

4. Dodatkowo w zakresie urbanistyki, architektury, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1, 2, 3, 5, 6.

§ 34.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami UK2/US2, UK3/US3 na tereny kultury i kultury fizycznej.

2. Dla terenu jak w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania:

- 1) minimalna intensywność zabudowy o odniesieniu do powierzchni danego terenu – 0;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni danego terenu – 0,1;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni danego terenu – 40 %;
- 4) podstawowe sposoby zagospodarowania – alternatywnie lub łącznie – boiska, minigolf, tor przeszkód, ścieżka zdrowia, siłownia zewnętrzna wraz z wkomponowaną zielenią urządzoną;
- 5) wyłącznie jeden budynek na terenie UK2/US2 oraz jeden budynek na terenie UK3/US3, nawiązujący charakterem do zabudowy historycznej wsi – do budynków zabytkowych wymienionych w rozdziale 4 – o maksymalnej wysokości do 7 m od średniej rzędnej terenu w obrysie budynku do kalenicy, dach dwuspadowy o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 38°–45°, pokryty dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w odcieniach czerwieni naturalnej dachówki; poziom posadowienia parteru – maksymalnie 0,5 m nad poziom terenu;
- 6) dodatkowo dopuszcza się realizację placów zabaw, altan, wiat i zadaszeń z kominkami;
- 7) możliwość realizacji miejsc postojowych i obiektów małej architektury;
- 8) możliwość realizacji oczka wodnego o powierzchni maksymalnej 150 m². na terenie UK3/US3.

3. Dodatkowo w zakresie urbanistyki, architektury, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1, 2, 3, 5, 6.

§ 35.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem UR na teren usług rekreacyjnych – przystań.

2. Dla terenu jak w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania:

- 1) funkcja przystani powiązana z turystyką wodną i rzeką Szarpawą jako regionalną śródlądową drogą wodną;
- 2) zakaz zabudowy w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rzeki Szarpawy;
- 3) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu UR – 0,1;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu UR – 0,4;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu UR – 40 %;
- 6) maksymalna wysokości budynków do 8 m od średniej rzędnej terenu w obrysie budynku do kalenicy, dach dwuspadowy o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 38° - 45°, pokryty dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w odcieniach czerwieni naturalnej dachówki; poziom posadowienia parteru – maksymalnie 0,5 m nad poziom terenu;
- 7) możliwość realizacji obiektów małej architektury poza Obszarem Chronionego Krajobrazu Rzeki Szarpawy.

3. Ustala się obowiązek opracowania koncepcji urbanistyczno-architektonicznej dla terenu UR, uwzględniającej jego położenie w strefie ochrony krajobrazu według wpisu do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego historycznego układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica – nr rejestru 8/77 z 28.11.1977 r., obecnie nr rejestru 874.

4. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na terenie UR minimum jednego miejsca postojowego na 2 zatrudnionych plus jednego miejsca postojowego na każde 20 m² powierzchni użytkowej obiektów plus minimum dwóch miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Dodatkowo w zakresie urbanistyki, architektury, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1, 2, 3, 4, 5, 6.

§ 36.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem RU na teren obsługi produkcji rolnej.

2. Dla terenu jak w ust. 1 nie ustala się: maksymalnej ani minimalnej intensywności zabudowy ani minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej.

3. Adaptuje się istniejące budynki oraz inne obiekty budowlane, w tym silosy i magazyny związane z obsługą produkcji rolnej.

4. Dopuszcza się:

- 1) dodatkowe budynki oraz rozbudowę istniejących budynków – o wysokości nie wyższej od istniejących budynków; dachy według rozwiązań indywidualnych, nawiązujące do dachów istniejących budynków na terenie RU;
- 2) dodatkowe magazyny oraz rozbudowę istniejących magazynów – o wysokości nie wyższej od istniejących budynków; dachy według rozwiązań indywidualnych, nawiązujące do dachów istniejących magazynów na terenie RU;
- 3) dodatkowe silosy o wysokości nie wyższej od istniejących silosów.

5. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na terenie RU minimum jednego miejsca postojowego na 2 zatrudnionych plus jednego miejsca postojowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów plus minimum jednego miejsca postojowego dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową.

6. Dopuszcza się możliwość realizacji obiektów małej architektury i sieci infrastruktury technicznej.

7. Ustala się zachowanie historycznej sieci rowów melioracyjnych

8. Dodatkowo w zakresie urbanistyki, architektury, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1, 2, 3, 5, 6.

§ 37.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6 na tereny zabudowy zagrodowej.

