

**UCHWAŁA NR XIX/185/2020
RADY GMINY STEGNA**

z dnia 15 października 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 54/4,
56/4, 57/6, 58/12, 58/13, 58/14, 58/15, 58/16, 58/17, 103/19, 103/20 oraz części działek nr 58/23, 58/53
w miejscowości Junoszyno**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz.293, 471, 782, 1086, 1378) i art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378), w wykonaniu Uchwały Nr V/48/2019 Rady Gminy Stegna z dnia 18 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 54/4, 56/4, 57/6, 58/12, 58/13, 58/14, 58/15, 58/16, 58/17, 103/19, 103/20 oraz części działek nr 58/23, 58/53 w miejscowości Junoszyno, Rada Gminy Stegna uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.
USTALENIA WSTĘPNE**

§ 1. 1. Stwierdza się, iż ustalenia planu, o którym mowa w ust.2 nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna przyjętego uchwałą nr XLIII/353/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 21 czerwca 2018 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 54/4, 56/4, 57/6, 58/12, 58/13, 58/14, 58/15, 58/16, 58/17, 103/19, 103/20 oraz części działek nr 58/23, 58/53 w miejscowości Junoszyno, zwany dalej „planem”.

3. Granice planu obejmują trzy odrębne tereny o łącznej powierzchni około 2,66 ha, które zostały przedstawione na załącznikach graficznych nr 1A i nr 1B do niniejszej uchwały.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załączniki graficzne w skali 1:1000, zwane dalej „rysunkiem planu” składające się z:
 - a) załącznika nr 1A - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren działek nr 54/4, 56/4, 57/6, 58/12, 58/13, 58/14, 58/15, 58/16, 58/17 oraz części działek nr 58/23, 58/53 w obrębie geodezyjnym Junoszyno,
 - b) załącznika nr 1B - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren działek nr 103/19 i 103/20 w obrębie geodezyjnym Junoszyno,
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna dla terenów objętych planem,
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

1. Część tekstowa uchwały składa się z następujących jednostek redakcyjnych:

- 1) Dział I – Ustalenia wstępne.
- 2) Dział II – Ustalenia ogólne.
- 3) Dział III – Ustalenia szczegółowe.
- 4) Dział IV – Ustalenia końcowe.

2. Ustalenia ogólne zawarte w Dziale I i II niniejszej uchwały obowiązują na całym obszarze objętym planem, a ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale III niniejszej uchwały obowiązują dla poszczególnych terenów elementarnych.

3. Każdy „teren elementarny” oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały symbolem cyfrowo-literowym zwanym dalej „symbolem terenu”. Cyfry oznaczają numer identyfikacyjny terenu, a litery oznaczają przeznaczenie terenu.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów: MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, UT – teren zabudowy usług turystyki i wypoczynku, WS – teren wód powierzchniowych, KDW – teren drogi wewnętrznej,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego (obowiązuje w granicach opracowania planu, poza granicami planu stanowi informację),
- 6) strefa ochrony ekspozycji.

§ 4. 1. Następujące określenia w planie oznaczają:

- 1) **Cechy regionalne architektury** – należy przez to rozumieć cechy charakterystyczne dla historycznej zabudowy gminy Stegna, umożliwiające wkomponowanie nowej zabudowy w sposób harmonijny w istniejący krajobraz. Historyczna zabudowa gminy Stegna to:
 - a) zagroda holenderska w typie wzdłużnym - budynek mieszkalny połączony z budynkiem gospodarczym od ściany szczytowej, usytuowane w jednej linii, przy czym dopuszcza się zróżnicowanie wysokości kalenicy dla poszczególnych budynków (w przypadku połączenia budynku mieszkalnego z budynkiem gospodarczym),
 - b) zagroda wielobudynkowa – zagroda składająca się z budynku mieszkalnego na planie prostokąta usytuowanego równolegle do drogi i od 1 do 3 budynków gospodarczych usytuowanych równolegle lub prostopadle do drogi tworząc niezabudowane podwórze gospodarcze. Do cech regionalnych należy zaliczyć przede wszystkim: dachy dwuspadowe ze szczytami lub naczółkami, pokryte naturalnymi materiałami (głównie dachówka ceramiczna), szczyty zdobione detalem drewnianym, sytuowanie kalenic – równolegle do ulicy, prosta bryła budynku oparta na planie prostokąta, murowana na cokole, z kompozycyjnie „odciętą” górną częścią (poddaszem) za pomocą gzymsu lub okładziny (głównie drewnianej: szalunek lub szachulec), osiowa symetryczna kompozycja elewacji od frontu działki, z wykorzystaniem werand, ganków i wysuniętych facjat oraz pseudoryzalitów dla podkreślenia głównego wejścia, wykorzystanie detalu ceglanoego lub drewnianego. Stosowanie cech regionalnych nie oznacza zakazu wprowadzania rozwiązań nowoczesnych, jeżeli będą one ich pochodnymi.
- 2) **Kąt nachylenia połąci dachowych** – kąt pochylenia płaszczyzny połąci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; kąt nachylenia połąci dachowych nie odnosi się do elementów takich jak: naczółki, zadaszenia wejść, zadaszenia tarasów na gruncie, werandy, wykusze.
- 3) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia, ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi ani sieciami uzbrojenia terenu. Linie zabudowy określone w planie nie dotyczą:
 - a) części podziemnych budynku zagłębionych całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - b) niekubaturowych, drugorzędnych elementów budynku,
 - c) okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów i wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m,
 - d) urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowych i przepompowni ścieków, agregatorowni itp.),
 - e) śmietników.
- 4) **Miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – stanowiska postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących stanowiska postojowego samochodu dla osób niepełnosprawnych. Stanowiska na poziomie terenu należy lokalizować w sposób

umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim nachyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia.

- 5) **Powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 6) **Przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
- 7) **Teren elementarny** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych, przeznaczony także pod drogi, zielen, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej.
- 8) **Teren inwestycji** – należy przez to rozumieć obszar zainwestowania w granicach jednej lub kilku działek bezpośrednio sąsiadujących ze sobą (to znaczy mających co najmniej jedną wspólną granicę) i stanowiących zwarty teren przeznaczony pod realizację zamierzenia budowlanego.
- 9) **Terpa** – sztucznie usypany pagórek, wyniesienie gruntu na obszarach okresowo zalewanych, o rzędnych terenu powyżej poziomu wód powodziowych.
- 10) **Usługi** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w całości lub w części obiektów budowlanych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi nie obejmują funkcji polegających na prowadzeniu działalności produkcyjnej, przemysłowej, składowej i magazynowej, wszelkiego rodzaju baz oraz zajezdni.
- 11) **Usługi nieuciążliwe** – usługi nie powodujące okresowego lub stałego pogorszenia stanu środowiska oraz nie stanowiące zagrożenia dla funkcji mieszkaniowej pod względem sanitarnym i pożarowym oraz nie wymagające obsługi pojazdami ciężarowymi o masie maksymalnej przekraczającej 12 ton.
- 12) **Zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektów innych niż przeznaczenie terenu w planie, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, które po terminie na jaki zostały dopuszczone powinny ulec likwidacji. Zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

2. Pozostałe pojęcia użyte w niniejszej uchwale zgodne są z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE.

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 5. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami cyfrowymi oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
- 3) **UT** – teren zabudowy usług turystyki i wypoczynku,
- 4) **WS** – teren wód powierzchniowych,
- 5) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 6. 1. Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- 1) lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się sytuowanie parterowych budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i budynków garaży bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej oraz w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych zwróconą w stronę tej granicy,

o łącznej długości nie większej niż 6,0 m, o ile ustalone linie zabudowy nie określają innych odległości budynków od granicy działki,

- 3) w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania nowe elementy zabudowy oraz zagospodarowania terenu należy dostosować do wskaźników i gabarytów zabudowy ustalonych w niniejszej uchwale dla odpowiedniego terenu elementarnego,
- 4) dla istniejących obiektów nie spełniających ustaleń planu w zakresie geometrii dachu dopuszcza się przebudowę obiektu z zachowaniem istniejącej geometrii dachu,
- 5) na terenach o rzędnych poniżej 1,25 m npm budynki o funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz budynki o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa lub usługowa (nie dotyczy budynków rekreacji indywidualnej) należy lokalizować na terpie,
- 6) wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej nie większa niż 50,0 m.

2. Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów elementarnych zostały określone w ustaleniach szczegółowych w §17 niniejszej uchwały.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 7. 1. Obszar planu w całości zlokalizowany jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” - obowiązują przepisy odrębne.

2. Ustala się:

- 1) kształtowanie zieleni w oparciu o istniejące drzewa i krzewy; wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi, charakterystycznych dla Mierzei i Żuław Wiślanych,
- 2) na terenach zabudowy (z wyłączeniem terenu elementarnego oznaczonego symbolem 5.KDW) maksymalne ograniczenie stosowania szczelnych, nieprzepuszczalnych nawierzchni dla utwardzenia dojazdów do poszczególnych budynków i wydzielonych działek oraz miejsc postojowych dla samochodów,
- 3) stosowanie nawierzchni umożliwiających infiltrację wody opadowej w podłoże, za wyjątkiem miejsc potencjalnie zanieczyszczonych związkami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi substancjami,
- 4) maksymalnie ograniczenie rozmiarów placów budów w trakcie realizacji nowych inwestycji,
- 5) zagospodarowanie zdjętej, w trakcie wykonywania robót, aktywnej biologicznie warstwy gleby (np. do kształtowania terenów zielonych),
- 6) nowe zainwestowanie nie może stanowić przyczyny zmiany stosunków wodnych w granicach obszaru planu jak i na terenach sąsiadujących z obszarem planu.

