

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr XXIII/225/2021 Rady Gminy Stegna z dnia 5 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska.

Opracowanie miejscowego planu ma na celu określenie warunków zagospodarowania terenów niezabudowanych znajdujących się w granicach opracowania planu zgodnie z zasadami ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju jak również usystematyzowanie zasad zagospodarowania terenów już zainwestowanych.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stegna przyjętym Uchwałą nr XLIII/353/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 21 czerwca 2018 r. zmienioną Uchwałą nr III/24/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 19 grudnia 2018 r. obszar planu został zakwalifikowany do strefy osadniczej oznaczonej numerem 2.4, dla którego zostały określone następujące kierunki zagospodarowania:

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

- względnej stabilizacji terenów zagospodarowanych w obrębie „pól rozwojowych”;*
- zwiększenia efektywności zagospodarowania terenów uzbrojonych zgodnie ze standardami europejskimi;*
- radikalnego zwiększenia przestrzeni publicznych przez wytworzenie systemu bezpiecznych dla pieszych placów, pasaży, ciągów i zatok, pozwalających na rozładowanie szczytowego ruchu turystycznego;*
- wykształcenie stref centralnych TMN zwiększających komfort użytkowania przestrzeni turystycznej;*
- w strefach przyleśnych preferencja dla rozwoju funkcji pensjonatowych oraz hoteli wczasowych;*
- równoważenie stosunku funkcji turystycznych do funkcji mieszkaniowych do maksymalnego poziomu – 3:1;*
- preferencje dla rozwoju funkcji obsługujących turystów i stałych mieszkańców;*
- dopuszczenie wielofunkcyjności w obrębie parcel;*
- eksponowanie w rozwiązaniach planistycznych dojeżdż domorskich jako głównej kanwy równoważenia struktur przestrzennych.*

- *zagospodarowanie w strefie leśnej ogólnodostępnego szlaku spacerowego „pod lasem” wraz z miejscami wypoczynku i ewentualnej rekreacji;*
- *ewentualne rozwinięcie strefy krawędziowej lasu w celu wytworzenia polan wypoczynkowo-spacerowych;*
- *dopuszczenie funkcjonowania małych obiektów produkcyjnych, które nie będą negatywnie oddziaływały na jakość życia i wypoczynku w TMN.”*

Wobec powyższego niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stegna.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART.1 UST. 2 -4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

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

Planowane przekształcenia zawarte w niniejszym dokumencie polegają na ustaleniu dla terenów już zabudowanych przeznaczenia zgodnego z istniejącym zainwestowaniem wraz z możliwością ich rozbudowy i przekształceń oraz przeznaczenie terenów niezabudowanych zgodnie z zamierzeniami właścicieli nieruchomości. I tak, ustalenia planu przeznaczoną tereny pod funkcje: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (MNU), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), zabudowy usług turystyki i wypoczynku (UT), zabudowy usługowej (U), zabudowy w gospodarstwie leśnym (ZLM), teren lasu (ZL) oraz układ komunikacyjny.

Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:

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

b) ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych i leśnych. Wymagania ochrony środowiska w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez uwzględnienie większości wytycznych wynikających z „Prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska” (mgr inż. Agata Grabowska, grudzień 2021 r.). Obszar planu w całości zlokalizowany jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”.

Na obszarze planu zostały wskazane 3 pojedyncze drzewa o szczególnych wartościach (1 dąb szypułkowy na terenie 08.UT, 1 lipa drobnolistna na terenie KDW-2 (ul. Cicha) i 1 klon na terenie 04.MNU) oraz 4 klony w szpalerze w ul. Wojska Polskiego o szczególnych wartościach, w wielu od 40

do 60 lat. Plan ustala ich zachowanie i obejmuje je ochroną planistyczną poprzez wykluczenie zmian w zagospodarowaniu terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej wegetacji.

Dokument nie obejmuje terenów, który wymagałyby zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326), na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W granicach plan występują użytki rolne klasy VI oraz tereny wyłączone z produkcji rolniczej (dr, B, Bi, Bp).

