

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY STEGNA**

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 194/15, 194/16  
w miejscowości Mikoszewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z 2019 r., poz. 60 i 235), w związku z Uchwałą Nr XXXVI/289/2017 Rady Gminy Stegna z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 194/15, 194/16 w miejscowości Mikoszewo po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stegna przyjętej uchwałą Rady Gminy Stegna Nr XL/397/10 z dnia 20.07.2010 roku i zmienionej uchwałą Nr XLIII/353/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 21.06.2018 roku, Rada Gminy Stegna uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 194/15, 194/16 w miejscowości Mikoszewo, o powierzchni około 1545 m<sup>2</sup>, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania dla terenu działek nr 194/15, 194/16 w miejscowości Mikoszewo, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

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

§ 2. Ustaleniami rysunku planu są:

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

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

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie mogą być wysunięte elewacje budynków, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, okapy, balkony, tarasy, ganki, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 3) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi; w ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych

zapewniających prawidłowe funkcjonowanie terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów;

- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowym symbolem przypisanym do tego terenu;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie produkcja dóbr materialnych.

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

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenia terenów w planie**

§ 4. 1. Ustala się następujący symbol określający przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy usług turystyki i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **UT/MN**;
- 2) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – **KDD**.

2. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem cyfrowo-literowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym cyfry oznaczają numer kolejnego terenu a występujące po nich litery oznaczają przeznaczenie terenu.

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

4. Teren drogi publicznej oznaczony symbolem 1KDD stanowi teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się kolorystykę i formę elewacji:
  - a) ściany o niskim nasyceniu barw odpowiadającej systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 1020, czyli nie więcej niż 10% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 1020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
  - b) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane i jego imitacje w naturalnych kolorach drewna, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich, w tym łączonych na rąbek;
- 2) ustala się dachy:
  - a) dwuspadowe lub dwuspadowe krzyżujące się, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem lukarn, ganków, okien połaciowych, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
  - b) na budynkach garażowych, gospodarczych, lub garażowo-gospodarczych dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, wyklucza się dachy kopertowe,
  - c) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym, w kolorze dachówki naturalnej, szarym lub odcieniach brązu,
  - d) kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 3) poziom posadzki parteru od 1,5 m n.p.m. do maksymalnie 2,0 m n.p.m.;
- 4) poziom posadzki parteru dostosować do istniejących budynków i warunków gruntowych;
- 5) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem UT/MN lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m.

#### **Rozdział 4.**

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

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem;
- 3) wycinka drzew nie może odbywać się w okresie lęgowym ptaków;
- 4) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
  - a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 14 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
  - b) zakaz wprowadzania ścieków bytowych i gospodarczych do ziemi,
  - c) zakaz urządzania grzebowisk zwierząt,
  - d) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 5) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.: dla terenów oznaczonych symbolem UT/MN dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 6) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;
- 7) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 7. W obszarze planu nie występują i nie wyznacza się zabytków, i dóbr kultury współczesnej.

#### **Rozdział 6.**

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

§ 8. W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **Rozdział 7.**

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

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

#### **Rozdział 8.**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów**

§ 10.1. Ustala się następujące zasady dotyczące sposobów zagospodarowania terenu podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych – cały obszar planu jest położony w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”, w granicach której jest zakazuje się:

- 1) dokonywania trwałych zniekształceń rzeźby terenu, z wyjątkiem prac ziemnych związanych z posadowieniem budynku oraz budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce wodnej.

2. W obszarze objętym planem nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

## **Rozdział 9.**

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1UT/MN – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2UT/MN – 900 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1UT/MN – 17 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2UT/MN – 20 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 80° do 100°.

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

## **Rozdział 10.**

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

§ 12. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w obszarze planu zakazuje się realizacji kempingów i pól biwakowych.

## **Rozdział 11.**

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

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem zapewnia droga publiczna oznaczona symbolem 1KDD oraz przyległe drogi publiczne i wewnętrzne, położone poza planem;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem UT/MN należy zapewnić miejsca do parkowania samochodów w sposób następujący:
  - a) minimum 2 miejsca
  - b) postojowe na jeden lokal mieszkalny,
  - c) minimum 1 miejsce postojowe na jeden pokój gościnny,
  - d) dla handlu – 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 10 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - e) dla usług gastronomii 2 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych,
  - f) potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze działki budowlanej.

2. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Należy zapewnić 1 miejsce do parkowania rowerów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

## **Rozdział 12.**

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

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

- 1) zaopatrzenie w wodę:

- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) realizacja sieci wodociągowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - c) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
- a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
  - b) realizacja sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - c) dla terenu drogi publicznej klasy ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
  - d) realizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - e) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych,
  - f) dla pozostałych terenów dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach własnej nieruchomości,
  - g) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) w celu retencjonowania wód opadowych i roztopowych lub nadmiaru wód gruntowych dopuszcza się realizację otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych oraz komór drenażowych w obszarach działek budowlanych;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
- a) realizacja sieci gazowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - b) zaopatrzenie w gaz z sieci projektowanych w granicach planu oraz położonych poza granicami planu,
  - c) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem spalonym w piecach niskoemisyjnych lub paliwami odnawialnymi,
  - b) nie dopuszcza się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych jako podziemne,
  - b) zachowuje się istniejące stacje transformatorowe i napowietrzne linie średniego napięcia z dopuszczeniem ich remontów, modernizacji, przebudowy lub likwidacji,
  - c) realizacja sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
  - b) realizacja kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 5.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej w całym obszarze planu, pod warunkiem, że ich realizacja nie uniemożliwi zagospodarowania działki zgodnie z przeznaczeniem terenu.

3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania wsi lub terenu obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m<sup>2</sup>;
- 3) dachy płaskie, lub jedno- i dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
- 4) elewacje zewnętrzne: tynki w zakresie kolorystyki: biel, szary, beż, kremowy.

### **Rozdział 13.**

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

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

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

### **Rozdział 14.**

#### **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1UT/MN** i **2UT/MN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa usług turystyki, w tym typu hotelowego, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) uzupełniające – usługi handlu i gastronomii;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki usługowe, mieszkalne jednorodzinne, usługowo-mieszkalne w formie wolno stojącej,
  - b) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcze, socjalna, gastronomiczna może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku funkcji podstawowej lub uzupełniającej, lub w formie budynków wolno stojących,
  - c) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - d) ustala się, że przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 40% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,15,
  - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,6,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- dla terenu oznaczonego symbolem 1UT/MN – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- dla terenu oznaczonego symbolem 2UT/MN – 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

k) dopuszcza się kondygnacje podziemną,

l) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 1UT/MN:

- usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowo-mieszkaniowej – 9,5 m,
- pozostałej – 6,5 m,

m) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 2UT/MN:

- usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowo-mieszkaniowej – 12,5 m,
- pozostałej – 6,5 m,

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) dla terenu oznaczonego symbolem 1UT/MN – 500 m<sup>2</sup>,

b) dla terenu oznaczonego symbolem 2UT/MN – 900 m<sup>2</sup>;

4) dopuszcza się dla terenów oznaczonych symbolami 1UT/MN i 2 UT/MN łączne bilansowanie wskaźników zagospodarowania terenu w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy pod warunkiem, że obszar objęty zagospodarowaniem stanowi jedną działkę budowlaną.

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

**§ 17.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – skos widoczności o wymiarach 3x3, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w linii rozgraniczającej drogi.

### **Rozdział 15.**

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

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

### **Rozdział 16.**

#### **Postanowienia końcowe**

**§ 19. 1.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stegna.

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

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





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU DZIAŁEK NR 194/15, 194/16 W MIEJSCOWOŚCI MIKOSZEWO

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR .....  
RADY GMINY STEGNA Z DNIA .....

