



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA TERENU DZIAŁKI NR 292/1
OBRĘB MIKOSZEWO

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

SPORZĄDZAJĄCY:
WÓJ GMINY STEGNA

OPRACOWANIE:

IRMiR INSTYTUT
ROZWOJU MIAST
I REGIONÓW

W SKŁADZIE:

MGR INŻ. CEZARY MALISZEWSKI
MGR INŻ. ANNA USZKUR
MGR INŻ. AGNIESZKA ODOLECKA

WARSZAWA 2020

UCHWAŁA NR.....

RADY GMINY STEGNA

z dnia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu działki nr 292/1 obręb Mikoszewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w związku z Uchwałą Nr II/13/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 4 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 292/1 obręb Mikoszewo, po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stegna przyjętej Uchwałą Nr XL/397/10 Rady Gminy Stegna 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 292/1 obręb Mikoszewo, o powierzchni około 0,92 ha, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 292/1 obręb Mikoszewo, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść uchwały oraz załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

3. Załącznikami do 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 na rysunku planu są:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary w metrach;
- 5) linia nasadzeń zieleni izolacyjnej;
- 6) strefa konserwatorska ochrony ekspozycji wsi Mikoszewa;
- 7) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem terenu.

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

- 1) **architekturze regionalnej z pogranicza Mierzei Wiślanej i Żuław** – należy przez to rozumieć zespół cech architektury zabytkowej stanowiących o tożsamości regionu, umożliwiające wkomponowanie nowej zabudowy w sposób harmonijny w istniejący krajobraz, reprezentowany m.in. poprzez zagrody holenderskie (wzdłużne, krzyżowe), zagrody wielobudynkowe, zabudowę w typie żuławskim lub holenderskim w otoczeniu zieleni wiatrochronnej, sadów i ogródków przydomowych. Poprzez uwzględnienie cech architektury regionalnej w nowoprojektowanej zabudowie należy rozumieć kontynuację tradycyjnych zasad kształtowania zabudowy regionu – stosowanie stromych, symetrycznych połączeń dachu, dachy dwuspadowe jako nadrzędne dla głównej bryły budynku, wznoszenie budynków na rzucie wydłużonego prostokąta, kształtowanie zabudowy w typie zabudowy zagrodowej oraz rozmieszczenia zabudowy na działce i usytuowanie budynków względem drogi, w nawiązaniu do historycznych zagród występujących w regionie z wytworzeniem dziedzińca gospodarczego;
 - 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) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
 - 4) **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;
 - 5) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć obszar nasadzeń zimozielonych krzewów, tworzących zwarte żywopłoty o wysokości nie mniejszej niż 2 m oraz drzew o minimalnej ilości 1 drzewo na każde 5 mb granicy działki, przy czym pas zieleni w obrysie koron drzew lub nasadzeń krzewów nie może być węższy niż 5 m z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów lokalnych, zgodnie z warunkami siedliskowymi występującymi na terenie Mierzei Wiślanej i Żuław;
 - 6) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowym symbolem przypisanym do tego terenu.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P** – teren obiektów produkcyjnych i magazynów na cele produkcji spożywczej.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) funkcja produkcyjna i magazynowa realizowana na rzucie wydłużonego prostokąta w formie wolno stojącej;
- 2) funkcja garażowa, pomieszczenia administracyjne i socjalne w formie wbudowanej w budynek produkcyjny lub magazynowy;
- 3) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym budynku;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
- 8) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m.

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

- 1) w zakresie kolorystyki i formy elewacji:
 - a) nakazuje się stosowanie kolorystyki w odcieniach bieli, beżu, szarości i brązu,
 - b) dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki nawiązującej do identyfikacji wizualnej firmy na powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni elewacji,
 - c) dopuszcza się realizację elewacji szklanych na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni elewacji,
 - d) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi, z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;
 - e) dopuszcza się ściany z cegły ceramicznej, klinkierowej, licowej, w kolorze czerwonym naturalnego spieku cegły, w tym mur pruski, z uwzględnieniem cech architektury regionalnej;
- 2) w zakresie dachów:
 - a) ustala się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° jako nadrzędne dla głównej bryły budynku,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10° dla pozostałych części budynku, tj. wiat, wejść, itp.,
 - c) stosowanie pokryć dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym; przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - d) kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej; przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej pod postacią detalu architektonicznego wkomponowanego w budynek, przy czym wysokość konstrukcji wsporczych nie może przekroczyć 5 m.