3. Realizacja inwestycji na terenach objętych planem powinna zapewniać ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. Na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych należy uzyskać stosowne zezwolenia odpowiednich organów zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie planu ustala się:

- 1) zakres uciążliwości obiektów i prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich,
- 2) zakaz lokalizacji inwestycji:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) mogących prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.

5. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami ustala się:

- 1) dopuszczalne poziomy hałasów w środowisku regulują przepisy odrębne zgodnie z obowiązującym systemem prawa, i tak:

- a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych (MN/U) oraz na terenach zabudowy usług turystyki i wypoczynku (UT) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- 2) należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające dotrzymanie standardów natężenia dźwięków wewnątrz pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

6. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się zachowanie istniejącego układu otwartych rowów odwadniających (oznaczonych na rysunku planu symbolem WS). Wzdłuż rowów odwadniających należy wprowadzić co najmniej jednostronnie zieleń trawiastą o szerokości nie mniejszej niż 1,0 m. Obowiązuje zakaz zasypywania i kanalizowania rowów.

Rozdział 4.

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

§ 8. 1. Na terenach oznaczonych symbolami 3.MN i 5.KDW wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Junoszyno. Strefa została wskazana na rysunku planu. W strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy wyłącznie w formie ekstensywnej o ograniczonych gabarytach zabudowy, które zostały określone w szczegółowych zasadach oraz wskaźnikach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w §17 niniejszej uchwały,
- 2) obowiązek zastosowania charakteru zabudowy i form architektonicznych w oparciu o cechy architektury regionalnej, które zostały zdefiniowane w § 4 ust.1 pkt 1 niniejszej uchwały.

2. Na obszarze planu, z wyłączeniem terenu położonego w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego, wyznacza się strefę ochrony ekspozycji. Strefa została wskazana na rysunku planu. W strefie ochrony ekspozycji ustala się:

- 1) ograniczenie gabarytów nowo projektowanej zabudowy usługowej, które zostały określone w szczegółowych zasadach oraz wskaźnikach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w §17 niniejszej uchwały,
- 2) dla budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych i usługowych (za wyjątkiem obiektów sportowych) obowiązek zastosowania charakteru zabudowy i form architektonicznych w oparciu o cechy architektury regionalnej, które zostały zdefiniowane w § 4 ust.1 pkt 1 niniejszej uchwały; wyklucza się stosowanie portyków i krążanków,
- 3) ograniczenie prac niwelacyjnych do niezbędnych wymagań dla posadowienia obiektu budowlanego,
- 4) ochronę i zachowanie istniejących zadrzewień, grup drzew i pojedynczych drzew; przy czym dopuszcza się wycinkę drzew niezbędną w celu posadowienia budynków oraz realizacji dojazdów do budynków; na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 1.UT w przypadku wycinki drzew należy stosować kompensację przyrodniczą w wielkości jedno nowe nasadzenie drzewa na jedno drzewo wycięte; wycinkę drzew przeprowadzać poza sezonem lęgowym
- 5) w budynkach rekreacji indywidualnej stosowanie elewacji drewnianej oraz pokrycie dachów w odcieniach czerwieni na dachach o kącie nachylenia połaci w przedziale 30° – 45°, dopuszcza się pokrycie dachów w odcieniach grafitu i szarości na dachach o kącie nachylenia poniżej 30°; w przypadku lokalizacji kilku budynków rekreacji indywidualnej na jednej działce należy stosować jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych i jednakową kolorystykę.

3. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. Na obszarze planu nie wyznacza się ogólnodostępnych przestrzeni publicznych.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 10. 1. Audyt krajobrazowy na terenie objętym planem na dzień dokonania uzgodnienia projektu planu (tj. na dzień 24.03.2020 r.) nie został sporządzony.

2. Na terenie objętym planem nie występują inne niż określone w ust.1 tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 11. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) wydzielenie działki budowlanej musi zapewniać :

- a) dostęp do drogi publicznej,
- b) możliwość realizacji miejsc do parkowania dla samochodów w ilości określonej w ustaleniach danego terenu,
- c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż określony w ustaleniach danego terenu elementarnego,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w ustaleniach danego terenu elementarnego,
- f) możliwość przyłączenia do istniejącej lub projektowanej sieci infrastruktury technicznej,

2) określa się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami:

- a) 1.UT - nie mniejsza niż 9000 m²,
- b) 2.UT - nie mniejsza niż 6000 m²,
- c) 3.MN - nie mniejsza niż 1000 m²,
- d) 6.MN - nie mniejsza niż 800 m²,
- e) 7.MN/U - nie mniejsza niż 1200 m²,

3) szerokość frontów nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenów oznaczonych symbolami:

- a) 3.MN i 6.MN - nie mniejsza niż 20,0 m,
- b) 7.MN/U - nie mniejsza niż 30,0 m,

4) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70° do 90°.

Rozdział 8.

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

§ 12. 1. Zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem płytkiego występowania pierwszego zwierciadła wód podziemnych. Należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające inwestycje przed wzrostem poziomu wód gruntowych. W celu odwodnienia terenów przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację drenażu.

2. Ustalone w niniejszej uchwale minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla dróg, sieci, obiektów i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej (takich jak stacja transformatorowa czy przepompownia ścieków), których można dokonywać niezależnie od przyjętych ustaleń, lecz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki, niż przewidują ustalenia niniejszej uchwały, na poprawę warunków zagospodarowania sąsiedniej działki lub regulację stanu prawnego, pod warunkiem scalenia nowo wydzielonej działki z działką budowlaną na rzecz której nastąpił podział w celu poprawy warunków jej zagospodarowania.

4. W przypadku lokalizacji parkingu terenowego dla co najmniej 10 pojazdów samochodowych należy wprowadzić zieleń wysoką w proporcji co najmniej 1 drzewo na 10 miejsc do parkowania.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 13. 1. Na obszarze planu ustala się teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 5.KDW, który stanowi część pasa drogowego drogi wewnętrznej połączonej z ulicą Bursztynową - drogą publiczną gminną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę z istniejących ciągów komunikacyjnych zlokalizowanych w granicach planu oraz poza granicami planu, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

3. Minimalna ilość miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zostały określone w ustaleniach szczegółowych w §17 niniejszej uchwały.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 14. 1. Ogółe zasady lokalizowania sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się likwidację, przebudowę, budowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej oraz wprowadzenie rozwiązań zamiennych, pod warunkiem, że wprowadzone zmiany nie spowodują pogorszenia działania istniejącej i projektowanej sieci oraz zapewnią właściwą, zgodną z ustaleniami planu obsługę terenów i funkcji ustalonych w planie,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających pasa drogowego drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5.KDW oraz na pozostałych terenach elementarnych, o ile określone w ustaleniach szczegółowych przeznaczenie terenu oraz możliwości jego zabudowy zostaną zachowane,
- 3) od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodne z przepisami odrębnymi i obowiązującymi norami lub je przebudować,
- 4) na obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji nowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia zasad zaopatrzenia w wodę:

- 1) przyłączenie zabudowy do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z gminnej sieci wodociągowej, przy zachowaniu parametrów niezbędnych do jej prawidłowej i bezawaryjnej obsługi,
- 2) dopuszcza się wykonanie studni dla celów obrony cywilnej lub ze względów technologicznych jako dodatkowe awaryjne źródło zaopatrzenia,
- 3) nakazuje się zapewnienie awaryjnego i przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustalenia zasad odprowadzenia ścieków bytowych:

- 1) ścieki bytowe nakazuje się odprowadzić poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków w Stegnie,
- 2) w przypadku braku dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie rozwiązań czasowych (do czasu powstania systemu kanalizacji sanitarnej) poprzez gromadzenie ścieków w szczelnych, atestowanych, bezodpływowych zbiornikach na nieczystości ciekłe i ich wywóz do oczyszczalni ścieków w Stegnie; rozwiązania czasowe winny spełniać wymagania w zakresie ochrony środowiska.

4. Ustalenia zasad odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się następujące systemy odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych:
 - a) na terenach zagospodarowanych w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód - na własny grunt lub do rowów odwadniających, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) na terenach zagospodarowanych w sposób mogących zanieczyścić wody - po ich uprzednim podczyszczeniu, do kanalizacji deszczowej lub do gruntu poprzez studnie chłonne lub do rowów odwadniających lub za pomocą innych rozwiązań zamiennych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) na terenie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW – do kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo do gruntu lub do rowów odwadniających, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych oraz regulacji ich zrzutu do odbiorników.

5. Ustalenia zasad zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejącej i projektowanej sieci niskiego napięcia oraz ze źródeł energii odnawialnej (z wyłączeniem siłowni wiatrowych) zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 0,4/15kV,
- 3) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, linie elektroenergetyczne należy realizować jako kablowe, podziemne.