SKALA 1:1000

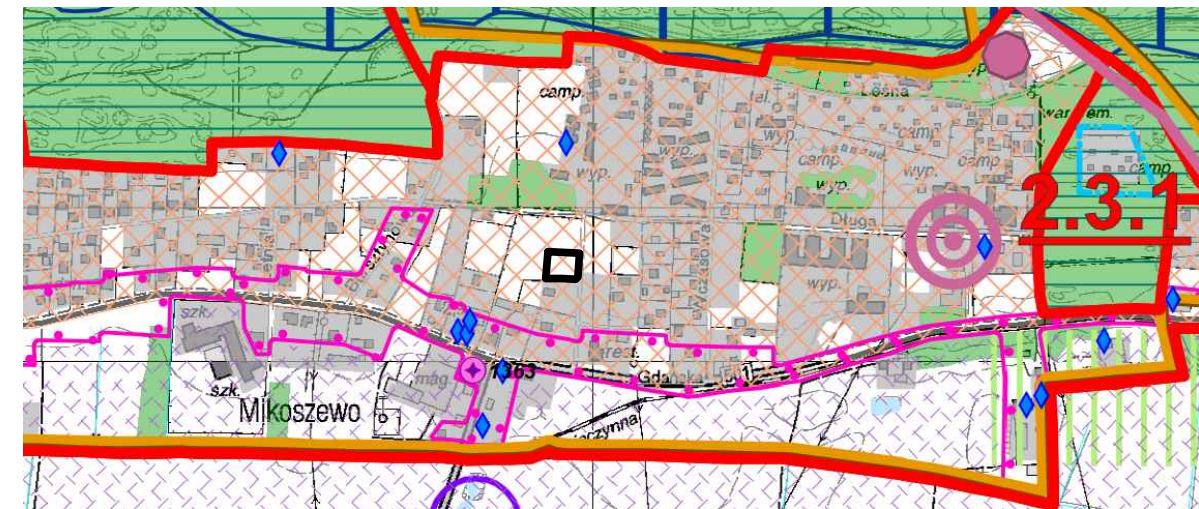


## USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiary w metrach
- tereny zabudowy usług turystyki i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren drogi publicznej klasy dojazdowej

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STEGNA

granica obszaru 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%
  - SIĘĆ 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 EKOFIJOGRAFICZNYCH (DEPRESYJNYCH, PRZYDEPRESYJNYCH)
  - PODSTREFA ZAGOSPODAROWANIA ZESPOŁÓW TURYSTYKI POBYTOWEJ
  - OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
  - SKONCENTROWANE POTOKI RUCHU TURYSTYCZNEGO DOMORSKIEGO
  - MIEJSCA KLUCZOWE DLA OBSŁUGI RUCHU TURYSTYCZNEGO
  - MIEJSCA WĘZŁOWE CENTROTWORCZE
  - PARKINGI STRATEGICZNE
  - OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE SĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ Z OZE O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW
  - WROTA SZTORMOWE
  - REZERWA TERENU POD LOKALIZACJĘ CMENTARZA
  - 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/18 SEJMIKU WOJ. POM. WS. OCKIK
  - 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 ŻULAWKI 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 ŻULAWKI 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 ŻULAWKI I DREWNIKA
  - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ EKSPOZYCJI UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI ŻULAWKI I DREWNIKA
  - CMENTARZ EWANGELICKI
- #### WYRÓŻNIONE ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
- GRANICE STREF FUNKCJONALNYCH
  - 3.2 NUMERACJA STREF FUNKCJONALNYCH
- 1 KORYTARZ EKOLOGICZNY DOLINY DOLNEJ WISŁY
    - 1.1 PROJEKTOWANY UŻYTEK EKOLOGICZNY "ŁĄKI ZALEWOWE W DOLINE WISŁY"
  - 2 MIERZEA WISLANA
    - 2.1 STÓZEK 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 ŻULAWSKA
    - 3.1 STREFA OSADNICZA
    - 3.2 OBSZAR DEPRESYJNY
    - 3.3 STREFA OSADNICZA
  - 4 KORYTARZ EKOLOGICZNY SZKARPAWY I WISŁY KRÓLEWIECKIEJ
    - 4.1 STREFA OSADNICZA
  - 5 ZESPOŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY DELTY SZKARPAWY
    - 5.1 STREFA OSADNICZA
    - 5.2 OBSZAR DEPRESYJNY
    - 5.3 STREFA OZE
  - 7 KORYTARZ EKOLOGICZNY TUGI
  - 8 KORYTARZ TRANSPORTOWY