2. Dla terenów jak w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania dla nowej zabudowy zagrodowej:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²;
- 2) dla terenów RM5, RM6 nie obowiązuje ustalenie pkt 1;
- 3) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 0,0 dla RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 0,1 dla RM1, RM2 i 0,2 dla RM3, RM4 oraz 0,4 dla RM5, RM6;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 80 % dla RM1, RM2, RM3, RM4 oraz 50 % dla RM5, RM6;
- 6) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej – wysokość dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość budynków 9 m od średniej rzędnej terenu w obrysie budynku do kalenicy, dach dwuspadowy o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 38°- 45°, pokryty dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w odcieniach czerwieni naturalnej dachówki; dopuszcza się dodatkowe dachy dwuspadowe bez określenia ich kąta nachylenia – dla podcienia, wystawki, facjaty, ganku i werandy; dopuszcza się stosowanie ścianek kolankowych nie wyższych jak 1,2 m; poziom posadowienia parteru – maksymalnie 0,5 m nad poziom terenu; maksymalna długość elewacji frontowej 16 m dla terenów RM1, RM2, RM5, RM6 oraz 18 m na terenach RM3, RM4;
- 7) budynki garażowe, gospodarcze, inwentarskie i wiaty: połączone z budynkiem mieszkalnym – lub – wolno stojące o wysokości maksymalnej 10 m do kalenicy, z dachem dwuspadowym;

- 8) możliwość realizacji obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną, w tym silosów – nie wyższych jak 11 m;
- 9) dopuszcza się funkcje agroturystyczne;
- 10) dopuszcza się możliwość realizacji obiektów małej architektury;
- 11) możliwość realizacji oczka wodnego o powierzchni maksymalnej 100 m².

3. Ustala się zachowanie historycznej sieci rowów melioracyjnych.

4. Dodatkowo w zakresie urbanistyki, architektury, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1, 2, 3, 4, 5, 6.

§ 38.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7 na tereny rolnicze.

2. Na terenach jak w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy zagrodowej w sytuacji posiadania gruntów rolnych o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w Gminie Stegna.

3. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej – na terenach rolniczych R4, R5, R6, R7.

4. Dla terenów jak w ust. 1 przy uwzględnieniu ust. 2 oraz ust.3 ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania:

- 1) możliwy podział na działki pod zabudowę zagrodową o minimalnej pow. 3000 m²;
- 2) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,0;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,2;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 80 %;
- 5) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej – wysokość dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość budynków 9 m od średniej rzędnej terenu w obrysie budynku do kalenicy, dach dwuspadowy o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 38°- 45° , pokryty dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w odcieniach czerwieni naturalnej dachówki; dopuszcza się dodatkowe dachy dwuspadowe bez określenia ich kąta nachylenia – dla podcienia, wystawki, facjaty, ganku i werandy; dopuszcza się stosowanie ścianek kolankowych nie wyższych jak 1,2 m; poziom posadowienia parteru – maksymalnie 0,5 m nad poziom terenu;
- 6) budynki garażowe, gospodarcze, inwentarskie i wiaty: połączone z budynkiem mieszkalnym – lub – wolno stojące o wysokości maksymalnej 10 m do kalenicy, z dachem dwuspadowym;
- 7) możliwość realizacji obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną, w tym silosów – nie wyższych jak 11 m;
- 8) dopuszcza się funkcje agroturystyczne;
- 9) dopuszcza się możliwość realizacji obiektów małej architektury poza terenem R4.
- 10) możliwość realizacji oczek wodnych o powierzchni maksymalnej 200 m² każdy.

5. Ustala się zachowanie historycznej sieci rowów melioracyjnych.

6. Dodatkowo w zakresie urbanistyki, architektury, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1, 2, 3, 4, 5, 6.

§ 39.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem ZP na teren zieleni parkowej.

2. Obowiązuje ochrona drzew i krzewów.

2. Ustala się zakaz zabudowy.
3. Ustala się zachowanie historycznej sieci rowów melioracyjnych.
4. Dopuszcza się:
 - 1) zabiegi pielęgnacyjne dotyczące istniejącej zieleni;
 - 2) wprowadzanie nowych drzew i krzewów oraz innych form zieleni przy uwzględnieniu zasady rekompensacji gatunkami drzew rodzimych, długowiecznych i parkowych wraz z uporządkowaniem terenu;
 - 3) możliwość realizacji obiektów małej architektury i sieci infrastruktury technicznej.