6. Ustalenia zasad zaopatrzenia w gaz: zaopatrzenie w gaz do celów bytowych, socjalno-gospodarczych lub grzewczych z projektowanej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia, po jej realizacji, lub gaz bezprzewodowy.

7. Ustalenia zasad zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła,
- 2) zakaz stosowania źródeł ciepła wykorzystujących paliwa powodujące ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza,
- 3) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustalenia zasad dostępności telekomunikacyjnej:

- 1) podłączenie do istniejących lub projektowanych sieci branżowej infrastruktury technicznej przy zachowaniu parametrów niezbędnych do prawidłowej i bezawaryjnej ich obsługi,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) zakaz prowadzenia napowietrznych sieci telekomunikacyjnych.

9. Zasad podłączenia do pozostałych mediów nie reguluje się.

10. Ustalenia zasad gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów:

- 1) zakazuje się składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów;
- 2) nakazuje się:
 - a) wywóz odpadów zgodnie z gminną gospodarką odpadami,
 - b) zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny,
 - c) tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstania,
 - d) zbieranie odpadów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi w miejscu ich powstania, w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach ustawionych na szczelnej nawierzchni.

Rozdział 11.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15. Na obszarze planu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Na obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania kampingów, pól biwakowych, domków typu holenderskiego, angielskiego, barakozów i innych obiektów tymczasowych o tożsamej funkcji i formie za wyjątkiem obiektów związanych z procesem budowlanym.

Rozdział 12.

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

§ 16. Wysokość stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych terenów elementarnych:

- 1) MN, MN/U, UT - 30%,
- 2) WS, KDW – 0%.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI **1.UT i 2.UT** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 54/4, 56/4, 57/6, 58/12, 58/13, 58/14, 58/15, 58/16, 58/17, 103/19, 103/20 oraz części działek nr 58/23, 58/53 w miejscowości Junoszyño

1) NUMER TERENÓW I ICH POWIERZCHNIA: **1** (0,96 ha), **2** (0,66 ha),

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **UT - teren zabudowy usług turystyki i wypoczynku:**

a) dopuszczone usługi obejmują:

- obiekty stanowiące bazę noclegową i wypoczynkową, takie jak: ośrodki wypoczynkowe, budynki zakwaterowania turystycznego oraz obiekty i urządzenia towarzyszące, w tym sportowo-rekreacyjne, usługi hotelarskie z wyłączeniem kempingów i pól biwakowych,
- usługi nieuciążliwe z zakresu turystyki, rekreacji i wypoczynku,
- usługi sportu,

b) w budynku usługowym dopuszcza się lokale mieszkalne na potrzeby właścicieli lub obsługi obiektów hotelarskich, nie więcej niż jeden lokal mieszkalny w budynku, powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć powierzchni użytkowej usług,

c) dopuszcza się lokalizację terenów zieleni urządzonej, budynków gospodarczych i garaży, wiat i altan,

d) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów namiotowych jako obiektów towarzyszących funkcji usługowej.

3) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

b) pas terenu o szerokości minimum 2,0 m (licząc od linii rozgraniczających terenu elementarnego) wzdłuż rowów odwadniających należy pozostawić wolny od zabudowy (dotyczy również ogrodzeń) i zagospodarować w taki sposób, aby była możliwość obsługi technicznej rowu i prac porządkowych (przejścia lub przejazdu wzdłuż rowu),

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

- dla terenu 1.UT nie mniejsza niż 9000 m²,
- dla terenu 2.UT nie mniejsza niż 6000 m²,

d) ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały określone w §6 ust.1 niniejszej uchwały,

e) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji – obowiązują ustalenia §8 ust.2 niniejszej uchwały.

4) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- budynki usługowe (w tym budynki o funkcji sportowej) na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 1.UT – nie większa niż 10,0 m,

- budynki usługowe (w tym budynki o funkcji sportowej) na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 2.UT – nie większa niż 12,0 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja (druga lub trzecia) w poddaszu użytkowym,

- budynki garaży, budynki gospodarcze, wiaty i altany - nie większa niż 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,

b) rodzaj dachu:

- budynki usługowe - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° - 45°, przy czym główne połacie dachu o jednakowym kącie nachylenia; nie dopuszcza się realizacji dachów uskokowych lub schodkowych, przy czym dla obiektów sportowych oraz tymczasowych obiektów namiotowych – dach dowolny,

- budynki garaży i budynki gospodarcze, wiaty i altany – dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 20° - 45°, przy czym główne połacie dachu o jednakowym kącie nachylenia,

- dopuszcza się wykonanie w dachu naczółków, okien połaciowych, facjat i lukarn, przy czym łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 40% długości dachu; lukarny i facjaty - dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° - 45°, przy czym połacie dachu o jednakowym kącie nachylenia;

c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki,

e) intensywność zabudowy:

- minimalna – nie mniejsza niż 0,01,

- maksymalna - nie większa niż 0,60,

f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,

g) szerokość elewacji:

- budynków usługowych nie większa niż 45,0 m

- budynków garaży, budynków gospodarczych i wiat nie większa niż 20,0 m.

h) pokrycie dachu – matowa dachówka ceramiczna lub cementowa lub matowa blachodachówka, w kolorach: czerwieni ceglanej, brązowym, grafitowym, szarym lub ich odcieniach; w przypadku obiektów namiotowych rodzaju i koloru pokrycia dachu nie ustala się; w przypadku obiektów sportowych przy zastosowaniu dachów innych niż dwuspadowe czy wielospadowe - rodzaju i koloru pokrycia dachu nie ustala się;

i) elewacje zewnętrzne:

- mur ceglany z zastosowaniem cegły licowej lub klinkierowej,

- ściany drewniane,

- tynki zewnętrzne w kolorach pastelowych o niskim lub średnim nasyceniu barw lub w kolorze białym,

- okładziny trwałe z wyłączeniem okładzin z blachy i tworzyw sztucznych, wyklucza się zastosowanie elewacji blaszanych,

- dla obiektów sportowych dopuszcza się zastosowanie elewacji z nowoczesnych materiałów, takich jak: szkło, metal, poliwęglany itp.

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI:

a) obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej, gminnej, ul. Bursztynowej, przez teren działek nr 54/1 i nr 54/3 oraz przez teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5.KDW,

b) miejsca do parkowania samochodów należy realizować na powierzchni działki i/lub w garażu i/lub wiatkach w ilości liczonej jako suma:

- nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 pokój gościnny w pensjonacie lub budynku mieszkalnym lub budynku mieszkalno-usługowym,

- nie mniej niż 0,5 miejsce do parkowania na jeden pokój hotelowy i nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 apartament hotelowy,
- nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
- nie mniej niż 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- dla obiektu sportowego nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 10 użytkowników korzystających z obiektu jednocześnie.

c) miejsca do parkowania, o których mowa w lit. b) należy rozmieszczać w obrębie działki budowlanej wyróżnionej dla budynku (budynków) obsługiwanych lub w obrębie terenu inwestycji.

2. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI **3.MN i 6.MN** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 54/4, 56/4, 57/6, 58/12, 58/13, 58/14, 58/15, 58/16, 58/17, 103/19, 103/20 oraz części działek nr 58/23, 58/53 w miejscowości Junoszyno

1) NUMER TERENÓW I ICH POWIERZCHNIA: **3** (0,43 ha), **6** (0,51 ha)

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**

- a) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację budynków w zabudowie wolno stojącej o następujących funkcjach: budynek mieszkalny jednorodzinny, garaż jedno- lub dwustanowiskowy, budynek gospodarczy lub gospodarczo-garażowy,
- b) dopuszcza się połączenie budynku mieszkalnego od ściany szczytowej z budynkiem garażowym lub gospodarczym lub gospodarczo-garażowym, dopuszcza się zróżnicowanie wysokości kalenicy dla poszczególnych budynków lub ich części,
- c) w budynku mieszkalnym jednorodzinym dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o funkcji usługowej z zakresu usług nieuciążliwych (zgodnie z definicją zawartą w § 4 ust. 1 pkt 11 niniejszej uchwały) wyklucza się lokalizację warsztatów: napraw samochodów (mechanicznych, elektrycznych, lakierniczych, wulkanizacji), stolarskich, ślusarskich i innych usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej,
- d) wyklucza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej,
- e) dopuszcza się lokalizację wiat i altan ogrodowych w formie ażurowej z drewna, o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki.

3) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) dopuszcza się realizację jednego budynku garażowego i jednego budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego na terenie jednej działki budowlanej,
- b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- c) pas terenu wzdłuż rowu odwadniającego o szerokości minimum 2,0 m (licząc od linii rozgraniczających terenu elementarnego) należy pozostawić wolny od zabudowy (dotyczy również ogrodzeń) i zagospodarować w taki sposób, aby była możliwość obsługi technicznej rowu i prac porządkowych (przejścia lub przejazdu wzdłuż rowu),
- d) na terenach powierzchni biologicznie czynnej (z wyłączeniem dojazdów) należy zachować istniejący drzewostan,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - dla terenu 3.MN nie mniejsza niż 1000 m²,
 - dla terenu 6.MN nie mniejsza niż 800 m²,
- f) ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały określone w §6 ust.1 niniejszej uchwały,
- g) północna część terenu elementarnego oznaczonego symbolem 3.MN znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego – obowiązują ustalenia §8 ust.1 niniejszej uchwały, pozostały teren elementarny oznaczony symbolem 3.MN oraz teren elementarny oznaczony symbolem 6.MN znajdują się w strefie ochrony ekspozycji – obowiązują ustalenia §8 ust.2 niniejszej uchwały.

4) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- budynki mieszkalne – nie większa niż 9,0 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
- budynki garaży, budynki gospodarcze, budynki gospodarczo-garażowe, wiaty i altany - nie większa niż 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,

b) rodzaj dachu:

- budynki mieszkalne - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy kąt nachylenia; nie dopuszcza się realizacji dachów uskokowych lub schodkowych; kalenica główna równoległa do elewacji frontowej,
- budynki garaży i budynki gospodarcze, budynki gospodarczo-garażowe, wiaty i altany – dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 20° - 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy kąt nachylenia,
- w budynku mieszkalnym dopuszcza się wykonanie w dachu naczółków, okien połaciowych, facjat i lukarn, przy czym łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 30% długości dachu, w przypadku zastosowania wyłącznie jednej facjaty (bez lukarn) na głównej osi budynku dopuszcza się zastosowanie szerokości facjaty nie większej niż 50% długości dachu; lukarny i facjaty - dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° - 45°, przy czym połacie dachu o jednakowym kącie nachylenia,

c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy dróg wewnętrznych niewskazanych na rysunku planu w odległości 5,0 m,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki,

e) intensywność zabudowy:

- minimalna – nie mniejsza niż 0,01,
- maksymalna - nie większa niż 0,75,

f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki,

g) szerokość elewacji frontowej:

- budynków mieszkalnych nie mniejsza niż 9,0 m i nie większa niż 20,0 m,
- budynków garaży, budynków gospodarczych i budynków gospodarczo-garażowych nie większa niż 6,0 m,

h) pokrycie dachu – matowa dachówka ceramiczna lub cementowa lub matowa blachodachówka w kolorach: czerwieni ceglanej, brązowym, grafitowym, szarym lub ich odcieniach,

i) elewacje zewnętrzne:

- mur ceglany z zastosowaniem cegły licowej lub klinkierowej,
- ściany drewniane,
- tynki zewnętrzne w kolorach pastelowych o niskim lub średnim nasyceniu barw lub w kolorze białym,
- okładziny trwałe z wyłączeniem okładzin z blachy i tworzyw sztucznych, wyklucza się zastosowanie elewacji blaszanych.

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI:

a) obsługa komunikacyjna:

- terenu 3.MN – z drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza granicami planu; na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 3.MN dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m niezbędnej do obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek budowlanych, w przypadku zastosowania tzw. „drogi ślepej” należy ją zakończyć placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m;

- terenu 6.MN – z drogi publicznej i dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami planu,

b) miejsca do parkowania samochodów należy realizować na powierzchni działki i/lub w garażu i/lub wiacie w ilości liczonej jako suma:

- nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

- nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,

c) miejsca do parkowania, o których mowa w lit. b) należy rozmieszczać w obrębie działki budowlanej wyróżnionej dla budynku (budynków) obsługiwanych lub w obrębie terenu inwestycji.

3. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **4.WS** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 54/4, 56/4, 57/6, 58/12, 58/13, 58/14, 58/15, 58/16, 58/17, 103/19, 103/20 oraz części działek nr 58/23, 58/53 w miejscowości Junoszyno

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **4** (0,08 ha)

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **WS - teren wód powierzchniowych.**

3) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) ustala się zachowanie rowów jako otwartych rowów odwadniających z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód, ich ciągłości i drożności,

b) dopuszcza się przekrycie rowu w celu umożliwienia dojazdu do działek budowlanych z zachowaniem przepustowości rowów,

c) w przypadku wykonywani przepustów umożliwiających dojazdy do działek budowlanych przez tereny wód powierzchniowych, wszystkie przepusty muszą posiadać podobne parametry na całej długości rowu w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 4.WS,

d) podział terenu elementarnego zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) teren elementarny znajduje się w strefie ochrony ekspozycji – obowiązują ustalenia §8 ust.2 niniejszej uchwały.

4) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU: nie ustala się.

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI: dopuszcza się obsługę komunikacyjną w celu konserwacji rowów poprzez tereny elementarne oznaczone symbolami: 1.UT, 2.UT i 3.MN.

4. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **5.KDW** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 54/4, 56/4, 57/6, 58/12, 58/13, 58/14, 58/15, 58/16, 58/17, 103/19, 103/20 oraz części działek nr 58/23, 58/53 w miejscowości Junoszyno

1) PRZEZNACZENIE TERENU: **KDW – teren drogi wewnętrznej** – droga niepubliczna.

2) PARAMETRY:

a) minimalna szerokość pasa drogowego - zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,

b) przekrój – nie ustala się,

c) minimalne wyposażenie: nie ustala się.

3) INNE ZAPISY:

a) zagospodarowanie terenu bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,

b) w pasie drogowym dopuszcza się przebieg ścieżki rowerowej, chodników, lokalizację oświetlenia oraz zieleni,

c) teren elementarny znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego – obowiązują ustalenia §8 ust.1 niniejszej uchwały.

5. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 7.MN/U w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 54/4, 56/4, 57/6, 58/12, 58/13, 58/14, 58/15, 58/16, 58/17, 103/19, 103/20 oraz części działek nr 58/23, 58/53 w miejscowości Junoszyno

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: 7 (0,38 ha),

2) PRZEZNACZENIE TERENU:MN/U - **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych:**

a) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację budynków w zabudowie wolno stojącej o następujących funkcjach: budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek mieszkalny jednorodzinny z pomieszczeniami usługowymi (nie określa się proporcji pomieszczeń o funkcji mieszkaniowej i usługowej w budynku), budynek usługowy, garaż jedno- lub dwustanowiskowy, budynek gospodarczy, wolno stojący budynek rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m²,

b) dopuszcza się połączenie budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego od ściany szczytowej z budynkiem garażowym lub gospodarczym lub gospodarczo-garażowym, dopuszcza się zróżnicowanie wysokości kalenicy dla poszczególnych budynków lub ich części,

c) wyklucza się:

- lokalizację warsztatów: napraw samochodów (mechanicznych, elektrycznych, lakierniczych, wulkanizacji), stolarskich, ślusarskich i innych usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej,

- lokalizację kampingów i pól biwakowych,

d) dopuszcza się lokalizację wiat i altan ogrodowych w formie ażurowej z drewna, o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki.

3) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszcza się realizację jednego budynku garażowego i jednego budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego na terenie jednej działki budowlanej,

b) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego budynku rekreacji indywidualnej na każde 500 m² działki,

c) dopuszcza się realizację budynku rekreacji indywidualnej wyłącznie po wybudowaniu (tj. oddaniu w użytkowanie) budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalno-usługowego lub budynku usługowego,

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

e) na terenach powierzchni biologicznie czynnej (z wyłączeniem dojazdów) należy zachować istniejący drzewostan,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1200 m²,

g) ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały określone w §6 ust.1 niniejszej uchwały,

h) teren elementarny znajduje się w strefie ochrony ekspozycji – obowiązują ustalenia §8 ust.2 niniejszej uchwały.

4) PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe – nie większa niż 9,0 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja w poddaszu użytkowym,

- budynki garaży, budynki gospodarcze, budynki gospodarczo-garażowe, wiaty i altany - nie większa niż 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,

- budynki rekreacji indywidualnej - nie większa niż 6,0 m,

b) rodzaj dachu:

- budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy kąt nachylenia; nie dopuszcza się realizacji dachów uskokowych lub schodkowych; kalenica główna równoległa do elewacji południowej (od strony ul. Słonecznej),
- budynki garaży, budynki gospodarcze, budynki gospodarczo-garażowe, wiaty i altany – dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 20° - 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy kąt nachylenia, kalenica główna budynku garażu, budynku gospodarczego i budynku gospodarczo-garażowego prostopadła do elewacji południowej (od strony ul. Słonecznej),
- budynek rekreacji indywidualnej – dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 20° - 30° (dla budynków parterowych) lub w przedziale 30° - 45° (dla budynków o dwóch kondygnacjach nadziemnych) przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy kąt nachylenia, kalenica główna równoległa do elewacji południowej (od strony ul. Słonecznej),
- w budynku mieszkalnym, mieszkalno-usługowym i usługowym dopuszcza się wykonanie w dachu naczółków, okien połaciowych, facjat i lukarn, przy czym łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 30% długości dachu, w przypadku zastosowania wyłącznie jednej facjaty (bez lukarn) na głównej osi budynku dopuszcza się zastosowanie szerokości facjaty nie większej niż 50% długości dachu; lukarny i facjaty - dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° - 45°, przy czym połacie dachu o jednakowym kącie nachylenia,

c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki,

e) intensywność zabudowy:

- minimalna – nie mniejsza niż 0,01,
- maksymalna - nie większa niż 0,80,

f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki,

g) szerokość elewacji frontowej:

- budynków mieszkalnych mieszkalno-usługowych i usługowych nie mniejsza niż 9,0 m i nie większa niż 20,0 m,
- budynków garaży, budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych i budynków rekreacji indywidualnej nie większa niż 6,0 m,

h) pokrycie dachu – matowa dachówka ceramiczna lub cementowa lub matowa blachodachówka w kolorach: czerwieni ceglanej, brązowym, grafitowym, szarym lub ich odcieniach, natomiast dla budynków rekreacji indywidualnej zgodnie z §8 ust.2 pkt 5 niniejszej uchwały.

i) elewacje zewnętrzne:

- mur ceglany z zastosowaniem cegły licowej lub klinkierowej,
- ściany drewniane,
- tynki zewnętrzne w kolorach pastelowych o niskim lub średnim nasyceniu barw lub w kolorze białym,
- okładziny trwałe z wyłączeniem okładzin z blachy i tworzyw sztucznych, wyklucza się zastosowanie elewacji blaszanych,
- dla budynków rekreacji indywidualnej zgodnie z §8 ust.2 pkt 5 niniejszej uchwały.