TYTUŁ OPRACOWANIA	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU DZIAŁEK NR 194/15, 194/16 W MIEJSCOWOŚCI MIKOSZEWO
ETAP III	UCHWALENIE
SPORZĄDZAJĄCY	WÓJT GMINY STEGNA ul. Gdańska 34 82-103 Stegna
WYKONAWCA	INSTYTUT ROZWOJU MIAST I REGIONÓW ul. Targowa 45 03-728 Warszawa
ZESPÓŁ AUTORSKI	mgr inż. arch. Cezary Maliszewski mgr inż. Anna Uszkur mgr inż. Justyna Węcłewska mgr inż. Agnieszka Odolecka
DATA	05.03.2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Stegna

z dnia.....2019 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego dla terenu działek nr 194/15, 194/16 w miejscowości Mikoszewo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Gminy Stegna rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Wójt Gminy Stegna ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2018 r., poz. 2081 ) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stegna o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 194/15, 194/16 w miejscowości Mikoszewo.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 05.10.2018 r. do 25.10.2018 r., a w dniu 18.10.2018 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 09.11.2018 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. Rada Gminy Stegna stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 194/15, 194/16 w miejscowości Mikoszewo złożono jedną uwagę, którą rozstrzyga się następująco:

W dniu 26.10.2018 r. złożono uwagę dotyczącą:

- 1) braku zgody na zmianę funkcji mieszkaniowej jako obecnie dominującej dla terenu działek 194/15 i 194/16 na funkcję dominującą usługową,
- 2) braku zgody na dopuszczenie na tym terenie max. powierzchni zabudowy 50% przy jednoczesnym dopuszczeniu skrajnie niskiej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie zaledwie 25%,
- 3) braku zgody na wysokość budynku do 12,5 m (tj. 3 kondygnacji naziemnych z dodatkową możliwością podpiwniczenia budynku) przy zachowaniu dość elastycznych widełek wysokości poziomu posadzki parteru od 1,5 do 3 m n.p.m zważywszy, że obecny poziom tego terenu to 1,3 – 1,5 m n.p.m.
- 4) nie podania do którego detalu budynku ma się odnosić wysokość 12,5 m.

**Uwagę uwzględnia się częściowo**, przy czym uwagę w zakresie punktu 1 i 2 nie uwzględnia się, a w zakresie punktu 3 uwzględnia się częściowo. Przedmiotowe działki w *zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mikoszewo zatwierdzonej uchwałą Nr XXIX/216/2017 Rady Gminy Stegna z dnia 28 lutego 2017 r.* są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, podobnie jak działka nr ewid. 194/14, której właścicielami są osoby składające uwagę. W projekcie planu, zgodnie z wnioskiem właściciela terenu objętego planem dodaje się zabudowę usługową jako funkcję podstawową. Wskazane funkcje są zgodne z wytycznymi *zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stegna*, które zalicza ten teren do strefy osadniczej, gdzie powinna nastąpić poprawa jakości przestrzeni turystycznych. Ponadto ustalone przeznaczenie znajduje uzasadnienie w kontekście korelacji z układem funkcjonalno-przestrzennym sąsiedztwa przedmiotowej nieruchomości. Biorąc jednak pod uwagę argumenty złożone w przedmiotowej uwadze dokonano podziału obszaru planu na dwa tereny. Na terenie oznaczonym symbolem IUT/MN utrzymuje się dotychczasowe (z obowiązującego plan miejscowego) parametry dotyczące wysokości zabudowy do 9,5 m i liczby kondygnacji naziemnych - 2. Powyższe pozwala na zapewnienie kontynuacji formy zabudowy występującej w otoczeniu i zachowanie zbliżonych

gabarytów budynków. Natomiast w zakresie poziomu posadzki parteru obowiązujący plan ustala różne poziomy posadzki parteru w zależności od rodzaju budynku (0,3 – 0,6 m n.p.t i min. 1,8 m n. p. m), a dla budynków mieszkalnych nie ustala w ogóle. W projekcie planu ustalono poziom posadzki w odniesieniu do poziomu morza – od 1,5 m n. p. m do 2 m n. p. m. Biorąc pod uwagę, że rzędna terenu na działkach objętych planem waha się od 1,3 m n. p. m do 1,6 m n. p. m, to poziom posadzki może być maksymalnie 70 cm n.p.t. W pozostałym zakresie uwaga nie została uwzględniona, bowiem zmiana wskaźników zagospodarowania terenu nie wiąże się ze zmianą obszaru oddziaływania przedsięwzięcia na nieruchomości sąsiednie. Natomiast uwagę w zakresie punktu 4 nie uwzględnia się. Sposób mierzenia wysokości budynków wynika z przepisów odrębnych tj. *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.). Przytaczanie przepisów wynikających z aktów wyższego rzędu jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.