§ 40.

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZN na tereny zieleni naturalnej.**
2. Obowiązuje ochrona drzew i krzewów.
3. Ustala się zakaz zabudowy.
4. Ustala się zachowanie historycznej sieci rowów melioracyjnych, współczesnych rowów i wód powierzchniowych.
5. Dopuszcza się:
 - 1) zabiegi pielęgnacyjne dotyczące istniejącej zieleni;
 - 2) wprowadzanie nowych drzew i krzewów oraz innych form zieleni przy uwzględnieniu zasady rekompensacji gatunkami drzew rodzimych i długowiecznych wraz z uporządkowaniem terenu;
 - 3) prowadzenie nieutwardzonych ścieżek – spacerowych i edukacyjnych,
 - 4) możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 41.

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZI na tereny zieleni izolacyjnej.**
2. Ustala się zakaz zabudowy.
3. Ustala się zachowanie historycznej sieci rowów melioracyjnych.
4. Dopuszcza się:
 - 1) zabiegi pielęgnacyjne dotyczące istniejącej zieleni;
 - 2) wprowadzanie nowych drzew i krzewów oraz innych form zieleni przy uwzględnieniu zasady rekompensacji gatunkami drzew rodzimych i długowiecznych wraz z uporządkowaniem terenu;
 - 3) możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 42.

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem WS na teren wód powierzchniowych**
2. Dopuszcza się możliwość realizacji pomostów.

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 43.

Ustala się wartość jednorazowych opłat od wzrostu wartości nieruchomości na 30 % dla wszystkich terenów w planie.

§ 44.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stegna.

§ 45.

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

Przewodnicząca Rady

Jolanta Kwiatkowska

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przemysław wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu od 9 listopada 2016 r. do 8 grudnia 2016 r. w siedzibie Urzędu Gminy Stegna.

2. Termin składania uwag zgodnie z art. 17 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późniejszymi zmianami) minął w dniu 22 grudnia 2016 r.

3. W dniu 9.11.2016 r. wpłynęła uwaga od osoby prywatnej:

- przeznaczenie działki nr 203/1 na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę zagrodową.

4. Uwaga została uwzględniona przez Wójta Gminy Stegna.

5. W dniu 14.11.2016 r. wpłynęła uwaga od dwóch osób prywatnych:

- przekształcenie działki nr 162/1 (obecnie nr 162/6) z rolnej na budowlaną, z zamiarem realizacji budynku mieszkalnego.
- Uwaga nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Stegna.

6. Rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy: uwagi nie uwzględnia się, ponieważ zmiana przeznaczenia północnej części działki z terenu rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie jest możliwa, gdyż:

- występują tu grunty rolne klas RI, RIIIa, dla których nie uzyskano stosownej zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- występuje tu strefa ochrony krajobrazu według wpisu do rejestru zabytków układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica, gdzie aby uzyskać pozytywne uzgodnienie projektu planu przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, wprowadzono następujące ustalenie dotyczące tej strefy: „nowa zabudowa wyłącznie w miejscach uwarunkowanych historycznie i w miejscach istniejącego zainwestowania”;
- wprowadzono w ustaleniach planu w północnej części tej działki zakaz lokalizacji nawet zabudowy zagrodowej na terenie rolniczym R7;
- północna część tej działki położona jest w sąsiedztwie zakrętu ulicy w ciągu drogi powiatowej;
- dodatkowo nie został złożony stosowny wniosek do planu w terminie składania wniosków do dnia 21.09.2015 r.
- dodatkowo teren około połowy powierzchni tej działki został przeznaczony w jej części środkowej i południowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie istnieje możliwość realizacji przynajmniej jednego nowego budynku mieszkalnego lub więcej nowych budynków mieszkalnych.

7. W dniu 20.12.2016 r. wpłynęła uwaga od osoby prywatnej:

- zmiana przeznaczenia działki nr 122/1 z terenów rolniczych na zabudowę mieszkaniową lub zabudowę zagrodową.

8. Uwaga została uwzględniona przez Wójta Gminy Stegna.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

1. Zakres zadań

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i związane są z niniejszym planem – obejmują:

- 1) sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej;
- 2) oświetlenie dróg publicznych.

