



PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI CHEŁMEK-OSADA

WŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

**Sporządził:**

Wójt Gminy Stegna

**Opracowanie:**

**IRMiR** INSTYTUT  
ROZWOJU MIAST  
I REGIONÓW

ul. Targowa 45  
03 - 728 Warszawa

**W składzie:**

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski  
mgr inż. Anna Uszkuć  
mgr inż. Agnieszka Odolecka  
mgr inż. Justyna Węcłewska

**Warszawa, 2019**



**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY GMINY STEGNA**  
**z dnia ..... 2019 r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla części wsi Chełmek-Osada**

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 późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XLIII/351/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 21 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chełmek-Osada 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 oraz uchwałą Nr III/24/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 19.12.2018 roku, Rada Gminy Stegna uchwała co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chełmek-Osada, o powierzchni około 1,21 ha, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania dla części wsi Chełmek-Osada, 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) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) wymiary w metrach;
- 7) kapliczka do zachowania;
- 8) drzewo do zachowania;
- 9) granica obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy.

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

- 1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z którego następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi lub wymiar działki na odcinku bezpośrednio graniczącym z drogą, z której następuje główny wjazd;
  - 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie mogą być wysunięte elewacje budynków, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, okapy, balkony, tarasy, ganki, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
  - 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą położenie ściany budynku w ramach podstawowego lub uzupełniającego przeznaczenia terenu na działce budowlanej lub jej części, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, pochylnie, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, okapy, jednak nie więcej niż o 1,5 m, z dopuszczeniem cofnięcia fragmentów frontowej ściany budynku, pod warunkiem, że ich długość nie przekroczy łącznie 40% długości elewacji;
  - 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
  - 5) **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;
  - 6) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowym symbolem przypisanym do tego terenu;
2. Pozostałe określenia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenia terenów w planie**

§ 4. 1. Ustala się następujące symbole określające przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW**;
- 3) teren usług publicznych – **UP**;
- 4) tereny rowów melioracyjnych – **WR**;
- 5) teren drogi wewnętrznej – **KDW**.

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

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

4. Tereny usług publicznych oznaczone symbolem **UP-1** stanowią tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymywaniem pomieszczeń dla

samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych oraz obiektów zapewnienia bezpieczeństwa publicznego.

5. Tereny rowów melioracyjnych oznaczone symbolami **WR-1, WR-2, WR-3** stanowią tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymywaniem obiektów i urządzeń służących ochronie, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacją i utrzymywaniem wód oraz urządzeń melioracji wodnych.

### **Rozdział 3**

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

**§ 5.** W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obszar rehabilitacji istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla obszaru wymienionego w pkt 1 ustala się:
  - a) przebudowa dachu z zachowaniem jednakowej formy na całym budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
  - b) roboty budowlane, w tym remontowe dotyczące elewacji zewnętrznych budynków i dachów muszą obejmować cały budynek i uwzględniać jednorodny pod względem rodzaju materiałów i kolorystyki charakter zespołu zabudowy,
  - c) otwory okienne w obrębie zespołów zabudowy muszą być ujednolicone w zakresie ich kolorystyki,
  - d) porządkowanie otoczenia istniejącej zabudowy poprzez likwidację zabudowy tymczasowej, wymianę nawierzchni ciągów komunikacyjnych o charakterze tymczasowym z zastosowaniem kompozycji jednorodnej pod względem kolorystycznym w obrębie zespołu zabudowy,
  - e) koncentrowanie w zespoły zabudowy garażowej i gospodarczej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - f) zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń:
  - a) na terenach oznaczonych symbolem MN-1 jako urządzenie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami UP-1 i MW-1 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:

- 1) w zakresie ochrony środowiska:
  - a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem,
  - c) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:

- zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 14 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
  - zakaz wprowadzania ścieków bytowych i gospodarczych do ziemi,
  - zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,
- d) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
- dla terenu oznaczonego symbolem MN-1 dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - dla terenu oznaczonego symbolem MW-1 dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - dla terenu oznaczonego symbolem UP-1 dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych w zależności od faktycznego wykorzystania terenu,
- e) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
- f) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- 2) w zakresie ochrony przyrody zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 3) w zakresie ochrony krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:
- a) ustala się zachodnie drzewa wskazanego na rysunku planu,
  - b) ustala się zachowanie istniejących rowów melioracyjnych wraz z roślinnością wodną i szuwarową – oznaczonych symbolami terenów WR-1, WR-2, WR-3,
  - c) cały obszar planu znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rzeki Szkarpany, zgodnie z uchwałą Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego 2016, poz. 2942 ze zm.)
    - zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

## **Rozdział 5**

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

§ 7. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych ustala się zachowanie istniejącej kapliczki wskazanej na rysunku planu z dopuszczeniem jej relokacji w ramach terenu oznaczonego symbolem MW-1, pod warunkiem zachowania jej ekspozycji od strony skrzyżowania drogi powiatowej nr 2311G z drogą gminną nr 179090G przebiegającą wzdłuż południowo-zachodniej granicy planu.

