

**Projekt**

z dnia 24 września 2019 r.  
Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przemysław II**

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, 1309, 1571 i 1696) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 oraz z 2019 r., poz. 60, 235, 730, 1524, 1696 i 1716) w związku z uchwałą z dnia 4 grudnia 2018 r. Nr II/14/2018 Rady Gminy Stegna w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przemysław II, **Rada Gminy Stegna uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Przemysław II, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on 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 oraz uchwałą Nr III/24/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 19.12.2018 roku.

§ 2. 1. Plan składa się z:

- 1) części tekstowej – ustaleń Planu;
- 2) części graficznej- rysunku Planu w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i o sposobach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak dóbr kultury współczesnej;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów.

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary w metrach;

5) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami terenów złożonymi z oznaczenia literowo-cyfrowego.

§ 5. 1. Wyjaśnienie pojęć użytych w Planie:

1) **Dach dwuspadowy**- dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:

a) połaci dachowe są symetryczne, nachylone do poziomu pod kątem większym lub równym 30°;

b) powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza 30% całej połaci, w której się znajduje; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych;

2) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu budowlę; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu;

3) **Teren** - jest to obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu.

4) **Powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków i obiektów budowlanych;

5) **Przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu miejscowego przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

6) **Usługi** - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie produkcja dóbr materialnych;

7) **Usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) **Gastronomia** - należy przez to rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, koktajl-bary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

9) **Usługi z zakresu ochrony zdrowia** - należy przez to rozumieć prowadzenie gabinetów lekarskich, ośrodków zdrowia, zakładów rehabilitacji leczniczej, pracowni diagnostyki medycznej, protetyki stomatologicznej i ortodoncji, pracowni ortopedycznych, szkoły rodzenia, gabinety paramedyczne, a także obiekty do nich podobne, nienależących do innej kategorii przeznaczenia terenu;

10) **Usługi z zakresu turystyki i rekreacji** – należy przez to rozumieć wynajem pokoi gościnnych, kwater grupowych, mieszkania wakacyjnego, świadczenie innych usług związanych z pobytem turystów; standaryzacja usług wg przepisów odrębnych;

11) **Obiekty hotelowe** - należy przez to rozumieć budynki niemieszkalne zakwaterowania turystycznego, w tym hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, gospody, schroniska, w tym schroniska młodzieżowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

12) **Usługi drobne** - należy przez to rozumieć obiekty usług krawieckich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, szewskich, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, obiekty wynajmu i wypożyczenia przedmiotów ruchomych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

13) **Obiekty upowszechniania kultury** – należy przez to rozumieć domy kultury, biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby z wyjątkiem muzycznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

14) **Obiekty opieki nad dzieckiem** – należy przez to rozumieć żłobki, kluby dziecięce, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

- 15) **Usługi z zakresu edukacji** – należy przez to rozumieć przedszkola i szkoły, obiekty kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia oraz działalność wspomagająca proces nauczania z wyjątkiem szkół wyższych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 16) **Usługi z zakresu obsługi pojazdów** – należy przez to rozumieć wyłącznie myjnię samochodową.
- 17) **Biura** -należy przez to rozumieć części budynku w których prowadzi się działalność związaną z zarządzaniem, działaniem organizacji, doradztwem, finansami, ubezpieczeniami, projektowaniem, obsługą nieruchomości, wynajmem, pośrednictwem, prowadzeniem interesów, pracami badawczo-rozwojowymi, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, świadczeniem usług turystycznych poza udzielaniem noclegów, przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, informatyką, przyjmowaniem przesyłek, administracją, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innych kategorii przeznaczenia terenu;
- 18) **Usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>** – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup> a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 19) **Obiekty pomocy społecznej** – należy przez to rozumieć domy dziecka, domy seniora, domy pomocy społecznej, obiekty pogotowi opiekuńczych, z wyłączeniem schronisk dla osób bezdomnych wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 6.1. 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 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych;
- 3) U/MN- teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej;
- 4) U- teren usług;
- 5) KDD- tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 6) KDW- tereny dróg wewnętrznych;
- 7) KDG- tereny dróg publicznych klasy głównej;
- 8) E- tereny infrastruktury elektroenergetycznej.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 7. Podstawą określenia charakteru zabudowy i inspiracją projektową dla zapewnienia tożsamości miejsca, winny być przykłady architektury regionalnej oraz historycznej gminy Stegna.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zabudowy**

§ 8.1. Obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych oraz zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Określone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dla zabudowy dopuszczanej w planie ustala się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, obowiązuje stosowanie kolorystyki i formy elewacji zabudowy harmonizującej z otoczeniem, zbliżonej do kolorów i tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: wapno, piasek, drewno, kamień, cegła, kamień naturalny.