2. Rozstrzygnięcie

- 1) Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Gminy Stegna strategie, plany i programy w tym m.in. program gospodarki wodno-ściekowej, wieloletnie plany inwestycyjne i inne.
- 2) Inwestycje wyżej wymienione finansowane będą w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy – w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, fundusze ochrony środowiska, kredyty i pożyczki i inne oraz w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.
- 3) Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.

Uzasadnienie

Celem niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie ram prawnych dla racjonalnego, kompleksowego i harmonijnego zagospodarowania przestrzennego wsi Przemysław – z uwzględnieniem specyfiki miejscowości, krajobrazu kulturowego i zasad zrównoważonego rozwoju.

W ustaleniach niniejszego planu miejscowego spełnione zostały wymogi wynikające z art. 1 ust.2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zmianami) w następujący sposób:

-uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w ustaleniach dla całego obszaru planu oraz dla poszczególnych przeznaczeń terenów;

-uwzględniono wymagania ochrony środowiska – szczególnie w ustaleniach w zakresie ochrony środowiska i w zakresie infrastruktury technicznej oraz przy przeznaczeniu terenów;

-uwzględniono wymagania gospodarowania wodami – w obszarze planu występuje jeden staw oznaczony na rysunku oraz system melioracyjny; ustalono zachowanie historycznej sieci rowów melioracyjnych oraz zachowanie suchych rowów jako elementu odwodnienia obszaru planu; w obszarze planu nie określa się (a-b):
a) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – gdyż nie występują obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie 10 % i średnie 1 % oraz wynosi odpowiednio raz na 10 lat i raz na 100 lat;
b) obszarów, gdzie prawdopodobieństwo powodzi jest niskie 0,2 % i wynosi raz na 500 lat; w obszarze planu występują obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego wg następujących scenariuszy(1-3): 1) scenariusz całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego; 2) scenariusz przerywania wału przeciwpowodziowego: Wisła 4,500 km prawy brzeg; 3) scenariusz przerywania wału przeciwpowodziowego: Wisła 42,000 km prawy brzeg;

- w obszarze planu nie występują grunty leśne; grunty rolne klas I-III uzyskały stosowną zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na ich przeznaczenie na cele nierolnicze w niniejszym planie;

-w ustaleniach planu szczegółowo określono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym m.in. w zakresie strefy ochrony krajobrazu, ochrony budynku wpisanego do rejestru zabytków, budynków w ewidencji zabytków, budynków o wartościach historyczno-kulturowych, które współtworzą charakter zabudowy wsi, historycznych siedlisk i historycznych zespołów zabudowy, cennych dla zachowania krajobrazu kulturowego wsi Przemysław; w obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej;

-uwzględniono w ustaleniach szczególnie w zakresie ochrony środowiska, komunikacji, infrastruktury technicznej i przy przeznaczeniu terenów – wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz potrzeby osób niepełnosprawnych, w tym również przy określeniu minimalnej liczby miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

-uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności wraz z wnioskami z prognozy skutków finansowych uchwalenia planu;

-uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

-uwzględniono potrzeby interesu publicznego, w tym w szczególności w ustaleniach w zakresie ochrony środowiska, komunikacji, infrastruktury technicznej i przy przeznaczeniu terenów;

-uwzględniono w ustaleniach potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;

-zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dzięki możliwości składania wniosków i wnoszeniu uwag, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz dzięki wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznej;

-zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych;

-uwzględniono w ustaleniach w zakresie infrastruktury technicznej – potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności;

-ustalając przeznaczenie terenów oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów– został wyważony interes publiczny i interesy prywatne, w tym uwzględniono zgłaszane wnioski i uwagi, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania i zmian w zakresie zagospodarowania,

a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;

-przy sytuowaniu nowej zabudowy, która nawiązuje do istniejącej zabudowy – uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Przemysław jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Stegna oraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – stanowiącymi załącznik do Uchwały Nr XLIV/454/2014 Rady Gminy Stegna z dnia 18 września 2014 r. Niniejszy plan wymieniony został w powyższym opracowaniu – w rozdziale dotyczącym programu sporządzenia planów miejscowych.

Wpływ uchwalenia planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy - będzie następujący: prognozowany bilans nowych dochodów i nowych wydatków Gminy Stegna do 2021 r. związanych z uchwaleniem planu – będzie dodatni. Wydatki Gminy Stegna mogą być obniżone dzięki współfinansowaniu inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej z funduszy Unii Europejskiej oraz funduszy ochrony środowiska oraz w ramach partnerstwa publiczno-privatnego.