2. W obszarze planu nie występują i nie wyznacza się zabytków oraz 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 wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

## **Rozdział 8**

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

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują 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) na terenie oznaczonym symbolem MN-1 – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem MW-1 – 1 200 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenie oznaczonym symbolem UP-1 – 2 500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem MN-1 – 20 m,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem MW-1 – 25 m,
  - c) na terenie oznaczonym symbolem UP-1 – 35 m;
- 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:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami WR-1, WR-2, WR-3 ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy na terenach przyległych do rowów melioracyjnych z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację kładek, przejść i przejazdów pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności rowu;

- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MN-1, MW-1, UP-1 zakazuje się w pasie terenu o szerokości 2 m od linii rozgraniczającej rowów melioracyjnych oznaczonych symbolami WR-1, WR-2, WR-3 lokalizacji obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu uniemożliwiającego konserwację rowów.

## **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 wewnętrzna oznaczona symbolem KDW-1 oraz drogi publiczne położone poza planem;
  - 2) teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW-1 określa się jako teren o funkcji ogólnodostępnej;
  - 3) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
  - 4) na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
    - c) dla lokali usługowych minimum 1 miejsce postojowe na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
    - d) dla usług publicznych minimum 15 stanowisk postojowych na 100 użytkowników oraz 25 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych.
2. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Należy zapewnić 5 miejsc 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) 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) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW-1 oraz wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10



stanowisk postojowych w jednym kompleksie) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych,

- c) dla pozostałych terenów dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach własnej nieruchomości,
  - d) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) 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) zaopatrzenie w gaz z projektowanych sieci gazowych położonych poza granicami planu,
  - b) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem spalany w piecach niskoemisyjnych lub paliwami odnawialnymi,
  - b) nie dopuszcza się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przetworzonych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych jako podziemne,
  - b) zachowuje się istniejące linie niskiego napięcia z dopuszczeniem ich remontów, modernizacji, przebudowy lub likwidacji;
- 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) 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 na 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 gminy 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;
- 3) terenu oznaczonego symbolem UP-1, gdzie dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów związanych z imprezami plenerowymi o charakterze publicznym, w szczególności: sceny, estrady, obiekty i urządzenia wystawowe, rozrywkowe, dydaktyczne i inne o wysokości do 7 m,
  - b) wiat usługowo-handlowych o wysokości do 3,5 m,
  - c) ogródków gastronomicznych o wysokości do 3,5 m przy czym maksymalna powierzchnia zaplecza gastronomiczno-sanitarnego nie może być większa niż 25 m<sup>2</sup>.

### **Rozdział 14**

#### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 16.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,
  - b) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
  - c) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
  - h) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne,
  - i) maksymalna liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
  - j) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 10 m,
    - pozostałych obiektów – 6 m,
  - k) dachy:
    - na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
    - na budynkach garażowych, gospodarczych, lub garażowo-gospodarczych dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,

- 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,
  - na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych położenie głównej kalenicy dachu równoległe do obowiązującej linii zabudowy,
- l) elewacje zewnętrzne:
- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 10% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
  - kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
  - zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu na warunkach określonych w § 15.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcze realizowana w formie zespołów budynków w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, przy czym dopuszcza się na terenie maksymalnie 2 takie zespoły zabudowy,
  - b) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
  - h) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne,
  - i) maksymalna liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
  - j) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 10 m,
    - pozostałych obiektów – 6 m,
  - k) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
    - nie dopuszcza się realizacji dachów uskokowych lub schodkowych,

- dopuszcza się zachowanie na istniejących budynkach dachów płaskich z możliwością ich remontów i przebudowy oraz zastosowanie dachu płaskiego w przypadku rozbudowy uwzględniającej kontynuację tej formy dachu,
  - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
  - kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- l) elewacje zewnętrzne:
- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 10% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni, z zastrzeżeniem § 5,
  - kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru, z zastrzeżeniem § 5,
  - zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1 200 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu na warunkach określonych w § 15.

**§ 18.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UP-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – usługi publiczne z zakresu kultury, oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej, administracji oraz ratownictwa i bezpieczeństwa publicznego,
  - b) uzupełniające – usługi sportu i rekreacji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym budynku,
  - b) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
  - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
  - i) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - j) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,

- nie dopuszcza się realizacji dachów uskokowych lub schodkowych,
  - 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;
- m) elewacje zewnętrzne:
- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 10% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
  - kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
  - zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2 000 m<sup>2</sup>;
  - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
  - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;
  - 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu na warunkach określonych w § 15.