4. Zakazuje się stosowania:

- 1) paneli elewacyjnych wykonanych ze sztucznych tworzyw imitujących deskowanie, przy czym dopuszcza się oblicówkę wykonaną z desek kompozytowych;
- 2) dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy.

5. Pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w poszczególnych kartach terenów.

## **Rozdział 5.**

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

**§ 9. 1.** Określa się zasady ochrony środowiska, przyrody:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złowne, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) – na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji ustaleń planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie; sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi uwzględniając uwarunkowania terenów przyległych;
- 3) przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
  - a) budowy dróg i związanych z nimi urządzeń,
  - b) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem.
- 6) obowiązuje ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
  - a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 15 ust. 1 pkt 4 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,
  - e) maksymalne ograniczenie stosowania szczelnych, nieprzepuszczalnych nawierzchni dla utwardzenia dojazdów do poszczególnych budynków i wydzielonych działek oraz miejsc postojowych dla samochodów - w celu zmniejszenia spływu powierzchniowego i utrzymania warunków odnawialności wód podziemnych.

2. W zakresie ochrony krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 2) określa się sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) obszar objęty ustaleniami planu położony jest w otulinie parku krajobrazowego Mierzeja Wiślana,
  - b) obszar objęty ustaleniami planu położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu rzek Szkarpawy i Tugi.

3. Na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny.

4. Do kształtowania zieleni używać roślin i gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo.
5. Stosować ogrodzenia, umożliwiające przemieszczanie się drobnej zwierzyny.

#### **Rozdział 6.**

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

§ 10. Nie ustala się.

#### **Rozdział 7.**

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

§ 11. 1. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne oznaczone KDD, KDG dla których:

- 1) zakazuje się lokalizowania w obszarach o funkcji publicznej tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) nakazuje się stosowania kompleksowych rozwiązań w zakresie zagospodarowania terenów o funkcji publicznej poprzez stosowanie jednakowego wyposażenia powtarzalnego takiego jak np. latarnie, ławki, donice kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, ograniczniki ruchu itp.;
- 3) nakazuje się dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

#### **Rozdział 8.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

§ 12. Z uwagi na brak występowania w granicach obszarów objętych ustaleniami planu terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, nie zachodzi potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania takich terenów i obszarów.

#### **Rozdział 9.**

### **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy**

§ 13. 1. W obszarze objętym planem nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

2. Wszelkie projektowane obiekty, stałe oraz tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

#### **Rozdział 10.**

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

§ 14. 1. Na obszarze planu ustala się układ komunikacyjny wraz z jego klasyfikacją:

- 1) droga publiczna klasy głównej oznaczona symbolem KDG stanowiąca połączenie komunikacyjne obszaru objętego projektem planu z pozostałą częścią gminy i powiatu oraz zapewnia obsługę komunikacyjną terenów objętych planem;
- 2) droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem KDD wraz z poszerzeniem stanowiąca połączenie komunikacyjne obszaru objętego projektem planu z pozostałą częścią gminy oraz zapewnia obsługę komunikacyjną terenów objętych planem;
- 3) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW zapewniają dostęp działek budowlanych do dróg publicznych.