**§ 3. 1.** Częściowe przyjęcie uwagi przez Wójta Gminy wymagało ponowienia procedury w zakresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Wójt Gminy Stegna ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2018 r., poz. 2081 ) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stegna o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 194/15, 194/16 w miejscowości Mikoszewo.

3. Termin ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 18.01.2019 r. do 07.02.2019 r., a w dniu 31.01.2019 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

4. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 21.02.2018 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu.

**§ 5.** Rada Gminy Stegna stwierdza, że do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 194/15, 194/16 w miejscowości Mikoszewo, złożono 3 uwagi, które rozstrzyga się następująco:

- 1) W dniu 25.01.2019 r. złożono uwagę dotyczącą braku zgody na ustalenie projektu planu dotyczące dopuszczenia zabudowy 2UT/MN do wysokości 12 m i odległości od granicy działki 4-3 m na, brak zgody aby od strony południowej wybudować tak szeroki i wysoki budynek. Będzie on zasłaniał działki 194/11 i 194/12, co ograniczy korzystanie z terenu działek oraz zdecydowanie zmniejszy ich nasłonecznienie.

**Uwagę nie uwzględnia się.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1UT/MN utrzymuje się dotychczasowe (z obowiązującego planu miejscowego) parametry dotyczące wysokości zabudowy do 9,5 m i liczby kondygnacji nadziemnych – 2, natomiast dla terenu oznaczonego symbolem 2UT/MN ustalono wysokość zabudowy do 12,5 m. Wskazana wysokość zabudowy znajduje uzasadnienie w kontekście korelacji z gabarytami zabudowy występującej w sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości. Dopuszczone w planie parametry nowej zabudowy nie zmieniają zasad zagospodarowania i użytkowania działek nr 194/11 i 194/12. Natomiast sprawy zacieniania budynku, minimalnego czasu nasłonecznienia oraz zasady dotyczące usytuowania budynków od granicy działki oraz odległości między budynkami regulują przepisy odrębne tj. *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.). Rozstrzygnięcie przedmiotowych kwestii w planie miejscowym wykracza poza delegację ustawową zakresu planu.

- 2) W dniu 08.02.2019 r. złożono uwagę informującą o sporządzonej analizie zacienienia działek nr 194/11 i 194/12 według której można wybudować budynek o wysokości 12,5 m, który w żaden sposób nie spowoduje zacienienia działek nr 194/11 i 194/12.

**Uwagę nie uwzględnia się.** Kwestie zacieniania oraz minimalnego czasu nasłonecznienia są regulowane przepisami odrębnymi tj. *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.) i podlegają ocenie na etapie uzyskiwania zgody na budowę. Informacja złożona przez składającą uwagę nie ma wpływu na ustalenia planu.

- 3) W dniu 21.02.2019 r. złożono uwagę dotyczącą brak zgody na budynek o wysokości 13,5 m, który będzie zaciemniał działki sąsiednie 194/11-12 oraz ograniczy użytkowanie. Zaproponowano odsunięcie budynku od granicy o 10 mb.