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI:

a) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej i dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami planu,

b) miejsca do parkowania samochodów należy realizować na powierzchni działki i/lub w garażu i/lub wiacie w ilości liczonej jako suma:

- nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
- nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 budynek rekreacji indywidualnej,

- nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
- c) miejsca do parkowania, o których mowa w lit. b) należy rozmieszczać w obrębie działki budowlanej wyróżnionej dla budynku (budynków) obsługiwanych lub w obrębie terenu inwestycji.

**DZIAŁ IV.
USTALENIA KOŃCOWE.**

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

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY STEGNA: **Mariusz Ogrodowski**

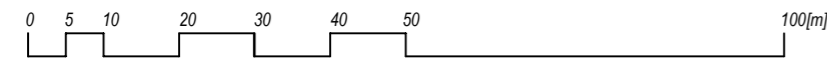


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla terenu działek nr 54/4, 56/4, 57/6, 58/12, 58/13, 58/14, 58/15, 58/16, 58/17, 103/19, 103/20 oraz części działek nr 58/23, 58/53 w miejscowości JUNOSZYNO

ZAŁĄCZNIK NR 1A DO UCHWAŁY NR XIX / 185 / 2020 RADY GMINY STEGNA Z DNIA 15 PAŹDZIERNIKA 2020 r.



SKALA 1:1000



USTALENIA PLANU:

| | |
|--|--|
| | granica opracowania planu |
| | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania |
| | MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
| | UT teren zabudowy usług turystyki i wypoczynku |
| | WS teren wód powierzchniowych |
| | KDW teren drogi wewnętrznej |
| | nieprzekraczalna linia zabudowy |
| | granica strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego (obowiązuje w granicach opracowania planu, poza granicami planu stanowi informację) |
| | strefa ochrony ekspozycji |

Przewodniczący Rady Gminy

Mariusz Oгородowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla terenu działek nr 54/4, 56/4, 57/6, 58/12, 58/13, 58/14, 58/15, 58/16, 58/17, 103/19, 103/20 oraz części działek nr 58/23, 58/53 w miejscowości JUNOSZYNO

Załącznik Nr 1A do Uchwały Nr XIX/185/2020 Rady Gminy Stegna z dnia 15.10.2020r.



ZAMAWIAJĄCY:

GMINA STEGNA

WYKONAWCA:

pracownia projektowa planika
80-292 Gdańsk, ul. Mazowiecka 5A/10

główny projektant: mgr inż. arch. Joanna Katarzyna Śmiarowska
uprawniona na podst. art. 5 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagosp. przestrzennym

środowisko przyrodnicze: mgr Tomasz Zapasnik

SKALA 1:1000

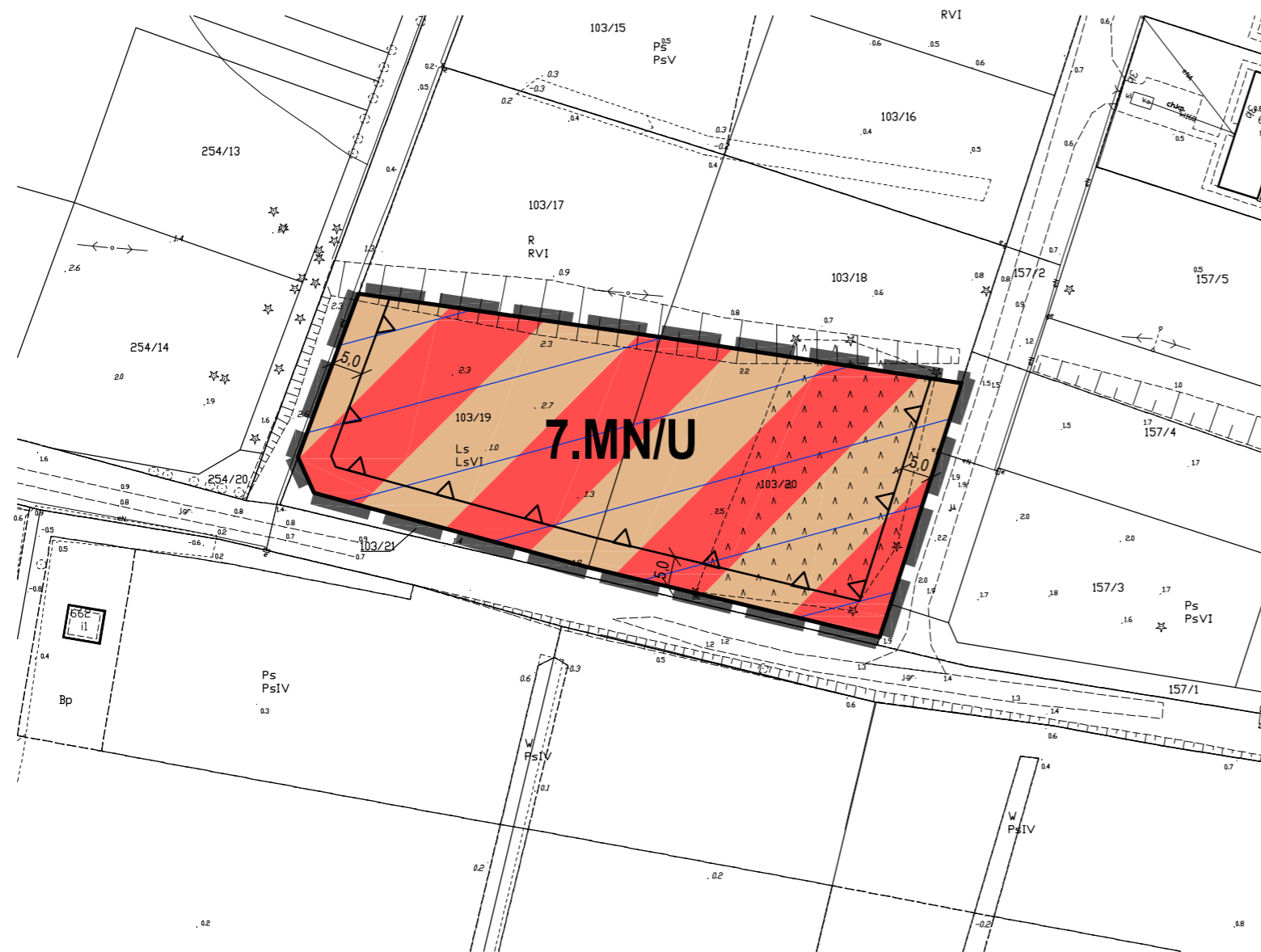
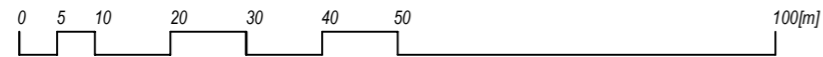


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla terenu działek nr 54/4, 56/4, 57/6, 58/12, 58/13, 58/14, 58/15, 58/16, 58/17, 103/19, 103/20 oraz części działek nr 58/23, 58/53 w miejscowości JUNOSZYNO






ZAŁĄCZNIK NR 1B DO UCHWAŁY NR XIX/185/2020 RADY GMINY STEGNA Z DNIA 15 PAŹDZIERNIKA 2020 r.



SKALA 1:1000



USTALENIA PLANU:

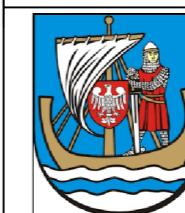
-  granica opracowania planu
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
-  teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  strefa ochrony ekspozycji

Przewodniczący Rady Gminy

Mariusz Ogrodowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla terenu działek nr 54/4, 56/4, 57/6, 58/12, 58/13, 58/14, 58/15, 58/16, 58/17, 103/19, 103/20 oraz części działek nr 58/23, 58/53 w miejscowości JUNOSZYNO

Załącznik Nr 1B do Uchwały Nr XIX/185/2020 Rady Gminy Stegna z dnia 15.10.2020 r.