**§ 19.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **WR-1, WR-2, WR-3**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – rowy melioracyjne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej,
  - b) dopuszcza się realizację kładek, przejść i przejazdów na zasadach określonych w § 12 pkt. 1 lit. b;
- 3) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu na warunkach określonych w § 15.

**§ 20.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przy realizacji drogi należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające przepływ wód między rowami melioracyjnymi oznaczonymi symbolami WR-2 i WR-3;
- 3) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu na warunkach określonych w § 15.

## **Rozdział 15**

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

**§ 21.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości – 30%.

## **Rozdział 16**

### **Postanowienia końcowe**

- § 22. 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.

## UZASADNIENIE

### do projektu miejscowego planu zagospodarowania dla części wsi Chelmek-Osada

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 XLIII/351/2018 z dnia 21 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chelmek-Osada. Zgodnie z uchwałą intencyjną opracowanie planu miejscowego ma na celu zmianę przeznaczenia części terenu umożliwiając wprowadzenie usług publicznych, sportu i rekreacji na terenach stanowiących własność Gminy, a na pozostałych obszarach dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej.

Obszar objęty niniejszym planem znajduje się w południowej części miejscowości Chelmek-Osada, położonej w Gminie Stegna, nieopodal rzeki Szkarpawa. Obecnie w południowym fragmencie obszaru planu występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, pozostały teren pozostaje nieużytkowany. Obszar planu graniczy od północnego-zachodu z drogą powiatową klasy zbiorczej, a od południowego-zachodu z drogą gminą. Cały obszar planu znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rzeki Szkarpawy.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna, zatwierdzona uchwałą Nr IV/37/98 Rady Gminy Stegna z dnia 22 grudnia 1998 r. Zgodnie z ww. zmianą przedmiotowy teren jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem działalności usługowej.

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. oraz uchwałą Nr III/24/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 19.12.2018 roku), obszar objęty planem znajduje się w strefie osadniczej nr 6.1, dla której wskazano następujące kierunki zagospodarowania:

- 1) ograniczenie ekspansji przestrzennej zabudowy mieszkaniowej poza obszary obecnie zabudowane. Dopuszcza się intensyfikację i modernizację w ramach wyznaczonych terenów budowlanych;
- 2) część strefy osadniczej położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Szkarpawy, dla którego obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie tej formy ochrony przyrody, ustanowione przez Sejmik Województwa Pomorskiego (Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim);
- 3) na etapie sporządzania MPZP dla miejscowości historycznych zostaną doprecyzowane ustalenia z zakresu zasad ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, wykluczające możliwość lokalizacji obiektów dysharmonijnych oraz regulujące stosowanie oraz dopuszczalne formy reklam zewnętrznych, obiektów tymczasowych i ogrodzeń.

Ponadto wskazano, że strefę osadniczą 6.1 w południowej strefie Żuław, która ze względu na stan zabudowy oraz zagospodarowania terenu, można uznać za obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji zabudowy.

W projekcie planu wskazano teren usług publicznych, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, drogi wewnętrznej oraz istniejące rowy melioracyjne. Obsługa komunikacyjna została zapewniona przez drogę wewnętrzną oraz drogi publiczne położone wzdłuż granic 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami,
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

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) przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. 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 03.12.2018 r. pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej:

- od dnia .....2018 r. – udostępniony był do opiniowania i uzgodnień właściwym organom i instytucjom,
- w dniach od..... do ..... – wyłożony był do publicznego wglądu.

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

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

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 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 wskazuje, że opracowana na przedmiotowym terenie Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna, zatwierdzona uchwałą Nr IV/37/98 Rady Gminy Stegnie z dnia 22 grudnia 1998 r. została sporządzona na podstawie ustawy o planowaniu przestrzennym z 1994 roku (Dz. U. 1994 nr 89 poz. 415 z późn. zm.). Ponadto przedmiotowa analiza uznaje ww. zmianę planu za aktualną. Zatem opracowanie niniejszego planu nie wynika o tyle z konieczności realizacji wyników ww. analizy, ale z potrzeb Gminy Stegna dotyczących zaspokojenia usług publicznych w przedmiotowym rejonie gminy.

Uchwalanie opracowywanego planu będzie związane z zwiększeniem wydatków z budżetu gminy. Wynika to w szczególności z projektowanych usług publicznych. Niemniej jednak jest to ważny interes publiczny służący lokalnej społeczności.

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