W obszarze planu, na terenie działki nr 191/9, znajdują się grunty leśne. Plan przeznacza grunty leśne na cele leśne (tereny elementarne: 20.ZL – teren lasu i 19.ZLM – teren zabudowy w gospodarstwie leśnym). Grunty leśne przeznaczone pod zabudowę (19.ZLM) są terenem niezadrzewionym, zabudowanym budynkiem gospodarczym i stanowią własność Skarbu Państwa - Lasy Państwowe.

Ustalenia planu nakazują:

- zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej zasilanej z Centralnego Wodociągu Żuławskiego, przy zachowaniu parametrów niezbędnych do jej prawidłowej i bezawaryjnej obsługi,
- odprowadzenie ścieków bytowych poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków w Stegnie; ustalenia planu zakazują stosowania tymczasowych rozwiązań z zakresu gospodarki ściekowej,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu lub do systemu kanalizacji deszczowej, gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców lub do prac porządkowych,
 - z dróg publicznych (KDL, KDD) - do systemu kanalizacji deszczowej,
 - z dróg wewnętrznych (KDW) oraz ciągu pieszego (KX) - do systemu kanalizacji deszczowej lub do gruntu poprzez studnie chłonne lub za pomocą innych rozwiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - z nawierzchni nieprzepuszczalnych na terenach zabudowy usługowej (dróg, placów, parkingów) – wody należy ująć w lokalny system kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, odprowadzenie do systemu kanalizacji deszczowej lub za pomocą innych rozwiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na terenie inwestycji,
 - należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz ażurowych w celu ograniczenia ilości wód deszczowych; nie dotyczy nawierzchni chroniących grunt przed zanieczyszczeniem związkami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi substancjami,
 - dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych oraz regulacji ich zrzutu do odbiorników.

Zaopatrzenie w ciepło zabudowy w obszarze planu ustalone zostało z indywidualnych źródeł ciepła przy równoczesnym zakazie stosowania źródeł ciepła wykorzystujących paliwa powodujące ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza. Ustalenia planu dopuszczają realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zasady gospodarowania odpadami zostały ustalone w planie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Na terenie objętym planem znajdują się trzy budynki mieszkalne (przy ul. Lipowej 20, przy ul. Powstańców Warszawy 24, przy ul. Powstańców Warszawy 8) ujęte w gminnej ewidencji zabytków (Zarządzenie Nr 227/2015 Wójta Gminy Stegna z dnia 22 grudnia 2015 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków dla gminy Stegna). Plan ustala zasady ochrony wartości zabytkowych ww. budynków.

Ponadto plan wskazuje 8 budynków mieszkalnych (przy ul. Grunwaldzkiej 5, 7 i 9, przy ul. Wojska Polskiego 8 i 10, przy ul. Bukowej 1 oraz przy ul. Powstańców Warszawy 22), 1 budynek gospodarczy przy ul. Wojska Polskiego 10 oraz 1 budynek usługowy przy ul. Wojska Polskiego 12 (Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, Powiatowe Centrum Zdrowia) o zachowanych walorach historyczno-kulturowych współtworzących klimat historycznej zabudowy wsi Stegna. Plan obejmuje ochroną te budynki i określa zasady ochrony ich wartości.

d) ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i imienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Dokument zapewnia zlokalizowanie na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Plan ustala minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych w wielkości nie mniejszej niż 4% przy ogólnej liczbie miejsc do parkowania powyżej 9 stanowisk. W przypadku liczby miejsc do parkowania od 1 do 9 stanowisk (włącznie) dopuszcza się miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Na pozostałych terenach lokalizacja miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dokument ustala również zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami w sposób zapewniający ciągłość i dostępność przestrzeni ogólnodostępnych dla tych osób, w szczególności dostosowanie chodników i przejść dla pieszych do potrzeb tych osób, dostosowanie ławek, kiosków, wiat, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