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

- 1) w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
 - a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- b) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz przedsięwzięć dopuszczonych planem,
 - c) zakaz lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia,
 - d) ochronę wód podziemnych poprzez:
 - zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 11 ust. 1 pkt 2 uchwały,
 - zakaz wprowadzania ścieków przemysłowych do ziemi,
 - zakaz składowania i zabierania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych,
 - e) obowiązek ochrony przed hałasem poprzez ograniczenie uciążliwości hałasowej do granic własnej działki,
 - f) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - g) 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,
 - h) kształtowanie zieleni w oparciu o rodzime gatunki roślin;
 - i) zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
 - j) zagospodarowanie obszaru planu z uwzględnieniem zapewnienia swobodnej migracji płazów;
- 2) w zakresie ochrony oraz kształtowania krajobrazu w związku z położeniem całego obszaru planu w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” zakazuje się:
- a) 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,
 - b) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce wodnej.

§ 7. W zakresie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w granicach całego obszaru planu strefę konserwatorską ochrony ekspozycji wsi Mikoszewa, w ramach której:

- 1) ustala się kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do architektury regionalnej z pogranicza Mierzei Wiślanej i Żuław, w typie zabudowy zagrodowej oraz rozmieszczenia zabudowy na działce i usytuowanie budynków względem drogi, w nawiązaniu do historycznych zagród występujących w regionie z wytworzeniem dziedzińca gospodarczego w otoczeniu zieleni wiatrochłonnej, sadów;
- 2) ustala się linię nasadzeń zieleni izolacyjnej z dopuszczeniem lokalizacji przejść i przejazdów zapewniających dostęp do drogi publicznej;
- 3) zakazuje się lokalizowania dominat wysokościowych.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – 9000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 70 m;

- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę – od 70° do 110°.
2. W granicach obszaru objętego planem nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 9000 m².

§10. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – obsługę komunikacyjną terenu objętego planem zapewnia przyległa droga publiczna położona poza jego granicami – ul. Żuławska.

2. Ustala się zasady systemu parkowania:

- 1) należy zapewnić miejsca do parkowania samochodów w następujący sposób:
 - a) dla obiektów produkcyjnych minimum 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
 - b) dla magazynów minimum 5 miejsc postojowych na 20 zatrudnionych;
- 2) potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze działki budowlanej;
- 3) realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) 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) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
- b) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działki budowlanej do sieci kanalizacji deszczowej,
- c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej,
- d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych, z uwzględnieniem warunków wodno-glebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi,
- e) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) w celu retencjonowania wód opadowych i roztopowych lub nadmiaru wód gruntowych dopuszcza się realizację otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych oraz komór drenażowych w obszarach działki budowlanej;

3) zaopatrzenie w gaz:

- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z projektowanych sieci gazowych,
- b) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;

- 4) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) 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 – ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych jako podziemne;
- 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
 - a) 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 ust. 1 pkt. 3.
2. W zakresie gospodarki odpadami – zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania wsi lub terenu obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej można realizować na terenie objętym planem, w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi, przy zachowaniu dla budynków następujących warunków:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m²;
 - 3) dachy płaskie lub jedno- i dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
 - 4) elewacje w zakresie kolorystyki: biel, szary, beż, kremowy.

§ 12. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem:

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

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

Rozdział 3

Postanowienia końcowe

- § 14.** 1. Wykonanie 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 przestrzennego dla terenu działki nr 292/1 obręb Mikoszewo

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Stegna podjęła uchwałę Nr II/13/2018 z dnia 4 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 292/1 obręb Mikoszewo. Zgodnie z uchwałą intencyjną opracowanie planu ma na celu zmianę przeznaczenia terenu umożliwiające wprowadzenie zabudowy produkcyjno-magazynowej.