**Uwagę nie uwzględnia się.** Projekt planu nie dopuszcza dla żadnego terenu wysokości zabudowy do 13,5 m tj. dla terenu oznaczonego symbolem 1UT/MN utrzymuje się dotychczasowe (z obowiązującego planu miejscowego) parametry dotyczące wysokości zabudowy do 9,5 m i liczby kondygnacji nadziemnych – 2, natomiast dla terenu oznaczonego symbolem 2UT/MN ustalono wysokość zabudowy do 12,5 m. Dopuszczone w planie parametry nowej zabudowy nie zmieniają sposobu zagospodarowania i użytkowania działek nr 194/11 i 194/12. Natomiast sprawy zaciemniania, minimalnego czasu nasłonecznienia budynku regulują przepisy odrębne. tj. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.). Rozstrzygnięcie przedmiotowych kwestii w planie miejscowym wykracza poza delegację ustawową zakresu planu. Natomiast zaproponowane odsunięcie budynku w sposób istotny i nieuzasadniony ograniczyłoby możliwość zagospodarowania terenu objętego planem. Usytuowanie budynków od granicy działki oraz odległości między budynkami reguluje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.). Rozstrzygnięcie przedmiotowych kwestii w planie miejscowym wykracza poza delegację ustawową zakresu planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Stegna

z dnia.....2019 r.

### **Rozstrzygnięcie**

#### **o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 194/15, 194/16 w miejscowości Mikoszewo, Rada Gminy Stegna postanawia:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) ład przestrzenny, gospodarkę nieruchomościami, ochronę środowiska i przyrody oraz gospodarkę wodną;
- 2) gminne drogi i ulice;
- 3) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r., poz. 1202, z późn. zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2018 r. poz. 1986 z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2017 r., poz. 827 z późn. zm.), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r., poz. 779, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018 r., poz. 1152 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018 r., poz. 755 z późn. zm.).

3. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Gminy Stegna, strategie, plany i programy w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne i inne.

§ 2. 1. Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki oraz inne), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 2077, z późn. zm.).

3. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Gminy Stegna.

## Uzasadnienie

### do projektu miejscowego planu zagospodarowania dla terenu działek nr 194/15, 194/16 w miejscowości Mikoszewo

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Stegna podjęła uchwałę Nr XXXVI/289/2017 z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 194/15, 194/16 w miejscowości Mikoszewo. Zgodnie z uchwałą intencyjną opracowanie planu ma na celu umożliwienie realizacji zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową. Na przedmiotowym obszarze obowiązuje Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mikoszewo, zatwierdzona uchwałą Nr XXIX/216/2017 Rady Gminy Stegna z dnia 28 lutego 2017 r. Zgodnie z ww. zmianą planu przedmiotowy teren jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, co uniemożliwia realizację zabudowy usługowej jako funkcji wiodącej. W ramach procedury sporządzania niniejszego planu został złożony wniosek w sprawie zmiany przeznaczenia tego terenu, zgodnie z uchwałą intencyjną.

Obszar objęty planem jest położony w północnej części Gminy Stegna, w miejscowości Mikoszewo, zajmuje powierzchnię dwóch działek ewidencyjnych o powierzchni łącznej około 1545 m<sup>2</sup>. Są to tereny obecnie niezagospodarowane. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana.

Zgodnie z aktualną polityką przestrzenną, wyrażoną w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stegna (przyjętym uchwałą Rady Gminy Stegna nr XL/397/10 z dnia 20.07.2010 roku, zmienionym uchwałą Nr XLIII/353/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 21.06.2018 r.) obszar objęty planem znajduje się w strefie osadniczej nr 2.4, dla której ustala się:

sporządzona synteza ustaleń planistycznych w skali 1:10 000, wzbogacona o lokalne uwarunkowania strefy przejściowej pomiędzy Mierzeją i Żuławami ujawniła bezwzględną konieczność różnicowania polityki przestrzennej dla osadnictwa rozwijającego się na mierzei oraz na żuławie stegieńskiej. Uzasadnioną granicą różnicowania polityki przestrzennej w strefie osadniczej jest przebieg drogi wojewódzkiej nr 501 pokrywający się niemal w całości z granicą polderu starej żuławy stegieńskiej.

tereny osadnicze położone w strefie Mierzei Wiślanej, a rozwijające się na północ od istniejącego turystycznego szlaku drogowego powinny być wskazane do kompleksowej modernizacji, restrukturyzacji i poprawy jakości przestrzeni turystycznych. W strefie tej obowiązywać powinna stabilizacja funkcjonalna Nadmorskich Miejscowości Turystycznych: Stegny, Jantara i Mikoszewa, z zaleceniem:

- względnej stabilizacji terenów zagospodarowanych w obrębie „pól rozwojowych”;
- zwiększenia efektywności zagospodarowania terenów uzbrojonych zgodnie ze standardami europejskimi;
- radikalnego zwiększenia przestrzeni publicznych przez wytworzenie systemu bezpiecznych dla pieszych placów, pasaży, ciągów i zatok, pozwalających na rozładowanie szczytowego ruchu turystycznego;
- wykształcenie stref centralnych TMN zwiększających komfort użytkowania przestrzeni turystycznej;
- w strefach przyleśnych preferencja dla rozwoju funkcji pensjonatowych oraz hoteli wczasowych;
- równoważenie stosunku funkcji turystycznych do funkcji mieszkaniowych do maksymalnego poziomu – 3:1;
- preferencje dla rozwoju funkcji obsługujących turystów i stałych mieszkańców;
- dopuszczenie wielofunkcyjności w obrębie parcel;
- eksponowanie w rozwiązaniach planistycznych dojsć domorskich jako głównej kanwy równoważenia struktur przestrzennych;
- zagospodarowanie w strefie leśnej ogólnodostępnego szlaku spacerowego „pod lasem” wraz z miejscami wypoczynku i ewentualnej rekreacji;
- ewentualne rozwinięcie strefy krawędziowej lasu w celu wytworzenia polan wypoczynkowo-spacerowych;

dopuszczenie funkcjonowania małych obiektów produkcyjnych, które nie będą negatywnie oddziaływały na jakość życia i wypoczynku w TMN.

W projekcie planu wskazano tereny zabudowy usług turystyki i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem UT/MN oraz teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD. Obsługa komunikacyjna została zapewniona za pomocą drogi oznaczonej symbolem 1KDD i dróg położonych bezpośrednio przy granicy planu.

Przedmiotem ustaleń planu są stosownie do jego zakresu następujące elementy:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu,

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,

5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

11) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,

12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, występowanie obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, w tym zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Wójt Gminy Stegna ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały. Plan uwzględnia wszystkie wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy. W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w które przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse Gminy, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni i stanu własności i władania nieruchomościami

Plan uwzględnia zasady art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego



ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko ( Dz.U. z 2018 r. poz. 2081 ).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu w dniu 03.07.2018 r. pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej:

od dnia 25.07.2018 r. – udostępniony był do opiniowania i uzgodnień właściwym organom i instytucjom,

w dniach 05.10.2018 r. do 25.10.2018 r. – pierwszy raz był wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu, w dniu 18.10.2018 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu złożono 1 uwagę, którą Wójt Gminy Stegna uwzględnił częściowo. W związku z czym wyłożono drugi raz przedmiotowy projekt do publicznego wglądu.

w dniach od 18.01.2019 r. do 07.02.2019 r. – drugi raz był wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie drugiego wyłożenia projektu planu, w dniu 31.01.2019 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu złożono 3 uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Stegna. W związku z czym przekazano przedmiotowy projekt do uchwalenia.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stegna oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została przyjęta uchwałą Nr XLIV/454/2014 z dnia 18 września 2014 r. Dokument ten odnosi się do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mikoszewo uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Stegna nr XLII/416/2014 z dnia 15 maja 2014 r. i uznaje go za aktualny. Jednakże już w 2017 r. roku został on zastąpiony zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mikoszewo zatwierdzoną uchwałą nr XXIX/216/2017 Rady Gminy Stegna z dnia 28 lutego 2017 r. Zatem opracowanie niniejszego planu nie wynika o tyle z konieczności aktualizacji obowiązującego planu, ale z potrzeb dysponenta terenu, który złożył wniosek w przedmiotowej sprawie.

Uchwalanie opracowywanego planu nie będzie miało znacznego wpływu na finanse gminy. Obowiązujący plan również przeznaczał przedmiotowy teren pod zabudowę i zapewniał temu terenowi obsługę komunikacyjną oraz dostęp do infrastruktury technicznej. W tym zakresie nowy plan się nie zmienia. Ewentualnie dochodem do budżetu gminy może być wzrost potencjalnego podatku od nieruchomości (plan dopuszcza funkcję usługową i mieszkaniową jako podstawową funkcję terenu). Pozwala to stwierdzić o opłacalności wykonania planu miejscowego w perspektywie długoletniej.

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