2. Ustala się warunki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimum 1 miejsce postojowe na budynek mieszkalny;
- 2) dla obiektów usługowych: minimum 1 miejsce postojowe na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, minimum 1 miejsce postojowe na 5 osób zatrudnionych;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 1.U: minimum 1 miejsce postojowe na 5 osób zatrudnionych;

- 4) dla obiektów upowszechniania kultur: minimum 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) dla biur: minimum 4 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) dla obiektów hotelowych: minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój;
- 7) dla innych budynków usługowych i wydzielonych lokali usługowych minimum 1 miejsce postojowe na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
- 8) dla obiektów dydaktyczne, przedszkoli, świetlic, żłobków – min. 3 miejsca postojowe na 1 oddział, dodatkowo należy zapewnić system miejsc chwilowego postoju w celu wysadzenia odwożonej osoby/ dziecka;
- 9) dla handlu detalicznego: minimum 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 10) dla gastronomii: minimum 4 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 11) dla edukacji i obiektów opieki nad dzieckiem: 1 miejsce postojowe na 1 oddział, dodatkowo należy zapewnić system miejsc chwilowego postoju w celu wysadzenia odwożonej osoby/ dziecka;
- 12) dla poradni medycznych i pracowni medycznych: minimum 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 13) rzemiosło usługowe : min. 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 14) miejsca parkingowe należy realizować w obszarze własnej działki budowlanej;
- 15) realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 11.**

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

**§ 15. 1.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia;
  - 2) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne oraz usytuowane w liniach rozgraniczających dróg.
2. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci przy czym:
    - a) obowiązuje budowa nowych odcinków sieci niskiego oraz średniego napięcia jako linii kablowych,
    - b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w granicach wyznaczonych w planie terenów o innym przeznaczeniu, przy czym w przypadku wydzielenia w granicach terenu działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowej, dopuszcza się całkowite zabudowanie i utwardzenie jej powierzchni,
    - c) obowiązuje skablowanie istniejącej, napowietrznej linii elektroenergetycznej na całym odcinku w obszarze objętym planem.
  - 2) ustala się zaopatrzenie w gaz:
    - a) zaopatrzenie w gaz z projektowanych sieci gazowych położonych poza granicami planu,
    - b) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorniki na gaz płynny.
  - 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej a w przypadku braku sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym, w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 4) ustala się zasady gospodarki ściekowej:
    - a) odprowadzanie ścieków komunalnych przez projektowaną sieć kanalizacji do oczyszczalni ścieków, przy czym dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

- b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni i ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne – po uprzednim ich oczyszczeniu do poziomu określonego w przepisach odrębnych – do sieci kanalizacyjnej lub do urządzeń wodnych,
  - c) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych należy uwzględnić rozwiązania polegające na zagospodarowaniu tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika.
- 5) ustala się zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł o wysokiej sprawności grzewczej i niskim poziomie emisji zanieczyszczeń do atmosfery; dopuszcza się inne, alternatywne systemy ogrzewania na zasadach określonych w przepisach odrębnych; w tym ogrzewanie elektryczne; energii ze źródeł geotermalnych (budowę gruntowych pomp ciepła),
  - b) dopuszcza się ogrzewanie gazem płynnym.
- 6) gospodarowanie i gromadzenie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się zasady zaopatrzenia w infrastrukturę telekomunikacyjną :
- a) dopuszcza się modernizację oraz budowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej przekraczających normy wyznaczone przepisami odrębnymi,
  - c) wyklucza się sytuowanie w obszarze planu stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej.
- 8) dopuszcza się rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, przy wykluczeniu urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem siły wiatru (turbin wiatrowych);
- 9) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej w terenach innych niż tereny wskazane w § 15 ust. 1 pod warunkiem, że ich realizacja nie uniemożliwi zagospodarowania działki zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 10) wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania wsi obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:
- a) maksymalna wysokość zabudowy: 5,00 m,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu: 15 m<sup>2</sup>,
  - c) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°.

## **Rozdział 12.**

### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**

§ 16. 1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do scalania i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) na terenie MN – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie MN/U – 1200 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenie U/MN – 1500 m<sup>2</sup>,
  - d) na terenie 1.U- 2000 m<sup>2</sup>.
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) na terenie MN – 25 m,

- b) na terenie MN/U – 25 m,
  - c) na terenie U/MN – 25 m,
  - d) na terenie U - 50 m.
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45°;
- 4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
- 5) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

### **Rozdział 13.**

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

§ 17. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % dla całego obszaru planu.

### **Rozdział 14.**

#### **Ustalenia szczegółowe**

§ 18. 1. **Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.MN, 2.MN, 3.MN**

2. **Powierzchnia:** 4,37 ha.