Obszar planu znajduje się poza zwartymi obszarami zabudowy Mikoszewa, obejmuje obszar około 0,9294 ha. Najbliższa zabudowa występuje około 140 na wschód od granic planu, kolejne budynki mieszkalne jednorodzinne są usytuowane w odległości około 190 w kierunku południowym.

W południowej części planu znajduje się nowo wybudowany budynek magazynowy w zabudowie zagrodowej (klasyfikacja zgodnie z uzyskanym pozwoleniem na budowę). Pozostała część działki jest niezabudowana, pozostaje w użytkowaniu rolniczym. Zgodnie z danymi ewidencyjnymi prawie 50% obszaru objętego planem to grunty rolne klasy bonitacyjnej IIIa, pozostały obszar to IV klasa bonitacyjna. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”.

Dysponent działki nr ewid. 292/1, obręb Mikoszewo złożył wniosek w sprawie sporządzenia planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru ze wskazaniem jego przeznaczenia na cele produkcji spożywczej. Następnie w ramach procedury sporządzania planu złożono 8 wniosków od osób fizycznych dotyczących ustanowienia zakazu zabudowy produkcyjnej i magazynowej na przedmiotowym terenie a dopuszczenie zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i agroturystycznej.

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 2.4. Zgodnie z powyższym dokumentem „strefa osadnicza 2.4 ma charakter wielofunkcyjny. Oprócz zabudowy mieszkaniowej rozwijają się tu usługi turystyczne oraz usługi o charakterze lokalnym, w tym typowe dla ośrodka gminnego, lokalne zakłady produkcyjne”. Dla przedmiotowej strefy wskazano następujące kierunki zagospodarowania:

1. sporządzona synteza ustaleń planistycznych w skali 1:10 000, wzbogacona o lokalne uwarunkowania strefy przejściowej pomiędzy Mierzeją i Żuławami ujawniła bezwzględną konieczność zróżnicowania 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.
2. 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:

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

Biorąc pod uwagę wskazania uchwały intencyjnej oraz ww. studium, a w szczególności pkt. 12, całym obszar planu przeznaczono pod tereny obiektów produkcyjnych i magazynów na cele produkcji spożywczej, oznaczone na rysunku planu symbolem P. Realizacja zapisów planu wymagała uzyskania zgodny na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (w jego granicach występują grunty orne klasy IIIa).

Ponadto, zgodnie ze wskazaniem ww. studium, dla całego obszaru objętego planem ustanowiono strefę konserwatorską ochrony ekspozycji wsi Mikoszewa. Celem lepszej ochrony wizualnej i ekspozycji ww. wsi, w planie dostosowano wysokość i intensywność planowanej zabudowy do występującej w terenie, a także ustalano wymóg realizacji zieleni izolacyjnej. Obsługa komunikacyjna została zapewniona za pomocą istniejącej drogi publicznej położonej bezpośrednio przy granicy planu tj. ul. Żuławskiej.

Dla części terenu

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 krajobrazu kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

Natomiast przedmiotowy plan nie określa regulacji dotyczących zagadnień:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak występowania takich obszarów w obszarze planu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na ich niewystępowanie w obszarze planu;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ponieważ nie występują inne ograniczenia, które wymagałyby określenia zasad w planie.

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 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.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu 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 2020 roku poz. 283, z późn. zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu w dniu 14.05.2019 r. pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej:

- od dnia – 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 nie 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. 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. Na badanym terenie nie ma obowiązującego planu miejscowego, przeprowadzona analiza nie odnosi się w sposób bezpośredni do obszaru objętego planem (wniosek o sporządzenie planu złożono po uchwaleniu ww. analizy). Zatem opracowanie planu nie wynika o tyle z zaleceń ww. dokumentu, ale jest konsekwencją potrzeb dysponenta terenu, który złożył wniosek w przedmiotowej sprawie.

Uchwalanie opracowywanego planu wpłynie pozytywnie na dochody budżetowe Gminy. W wyniku wprowadzenia możliwości realizacji zabudowy produkcyjnej i magazynowej należny podatek od nieruchomości będzie wyższy niż od zabudowy zagrodowej. Powyższe pozwala na stwierdzenie opłacalności wykonania planu miejscowego w perspektywie długoletniej.

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