ZAMAWIAJĄCY:

GMINA STEGNA

WYKONAWCA:

pracownia projektowa planika

80-292 Gdańsk, ul. Mazowiecka 5A/10

główny projektant:

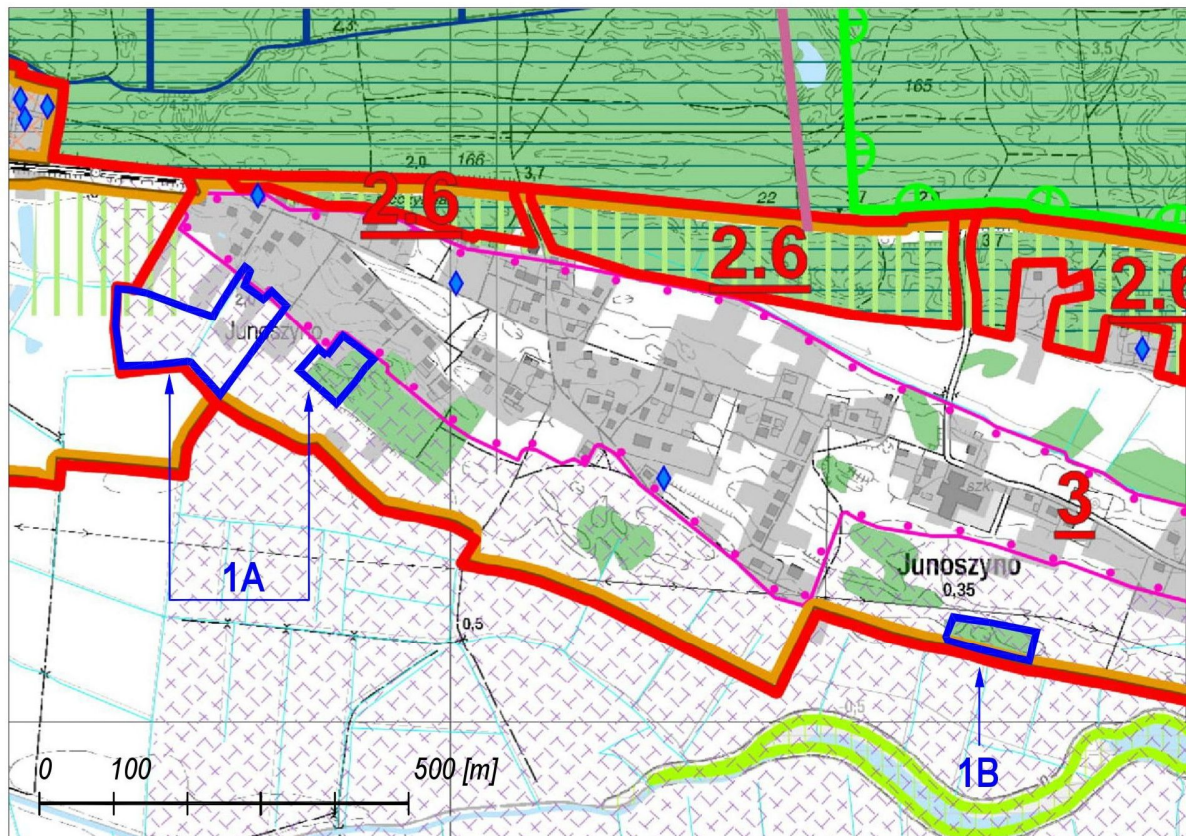
mgr inż.arch. Joanna Katarzyna Śmiarowska
upr. na podst. art.5 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospod. przestrzennym

środowisko przyrodnicze:

mgr Tomasz Zapaśnik

SKALA 1:1000

WYRYS
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STEGNA
(Uchwała nr XLIII/353/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 21 czerwca 2018 r.)



 GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA

UWARUNKOWANIA EKOFIJOGRAFICZNE

| | |
|--|---|
| | KORYTARZE EKOLOGICZNE |
| | ISTNIEJĄCY REZERWAT PRZYRODY |
| | PROJEKTOWANY REZERWAT PRZYRODY |
| | PROJEKTOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE |
| | TERENY DEPRESYJNE |
| | ISTNIEJĄCE ELEMENTY OSNOWY EKOLOGICZNEJ |
| | PRZYSTANIE RYBACKIE |
| | PAS TECHNICZNY BRZEGU MORSKIEGO |
| | PAS OCHRONNY BRZEGU MORSKIEGO |
| | OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ Q=1% |
| | SIEĆ MELIORACYJNA |
| | WODY POWIERZCHNIOWE |
| | LASY |

POLITYKA PRZESTRZENNA

| | |
|--|---|
| | TERENY ZABUDOWANE |
| | TURYSTYCZNE MIEJSCOWOŚCI NADMORSKIE (TMN) WSKAZANE DO RESTRUKTURYZACJI I WYKREOWANIA WYSOKIEJ JAKOŚCI PRZESTRZENI PUBLICZNYCH |
| | MIEJSCOWOŚCI ROZWOJOWE ODCIĄŻAJĄCE TMN |
| | MIEJSCOWOŚCI POŁOŻONE W OBSZARACH O NIEKORZYSTNYCH WARUNKACH EKOFIZJOGRAFICZNYCH (DEPRESYJNYCH, PRZYDEPRESYJNYCH) |
| | PODSTREFA ZAGOSPODAROWANIA ZESPOŁÓW TURYSTYKI POBYTOWEJ |
| | OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ |
| | SKONCENTROWANE POTOKI RUCHU TURYSTYCZNEGO DOMORSKIEGO |
| | MIEJSCA KLUCZOWE DLA OBSŁUGI RUCHU TURYSTYCZNEGO |
| | MIEJSCA WĘZŁOWE CENTROTWÓRCZE |
| | PARKINGI STRATEGICZNE |
| | OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE SĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ Z OZE O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW |
| | WROTA SZTORMOWE |
| | REZERWA TERENU POD LOKALIZACJĘ CMENARZA |
| | STREFA ZAKAZU BUDOWANIA NOWYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH W PASIE 100m OD BRZEGÓW RZEK, JEZIOR I INNYCH NATURALNYCH ZBIORNIKÓW WODNYCH (Z ODSTĘPSTWAMI) ZGODNIE Z UCHW. NR 259/XXIV/16 SEJMIKU WOJ. POM. WS. OCHK |
| | OBSZAR ZWARTEJ ZABUDOWY NA OBSZARZE CHRONIONEGO KRAJOBRAZU |
| | TERENY OBJĘTE PROJEKTEM MPZP |
| | TERENY OBJĘTE MPZP |

DZIEDZICTWO KULTUROWE

| | |
|--|---|
| | STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJ. POM. |
| | ISTNIEJĄCE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NR AZP |
| | STREFA OCHRONY ISTNIEJĄCYCH I POTENCJALNYCH STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH |
| | STREFA OCHRONY UKŁADU RURALISTYCZNEGO |
| | STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ EKSPOZYCJI UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI ŻUŁAWKI I DREWNIKA (WPISANA DO WEZ) |
| | STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI |
| | OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW NIEMUCHOMYCH |
| | OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJ. POM. |
| | OBIEKTY WCHODZĄCE W SKŁAD UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI ŻUŁAWKI I DREWNIKA WPISANE DO REJESTRU POD NR 874 |
| | POZOSTAŁE OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJ. POM. WRAZ Z NR WPISU |
| | OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJ. POM. |
| | GRANICA HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI ŻUŁAWKI I DREWNIKA |
| | STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ EKSPOZYCJI UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI ŻUŁAWKI I DREWNIKA |
| | CMENARZ EWANGELICKI |

WYRÓŻNIONE ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

| | | |
|--|------------------------------|---|
| | GRANICE STREF FUNKCJONALNYCH | 3.2 NUMERACJA STREF FUNKCJONALNYCH |
|--|------------------------------|---|

- 1 KORYTARZ EKOLOGICZNY DOLINY DOLNEJ WISŁY
 - 1.1 PROJEKTOWANY UŻYTEK EKOLOGICZNY "ŁAKI ZALEWOWE W DOLINIE WISŁY"
- 2 MIERZEJA WIŚLANA
 - 2.1 STÓŻEK UJŚCIOWY WISŁY
 - 2.2 PAS TECHNICZNY BRZEGU MORSKIEGO
 - 2.2.1 PRZYSTANIE RYBACKIE
 - 2.3 STREFA LEŚNA
 - 2.3.1 STREFA TURYSTYCZNA LEŚNA
 - 2.4 STREFA OSADNICZA
 - 2.5 STREFA TECHNICZNA
 - 2.6 OSNOWA EKOLOGICZNA
- 3 PÓŁNOCNA ROLNICZA STREFA ŻUŁAWSKA
 - 3.1 STREFA OSADNICZA
 - 3.2 OBSZAR DEPRESYJNY
- 4 KORYTARZ EKOLOGICZNY SZKARPAWY I WISŁY KRÓLEWIECKIEJ
 - 4.1 STREFA OSADNICZA
- 5 ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY DELTY SZKARPAWY
- 6 POŁUDNIOWA ROLNICZA STREFA ŻUŁAWSKA
 - 6.1 STREFA OSADNICZA
 - 6.2 OBSZAR DEPRESYJNY
 - 6.3 STREFA OZE
- 7 KORYTARZ EKOLOGICZNY TUGI
- 8 KORYTARZ TRANSPORTOWY

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIX/185/2020
Rady Gminy Stegna
z dnia 15 października 2020 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU
zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr
54/4, 56/4, 57/6, 58/12, 58/13, 58/14, 58/15, 58/16, 58/17, 103/19, 103/20 oraz części działek nr 58/23, 58/53
w miejscowości Junoszyño**

Rada Gminy Stegna stwierdza co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 54/4, 56/4, 57/6, 58/12, 58/13, 58/14, 58/15, 58/16, 58/17, 103/19, 103/20 oraz części działek nr 58/23, 58/53 w miejscowości Junoszyño” jest załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały.