3. **Przeznaczenie:** Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

4. **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) zakłada się, że na terenie jednej działki budowlanej powstanie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w formie wolnostojącej, wraz z zabudową towarzyszącą garaży i budynków gospodarczych jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub w formie budynków wolno stojących;
- 2) dopuszcza się prowadzenie usług turystyki i rekreacji wyłącznie jako obiektu wbudowanego w bryłę budynku mieszkalnego o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) przyjmuje się, że wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wyniesie maksymalnie 30%;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01;
- 7) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6;
- 8) przyjmuje się maksymalną wysokość dla zabudowy mieszkaniowej:
  - a) jednokondygnacyjna z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
  - b) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu do: najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 9,5 m,
  - c) dla budynków garaży i budynków gospodarczych wolnostojących, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej dopuszcza się budynki jednokondygnacyjne wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do: najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 6,00 m.
- 9) przyjmuje się kształt dachu dla budynku mieszkalnego- dwuspadowy o nachyleniu połaci głównej budynku 30° - 45°; budynki garaży i budynki gospodarcze: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 20° - 45°;
- 10) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym; kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej.

5. **Ustalenia dotyczące podziału w granicach terenu elementarnego:** minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>.



6. **Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną:** na zasadach określonych: w § 15.

7. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:** ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

9. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** na warunkach określonych w § 14.

**§ 19. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.MN/U**

2. **Powierzchnia:** 2,03 ha.

3. **Przeznaczenie:** Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi nieuciążliwe;

4. **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) Zakłada się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych w formie wolnostojącej, wraz z zabudową towarzyszącą garaży i budynków gospodarczych jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub w formie budynków wolno stojących na zapleczu działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się następujące kategorie usług nieuciążliwych:
  - a) turystyka i rekreacja,
  - b) biura,
  - c) usługi drobne.
- 3) dopuszcza się prowadzenie usług wyłącznie z funkcją mieszkaniową, w budynkach o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa i usługowa;
- 4) przyjmuje się, że wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wyniesie maksymalnie 30%;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01;
- 8) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8;
- 9) przyjmuje się wysokość zabudowy:
  - a) jednokondygnacyjna z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
  - b) wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu do: najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 9,5 m,
  - c) wymiar pionowy budynków garaży i budynków gospodarczych, mierzony od poziomu terenu do: najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy 6,0 m do kalenicy.
- 10) przyjmuje się kształt dachu: dwuspadowy o nachyleniu połaci głównej budynku 30° - 45°, budynki garaży i budynki gospodarcze: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 20° - 45°;
- 11) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym; kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej.

4. **Ustalenia dotyczące podziału w granicach terenu elementarnego:** minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>.

5. **Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną:** na zasadach określonych w § 15.

6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

7. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:** ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

8. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** na warunkach określonych w § 14.

**§ 20. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.U/MN, 2.U/MN**

2. **Powierzchnia:** 1,23 ha.

3. **Przeznaczenie:** Zabudowa usługowo-mieszkaniowa.

4. **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) zakłada się realizację budynków mieszkalnych, usługowo-mieszkalnych, usługowych w formie wolnostojącej, wraz z zabudową towarzyszącą garaży i budynków gospodarczych jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, usługowo-mieszkalnego, usługowego lub w formie budynków wolno stojących na zapleczu działki budowlanej;
- 2) dopuszczone kategorie usług nieuciążliwych obejmują:
  - a) turystyka i rekreacja,
  - b) usługi drobne,
  - c) biura,
  - d) gastronomia;
  - e) obiekty hotelowe;
  - f) usługi ochrony zdrowia,
  - g) obiekty upowszechniania kultury,
  - h) obiekty opieki nad dzieckiem,
  - i) dopuszcza się usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży w jednym lokalu usługowym do 100 m<sup>2</sup>.
- 3) zakłada się w budynkach usługowych możliwość realizacji jednego lokalu mieszkalnego na jednej działce budowlanej o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 1.U/MN dodatkowo dopuszcza się obiekt opieki społecznej;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01;
- 9) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,9;
- 10) przyjmuje się wysokość zabudowy dla zabudowy mieszkalnej, usługowo-mieszkalnej, usługowej:
  - a) jednokondygnacyjna z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
  - b) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu do: najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 10,5 m; dla budynków garaży i budynków gospodarczych wolnostojących, towarzyszących zabudowie dopuszcza się budynki jednokondygnacyjne, wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do: najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 6,00 m.
- 11) przyjmuje się kształt dachu: dwuspadowy o nachyleniu połaci głównej budynku 30° - 45°, budynki garaży i budynki gospodarcze: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 20° - 45°;
- 12) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym; kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej.

4. **Ustalenia dotyczące podziału w granicach terenu elementarnego:** minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1500 m<sup>2</sup>.

5. **Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną:** na zasadach określonych w §15.

6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

7. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:** ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

8. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** na warunkach określonych w § 14.

**§ 21. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1U.**

2. **Powierzchnia:** 0,84 ha.

3. **Przeznaczenie:** Zabudowa usługowa;

4. **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) zakłada się, realizację budynków usługowych w formie wolno stojącej, wraz z zabudową towarzyszącą garaży i budynków gospodarczych jako wbudowanych w bryłę budynku lub w formie budynków wolno stojących;
- 2) dopuszczone kategorie usług obejmują:
  - a) obiekty hotelowe;
  - b) usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> ;
  - c) usługi drobne,
  - d) biura,
  - e) usługi ochrony zdrowia,
  - f) obiekty upowszechniania kultury,
  - g) obiekty opieki nad dzieckiem,
  - h) usługi z zakresu edukacji,
  - i) usługi z zakresu obsługi pojazdów, z dopuszczeniem maksymalnie czterech stanowisk dla pojazdów.
- 3) przyjmuje się, że wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wyniesie maksymalnie 45%,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej,
- 6) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01;
- 7) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,00;
- 8) przyjmuje się wysokość zabudowy usługowej:
  - a) jednokondygnacyjna z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
  - b) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu do: najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 10,5 m,
  - c) wymiar pionowy budynku lub budowli myjni samochodowej mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 7 m.
- 9) przyjmuje się kształt dachu - dwuspadowy o nachyleniu połaci głównej budynku 20° - 45°, budynki garaży i budynki gospodarcze: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 20° - 45°, kształt dachu dla zadania myjni według rozwiązań indywidualnych;
- 10) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym - kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej; przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich.

**5. Ustalenia dotyczące podziału w granicach terenu elementarnego:**

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) dla terenu przeznaczonego pod myjnię samochodową -1000 m<sup>2</sup>.

**6. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną:** na zasadach określonych w §15.

**7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

**8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:** ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 14.**

**§ 22. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KDG.**

**2. Powierzchnia:** 0,72 ha.

**3. Przeznaczenie:** tereny dróg publicznych klasy drogi głównej.

**4. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni minimum 7 m;
- 3) wyposażenie minimalne: chodniki, oświetlenie, ścieżka rowerowa;
- 4) wyposażenie dodatkowe: zieleń urządzona, drogowe obiekty inżynierskie, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) teren, o którym mowa w pkt 1, określa się jako teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

5. Teren drogi oznaczonej symbolem 1.KDG położony jest częściowo w granicy obszaru chronionego krajobrazu rzek Szkarpany i Tugi, obowiązują ustalenia § 9 ust 2 pkt 2 ppkt b niniejszej uchwały.

**§ 23. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KDD**

**2. Powierzchnia:** 0,32 ha.

**3. Przeznaczenie:** tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.

**4. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni minimum 5 m;
- 3) wyposażenie minimalne: chodniki, oświetlenie;
- 4) wyposażenie dodatkowe: szlaki piesze, rowerowe, zieleń urządzona, drogowe obiekty inżynierskie, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

**§ 24. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW**

**2. Powierzchnia:** 0,70 ha.

**3. Przeznaczenie:** tereny dróg wewnętrznych.

**4. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni minimum 5 m;
- 3) wyposażenie minimalne: drogowe obiekty inżynierskie, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

**§ 25. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:1.E.**

**2. Powierzchnia:** 0,0025 ha.

**3. Przeznaczenie:** teren infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki.

**4. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:**

- 1) powierzchnia zabudowy – do 100% powierzchni terenu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - nie określa się;
- 4) dopuszcza się sytuowanie obiektu stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanym.