2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 54/4, 56/4, 57/6, 58/12, 58/13, 58/14, 58/15, 58/16, 58/17, 103/19, 103/20 oraz części działek nr 58/23, 58/53 w miejscowości Junoszyño ” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (w dniach od 17.07.2020 r. do 06.08.2020r.) oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 20.08.2020 r.) do ustaleń projektu planu nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Wójt Gminy Stegna i Rada Gminy Stegna nie rozstrzygali o uwagach, gdyż w przewidzianym terminie uwagi nie wpłynęły.

Uzasadnienie

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 54/4, 56/4, 57/6, 58/12, 58/13, 58/14, 58/15, 58/16, 58/17, 103/19, 103/20 oraz części działek nr 58/23, 58/53 w miejscowości Junoszyno wynika z potrzeb prowadzenia właściwej polityki przestrzennej gminy przyjętej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna.

Celem opracowania miejscowego planu jest zmiana ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Junoszyno (tekst jednolity ogłoszony w Uchwale IX/82/2015 Rady Gminy Stegna z dnia 10 czerwca 2015 r.) w zakresie umożliwiającym realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usług turystyki. Obecnie część terenu objęta planem (oznaczona symbolami 6.MN i 7.MN/U) posiada dwuznaczne przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych, co uniemożliwia z przyczyn formalno-prawnych realizację zabudowy. Natomiast na części planu (oznaczonej symbolami: 1.UT, 2.UT i 3.MN) zmiana planu ma na celu przeznaczenie terenów oznaczonych w obowiązującym planie jako *tereny łąk, pastwisk i nieużytków* na funkcje zgodne ze złożonymi wnioskami właścicieli nieruchomości (na cele usługowo-turystyczne i mieszkaniowe jednorodzinne).

W obowiązującym planie miejscowym poszczególne tereny oznaczone są symbolami:

ZR97 – tereny łąk, pastwisk i nieużytków (w sporządzanym planie teren 1.UT),

ZR98 – tereny łąk, pastwisk i nieużytków (w sporządzanym planie południowa część terenu 2.UT i południowa część terenu 3.MN),

UT99 – tereny usług turystyki (w sporządzanym planie północna część terenu 2.UT),

MN101 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w sporządzanym planie północna część terenu 3.MN),

ZL/MN87 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych (w sporządzanym planie teren 7.MN/U),

ZL/MN104 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych (w sporządzanym planie teren 6.MN),

KDW01 – teren dróg wewnętrznych (w sporządzanym planie teren 5.KDW),

WS96 – teren wód powierzchniowych (w sporządzanym planie teren 4.WS).

Ustalając w niniejszym planie miejscowym przeznaczenie terenów oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, dotyczących zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Organ zaproponował przeznaczenie terenów zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna jak również z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni.

Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:

a) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy kształtujących układ urbanistyczny oraz ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy: maksymalnej wysokości budynków, szerokości elewacji frontowej, geometrii dachów, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, minimalnej liczby miejsc do parkowania.

b) ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych i leśnych.

Obszar planu w całości zlokalizowany jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”. Plan zachowuje istniejący przebieg rowów odwadniających (oznaczonych symbolem 4.WS) i ustala ich zachowanie jako otwartych rowów odwadniających z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód, ich ciągłości i drożności. Plan ustala wprowadzenie wzdłuż rowów odwadniających co najmniej jednostronnej zieleni trawiastej o szerokości nie mniejszej niż 1,0 m oraz zakazuje zasypywania i kanalizowania rowów. Ponadto plan określa, iż pas terenu wzdłuż rowów odwadniających o szerokości

nie mniejszej 2,0 m (licząc od linii rozgraniczających terenu elementarnego) należy pozostawić wolny od zabudowy (dotyczy również ogrodzeń) i zagospodarować w taki sposób, aby była możliwość obsługi technicznej rowu i prac porządkowych (przejścia lub przejazdu wzdłuż rowu).

Dokument nie obejmuje użytków rolnych, które wymagają zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz.1161), na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Natomiast teren działek nr 103/19 i 103/20 (położonych w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 7.MN/U) stanowią grunty leśne klasy LsVI o łącznej powierzchni 0,3853 ha. Grunty te objęte są zgodą Marszałka Województwa Pomorskiego (znak: DROŚ.W.KV.7325-13/06 z dnia 20.02.2008 r.) na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne uzyskaną w procedurze sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Junoszyno w gminie Stegna (tekst jednolity ogłoszony w Uchwale IX/82/2015 Rady Gminy Stegna z dnia 10 czerwca 2015 r.). Plan ustala na terenach oznaczonych symbolami 3.MN, 6.MN i 7.MN/U (w tym na terenach obecnie zadrzewionych) zachowanie istniejącego drzewostanu na terenach powierzchni biologicznie czynnej (z wyłączeniem dojazdów) co oznacza, że wycinka drzew możliwa jest w obrysie planowanych budynków oraz na projektowanych powierzchniach utwardzonych niezaliczanych do powierzchni biologicznie czynnych.

Ustalenia planu nakazują:

- przyłączenie zabudowy do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z gminnej sieci wodociągowej, przy zachowaniu parametrów niezbędnych do jej prawidłowej i bezawaryjnej obsługi,

- odprowadzenie ścieków bytowych poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków w Stegnie, a w przypadku braku dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej plan dopuszcza stosowanie rozwiązań czasowych (do czasu powstania systemu kanalizacji sanitarnej) poprzez gromadzenie ścieków w szczelnych, atestowanych, bezodpływowych zbiornikach na nieczystości ciekłe i ich wywóz do oczyszczalni ścieków,

- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

 - na terenach zagospodarowanych w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód - na własny grunt lub do rowów odwadniających, zgodnie z przepisami odrębnymi,

 - na terenach zagospodarowanych w sposób mogących zanieczyścić wody - po ich uprzednim podczyszczeniu, do kanalizacji deszczowej lub do gruntu poprzez studnie chłonne lub do rowów odwadniających lub za pomocą innych rozwiązań zamiennych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

 - na terenie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW – do kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo do gruntu lub do rowów odwadniających, zgodnie z przepisami odrębnymi,

 - dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych oraz regulacji ich zrzutu do odbiorników.

Zaopatrzenie w ciepło zabudowy w obszarze planu ustalone zostało z indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła. Plan dopuszcza realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie gospodarki odpadami plan ustala, iż wywóz odpadów zgodnie z gminną gospodarką odpadami, zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny, tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstania; zbieranie odpadów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi w miejscu ich powstania, w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach ustawionych na szczelnej nawierzchni. Plan zakazuje składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów.

c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie objętym planem nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego ani obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków (wymienionych w Zarządzeniu Nr 227/2015 Wójta Gminy Stegna z dnia 22 grudnia 2015 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków dla gminy Stegna).

Plan wyznacza (powtarzając ustalenia planu obowiązującego oraz zapisy obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna) granicę strefy ochrony układu ruralistycznego, która obejmuje teren elementarny oznaczony symbolem 5.KDW oraz północny skraj terenu

elementarnego oznaczonego symbolem 3.MN o powierzchni około 280 m². Na pozostałym obszarze planu została wyznaczona strefa ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Junoszyno. Obie strefy ochrony konserwatorskiej zostały wskazane na rysunku planu oraz dla obu stref zostały ustalone w §8 uchwały zasady ochrony.

d) ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i imienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Dokument zapewnia zagospodarowanie terenów komunikacji (drogi wewnętrznej oznaczanej symbolem KDW) bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych. W obrębie obszaru planu zaopatrzenie w wodę na cele bytowe przewidywane jest z sieci wodociągowej, a zapewnienie awaryjnego i przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan dopuszcza wykonanie studni dla celów obrony cywilnej lub ze względów technologicznych jako dodatkowe awaryjne źródło zaopatrzenia.

Przy sporządzaniu niniejszego planu organ uwzględnił także:

a) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy. Plan ustala zachowanie istniejącego układu otwartych rowów odwadniających w celu ochrony krajobrazu kulturowego Żuław;

b) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez określenie przeznaczenia terenów, wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy oraz ilości miejsc do parkowania, a także ustalenie dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usług nieuciążliwych (MN/U) oraz zabudowę usług turystyki i wypoczynku (UT) stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%;

c) prawo własności – obszar planu prawie w całości stanowi własność osób fizycznych za wyjątkiem: dz. nr 58/53 i dz. nr 58/23 (własność Gminy Stegna) – są to skrawki pasa drogowego przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 6.MN;

d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób niezagrażający spełnieniu ww. potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi;

e) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Dokument umożliwia realizację niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zespołu zabudowy obiektów i urządzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym m.in. sieci i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych oraz dojazdów na terenie obszaru planu;

f) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Dokument ustalił zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. W pasie drogowym ul.Bursztynowej (drogi gminnej) w sąsiedztwie obszaru planu oznaczonego na załączniku nr 1A (tereny elementarne: 1.UT, 2.UT, 3.MN, 4.WS, 5.KDW, 6.MN) przebiegają przewody wodociągowe DN200 i DN63. W pasie drogowym ul.Słonecznej (drogi gminnej) w sąsiedztwie obszaru planu oznaczonego na załączniku nr 1B (teren elementarny 7.MN/U) nie przebiegają przewody wodociągowe – gminna sieć wodociągowa wymaga w tym rejonie realizacji.