**5. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość obiektów 5,00 m;
- 2) geometria dachów - wg rozwiązań indywidualnych.

**Przepisy Końcowe**

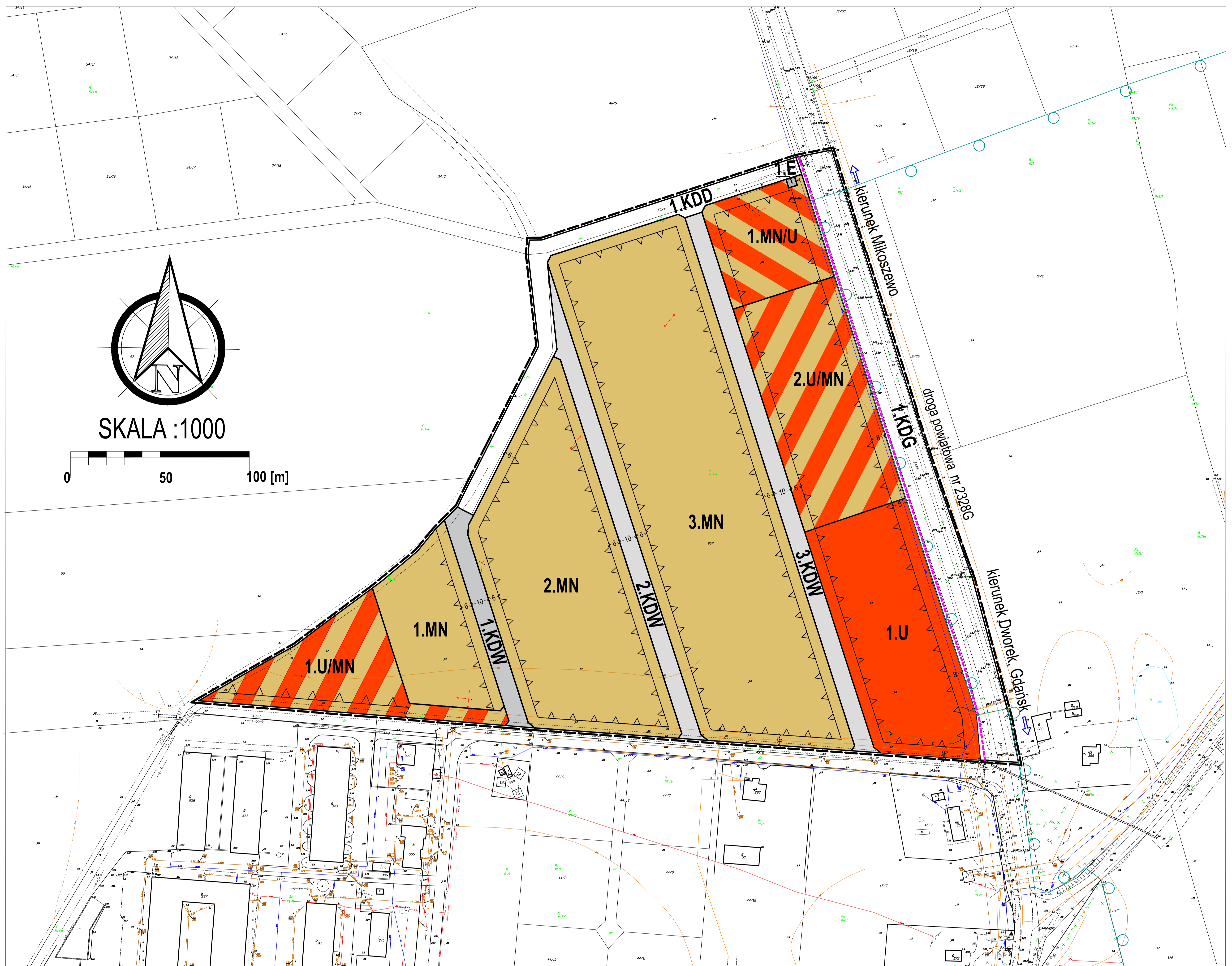
§ 26. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stegna.

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

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI PRZEMYSŁAW II

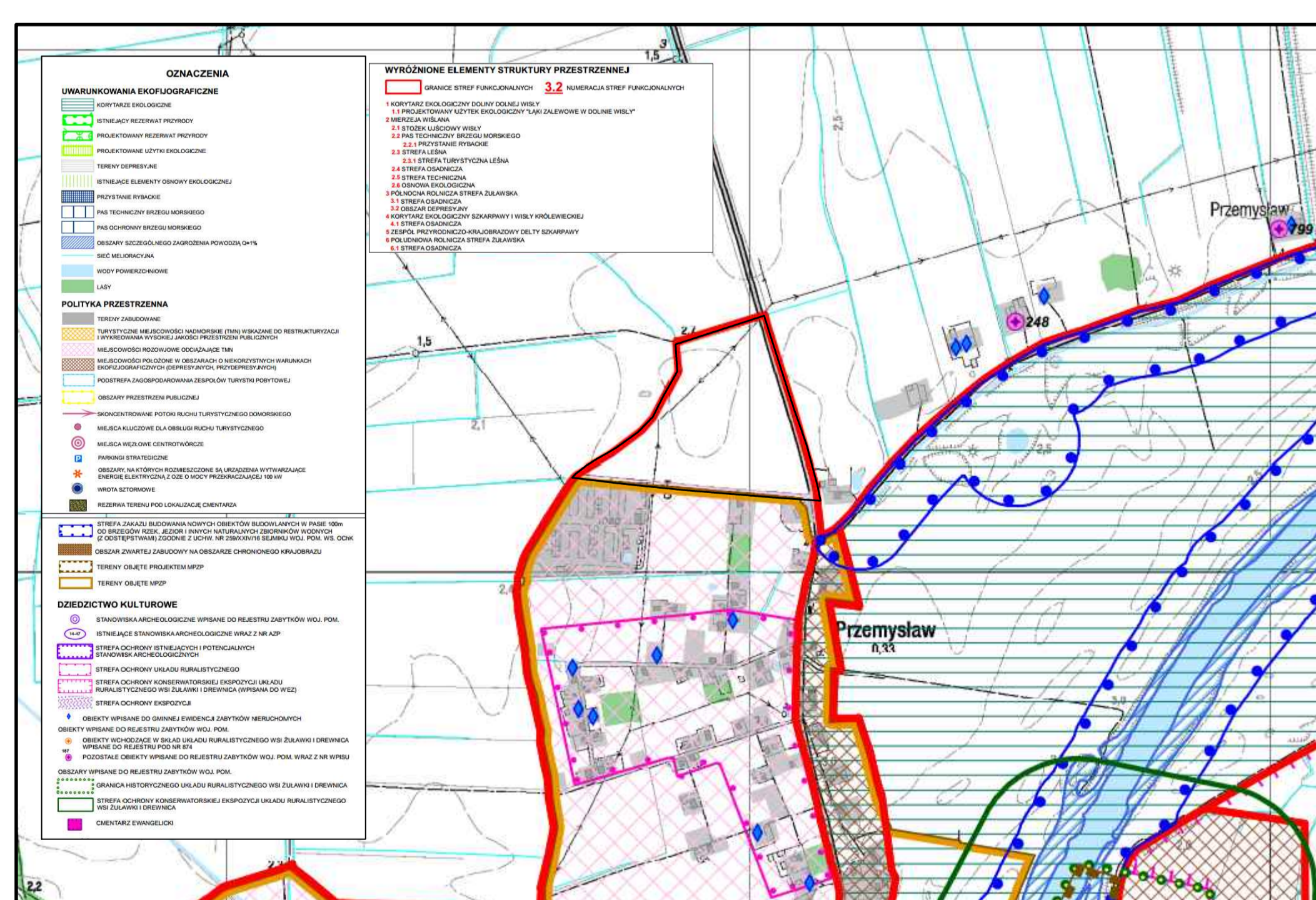
Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Gminy Stegna Nr ..... z dnia .....

PROJEKT



Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000, pobrana z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Nowym Dworze Gdańskim.  
Identyfikacja zasobu nr .....

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
przyjętego 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.