Planowane przekształcenia zawarte w niniejszym dokumencie polegają na ustaleniu dla terenów już zainwestowanych przeznaczenia zgodnego z istniejącym zainwestowaniem wraz z możliwością ich rozbudowy i przekształceń (dla terenu działki nr 56/4 na części terenu elementarnego 2.UT), a dla terenów niezainwestowanych (1.UT, część 2.UT i część 3.MN) przekształcenia polegają na zmianie przeznaczenia terenów przeznaczonych w planie obowiązującym na łąki, pastwiska i nieużytki na funkcje zabudowy usług turystyki i wypoczynku (UT) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wraz z układem istniejących rowów odwadniających i terenami obsługi komunikacji. W stosunku do terenów częściowo zainwestowanych w obrębie terenów elementarnych oznaczonych symbolami 6.MN i 7.MN/U plan jedynie porządkuje ustalenia pod względem formalno-prawnym.

Przy wyznaczaniu terenów nowej zabudowy w planie zostały wzięte pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – lokalizowanie terenów przeznaczonych pod nową

zabudowę bezpośrednio przy zwartym zespole urbanistycznym istniejącej i planowanej zabudowy wsi Junoszyno z wykorzystaniem istniejącego układu komunikacyjnego (ulicy Bursztynowej i ulicy Słonecznej).

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego – linia autobusowa przebiega po drodze wojewódzkiej nr 501 (Gdańsk – Krynica Morska), która zlokalizowana jest w odległości od około 114 m do 550 m (w linii prostej) od terenów objętych zmianą planu – jest to dystans możliwy do pokonania pieszo w ciągu 10 min. – 15 min.

c) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - plan ustala możliwość przebiegu w pasie drogowym drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5.KDW ścieżki rowerowej i chodników.

d) lokalizowanie nowej zabudowy bezpośrednio przy zwartym zespole urbanistycznym istniejącej i planowanej zabudowy wsi Junoszyno, na obszarze charakteryzującym się dostępem do istniejącej sieci komunikacyjnej (poprzez ul. Bursztynową – drogę gminną – i ul.Słoneczną – drogę wewnętrzną ogólnodostępną stanowiącą własność Gminy Stegna); dla terenów wskazanych na załączniku nr 1A - dostępem do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej przebiegających w sąsiedztwie obszary planu (w pasie drogowym ul. Bursztynowej oraz w pasach drogowych dróg wewnętrzny położonych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu).

W dniu 18 marca 2019 r. została podjęta przez Radę Gminy Stegna Uchwała Nr V/50/2019 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. uchwale Rada Gminy Stegna przyjęła wyniki oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Stegna oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna. Przyjęta „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Stegna w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2014-2017” wskazuje, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego znajdujące się w obrocie prawnym zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami, są dalej obowiązujące, gdyż tak dopuszcza ustawodawca.

Jako jeden z priorytetowych celów opracowania planów lub zmiany planów obowiązujących został wskazany cel - *przygotowanie terenów inwestycyjnych na obszary wnioskowane przez inwestorów, jeżeli wnioskowana zabudowa i zagospodarowanie nie narusza ustaleń studium*. Sporządzanie przedmiotowego planu miejscowego wpisuje się w powyższy cel priorytetowy, gdyż opracowanie przedmiotowej zmiany planu wynika ze złożonych przez inwestorów wniosków.

Niniejszy plan miejscowy opracowany na podstawie Uchwały Nr V/48/2019 Rady Gminy Stegna z dnia 18 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 54/4, 56/4, 57/6, 58/12, 58/13, 58/14, 58/15, 58/16, 58/17, 103/19, 103/20 oraz części działek nr 58/23, 58/53 w miejscowości Junoszyno, nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stegna zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIII/353/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 21 czerwca 2018 r.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stegna obszar planu został zakwalifikowany do „Północnej rolniczej strefy żuławskiej” oznaczonej numerem 3, dla którego zostały określone m.in. następujące kierunki zagospodarowania:

„Północna rolnicza strefa żuławska charakteryzuje się następującymi funkcjami:

- dominującą – produkcja rolna, ochronna (w tym historycznego krajobrazu kulturowego);*
- uzupełniającą – osadnicza, agroturystyka, turystyka krajoznawcza.”*

W Studium północne skrawki obszaru planu znajdują się w granicach strefy ochrony układu ruralistycznego, a cały obszar planu zawiera się w strefie ochrony ekspozycji. Studium dla tych stref zawiera poniższe wytyczne:

„W obrębie historycznych miejscowości Mikoszewo, Junoszyno i Stegna w Studium wskazano na mapie strefy ochrony historycznych wsi ruralistycznych. W obrębie tych stref ochronie podlegają cenne elementy zagospodarowania terenu. Dotyczy to zarówno układu przestrzennego, w tym podziału parcelacyjnego, jak i samych obiektów zabytkowych (ujętych w rejestrze zabytków, WEZ lub GEZ) oraz historycznego

zainwestowanie terenu (jak ogrodzenia, starodrzew związany z układem wsi). W celu lepszej ochrony wizualnej i ekspozycji w terenie cennych układów ruralistycznych w Studium wyznaczono strefy ochrony ekspozycji historycznych wsi ruralistycznych. W obrębie stref ochrony ekspozycji nie należy lokalizować obiektów wielkokubaturowych oraz dominant widokowych, wpływających na percepcję krajobrazu obszarów objętych strefą ochrony historycznych wsi ruralistycznych.

Zasięgi obu stref należy doprecyzować na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na etapie sporządzania MPZP zostaną również doprecyzowane ustalenia z zakresu zasad ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, wykluczające możliwość lokalizacji obiektów dysharmonijnych oraz regulujące stosowanie oraz dopuszczalne formy reklam zewnętrznych, obiektów tymczasowych i ogrodzeń.”

Ocena

1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu umożliwienie rozwoju przestrzennego części terenów miejscowości Junoszyno w gminie Stegna objętych granicami planu poprzez określenie przeznaczenia tych terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania.

2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy trzech odrębnych terenów zlokalizowanych w południowej i zachodniej części miejscowości Junoszyno przy ul. Bursztynowej i ul. Słonecznej, na skraju terenów zabudowanych o łącznej powierzchni około 2,66 ha (odpowiednio: 1,77 ha, 0,51 ha i 0,38 ha).

3. Konsultacje społeczne:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 54/4, 56/4, 57/6, 58/12, 58/13, 58/14, 58/15, 58/16, 58/17, 103/19, 103/20 oraz części działek nr 58/23, 58/53 w miejscowości Junoszyno zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeszedł procedurę „konsultacji społecznych”. Wójt Gminy Stegna w dniu 19.04.2019 r. w formie obwieszczenia i ogłoszenia podał do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do opracowania projektu ww. planu i możliwości składania wniosków. Powyższe ogłoszenie zamieszczone zostało również w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stegna, na stronie <http://bip.stegna.pl> oraz w gazecie tygodniku Żuławy i Mierzeja z dnia 19.04.2019 r. W trakcie procedury nie wpłynęły wnioski osób fizycznych. Wójt Gminy Stegna również ogłosił w gazecie tygodniku Żuławy i Mierzeja a także obwieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stegna oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stegna, na stronie <http://bip.stegna.pl>, o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie od 17.07.2020 r. do 06.08.2020 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 30.07.2020 r. i możliwości wnoszenia uwag do dnia 20.08.2020 r. Do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

4. Skutki:

Przyjęcie niniejszej uchwały spowoduje możliwość zmiany zagospodarowania obszaru objętego planem – pozwoli władającym gruntami na realizację nowej zabudowy usługowej z zakresu turystyki i wypoczynku (rozbudowę ośrodka wypoczynkowego „Sawa”) oraz realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych.

Uchwalenie planu miejscowego nie powinno wiązać się z koniecznością ponoszenia przez Gminę kosztów budowy infrastruktury technicznej ani poniesienia kosztów urządzenia dróg gminnych, ani też z koniecznością dokonania wykupu gruntów na cele publiczne bądź w ramach realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uchwalenie planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej, z podatku od czynności cywilnoprawnych, ze sprzedaży działek gminnych („skrawków” gruntów wydzielonych z drogi wewnętrznej na gruntach gminnych, z działek nr 58/23 i 58/53), z opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości oraz wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości.

Realizacja ustaleń planu miejscowego może wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych oraz kosztów wycen nieruchomości.

Dla rozwiązań planistycznych zawartych w niniejszym planie miejscowym została wykonana „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 54/4, 56/4, 57/6, 58/12, 58/13, 58/14, 58/15, 58/16, 58/17, 103/19, 103/20 oraz części działek nr 58/23, 58/53 w miejscowości Junoszyno” (autor: mgr inż. Waldemar Kalkowski, mgr Katarzyna Szalewska).