— granica opracowania

## OZNACZENIA RYSUNKU PLANU

### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	Granica opracowania	<b>USTALENIA KOMUNIKACYJNE:</b>
	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	<b>KDG</b> Teren dróg klasy głównej
	Nieprzekraczalna linia zabudowy	<b>KDD</b> Teren dróg klasy dojazdowej
	Wymiary w metrach	<b>KDW</b> Teren dróg wewnętrznych
<b>FUNKCJE TERENU:</b>		<b>INFRASTRUKTURA:</b>
	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<b>E</b> Teren przeznaczony pod urządzenia infrastruktury technicznej
	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych	E - energetyka
	Teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej	
	Teren zabudowy usługowej	
<b>INFORMACJE:</b>		
	Wiślana Trasa Rowerowa	
	Obszar Chronionego Krajobrazu Rzek - Szkarpawy i Tugi	

Nazwa opracowania:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI PRZEMYSŁAW II

Opracował: Wójt Gminy Stegna  
Kierownik zespołu projektowego: mgr inż. Anna Jamróz  
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 poz. 1945 ze zm.)

data opracowania: lipiec 2019

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**

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 oraz z 2019 r., poz. 60, 235, 730, 1524, 1696 i 1716) 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 oraz z 2019 r., poz. 60, 235, 730, 1524, 1696 i 1716) 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, z 2019 r., poz. 630, 1501, 1589 i 1712) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stegna, o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przemysław II.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 26.07.2019 r. do 19.08.2019 r., a w dniu 08.08.2019 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 02.09.2019 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. Rada Gminy Stegna stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przemysław II nie złożono uwag.

**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 oraz z 2019 r., poz. 60, 235, 730, 1524, 1696 i 1716), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przemysław II, 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 2019 r., poz. 506, 1309, 1571 i 1696) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) gminną drogę publiczną oraz organizację ruchu drogowego;
- 2) 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 prawa.

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 2019 r., poz. 869, 1622 i 1649).



## Uzasadnienie

### Uzasadnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

I. Uchwała jest realizacją Uchwały Nr II/14/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 4 grudnia 2018 r. Opracowanie obejmuje obszar dla którego dotychczas nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Celem opracowania miejscowego planu jest ustalenie takich zapisów dotyczących zagospodarowania i zabudowy które umożliwiłyby realizację projektowanej zabudowy przy jednoczesnym poszanowaniu wartości kulturowych obszaru.

II. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu miejscowego uwzględniono: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: walory architektoniczne i krajobrazowe wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych walory ekonomiczne przestrzeni poprzez, prawo własności, potrzeby interesu publicznego poprzez, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

III. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń 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. Zgodnie z polityką przestrzenną przyjętą w studium przedmiotowy teren planu położony jest w strefie osadniczej północnej strefy żuławskiej jako miejsca rozwoju i koncentracji zabudowy mieszkaniowej, odciążającej pasmo osadnicze Mierzei Wiślanej (wymagane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego).

IV. W projekcie planu wskazano głównie tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usług nieuciążliwych, zabudowę usługowo-mieszkaniową, zabudowę usługową. Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

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

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

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

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

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

V. W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.).

Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu w dniu 29.04.2019 r. pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej:

a) od dnia 27.05.2019 r.,– udostępniony był do opiniowania i uzgodnień właściwym organom i instytucjom,

b) w dniach od 26.07.2019 r. do 19.08.2019 r. – wyłożony był do publicznego wglądu.

c) w trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu, w dniu 08.08.2019 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie.

d) w trakcie wyłożenia oraz w terminie określonym w ogłoszeniu uwagi nie wpłynęły.

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

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków.

VII. Procedura sporządzania miejscowego 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

VIII. Plan miejscowy terenów wsi Przemysław II jest zgodny z wynikami analizy w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - stanowiącymi załącznik nr 1 do Uchwały Nr V/50/2019 Rady Gminy Stegna z dnia 18 marca 2019 r. Niniejszy plan wymieniony został w powyższym opracowaniu, w rozdziale dotyczącym analizy miejscowych planów w latach 2014 - 2017 .

IX. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przeanalizowany w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przemysław II. Określono w niej szacunkowe wpływy i wydatki gminy, w tym wpływy z podatku od nieruchomości gminy, opłaty i odszkodowania oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.