W obrębie obszaru planu zaopatrzenie w wodę na cele bytowe przewidywane jest z sieci wodociągowej, a zapewnienie awaryjnego i przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przy sporządzaniu niniejszego planu organ uwzględnił także:

a) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie wskaźników intensywności, powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy (zabudowa niska do 10 m, dla budynków mieszkalnych wielorodzinny na terenie 09.MW i budynków usługowych na terenach 08.UT i 10.UT- wysokość do 12 m). Z uwagi na lokalizację obszaru planu w układzie ruralistycznym wsi Stegna wprowadzenie obowiązku zastosowania cech regionalnych architektury (za wyjątkiem budynków garaży i małych budynków zakwaterowania turystycznego). Plan wprowadza zasadę kształtowania zabudowy bez dominat wysokościowych i architektonicznych.

b) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez określenie przeznaczenia terenów, wskaźników intensywności, powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy oraz ilości miejsc do parkowania, a także ustalenie dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę usługową (MNU), zabudowę mieszkaniową wielorodziną (MW), zabudowę usług turystyki i wypoczynku (UT), zabudowę usługową (U) i zabudowę

w gospodarstwie leśnym (ZLM) stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%;

c) prawo własności.

W granicach opracowania planu:

- własność Gminy Stegna stanowią pasy drogowe: ul. Powstańców Warszawy (za wyjątkiem kilku działek prywatnych wydzielonych w celu poszerzenia pasa drogowego, a jeszcze nie przejętych przez Gminę), ul. Grunwaldzkiej, ul. Lipowej, ul. Cichej (w istniejących wydzieleniach geodezyjnych), ul. Bukowej, ul. Dębowej, odcinek ul. Wojska Polskiego przebiegający przez tereny zabudowane, droga wewnętrzna (KDW-1), ciąg pieszy (KX-1) oraz teren działki nr 203/1 (z budynkiem Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej),
- własność Powiatu Nowodworskiego stanowi pas drogowy ul. Morskiej (KDL-1),
- własność Skarbu Państwa – Lasy Państwowe stanowią grunty leśne – działka nr 191/9.

Nieruchomość będąca w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa to północny odcinek pasa drogowego ul. Wojska Polskiego (od skrzyżowania z ul. Grunwaldzką do ul. Morskiej) przebiegający w otoczeniu lasu. Pozostałe tereny objęte ustaleniami planu stanowią własność osób fizycznych lub spółek prawa handlowego;

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

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

f) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Dokument ustalił zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. W pasie drogowym ul. Powstańców Warszawy, ul. Wojska Polskiego, ul. Grunwaldzkiej, ul. Lipowej, ul. Bukowej, ul. Dębowej przebiegają przewody wodociągowe DN 110, DN 80, DN 40. Natomiast wzdłuż ul. Morskiej (KDL-1), częściowo poza granicami planu, przebiega magistrala wodociągowa DN 355.

Niniejszy dokument porządkuje pod względem formalno - prawnym północną część terenów zabudowanych miejscowości Stegna oraz wskazuje warunki i zasady uzupełnienia i przekształceń istniejącej zabudowy. Przy wyznaczaniu terenów nowej zabudowy w planie zostały wzięte pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,

b) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,

Plan wskazuje w pasie drogowym ul. Grunwaldzkiej (KDD-3) i w północnym odcinku pasa drogowego ul. Wojska Polskiego (KDD-1) przebieg ścieżki rowerowej (w ul. Grunwaldzkiej ścieżka rowerowa jest zrealizowana). W pasie drogowym ul. Morskiej (KDL-1) przebiega na zasadach ogólnych (po istniejącej jezdni) trasa rowerowa R-10 wynikająca z zadania pn. „Pomorskie Trasy Rowerowe o znaczeniu międzynarodowym R-10”. W zakresie powiązań pieszych plan wskazuje wydzielony teren

publicznego ciągu pieszego (KX-1), a przy zagospodarowaniu terenu elementarnego 08.UT zobowiązuje inwestora do realizacji ogólnodostępnego ciągu pieszego z elementami zieleni urządzonej łączącego ul. Powstańców Warszawy z ul. Grunwaldzką. Ponadto ustalenia planu dopuszczają we wszystkich pasach drogowych przebieg ścieżek rowerowych i chodników.

c) lokalizowanie nowej zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach miejscowości Stegna, poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W dniu 18 marca 2019 r. została podjęta przez Radę Gminy Stegna Uchwała Nr V/50/2019 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. uchwale Rada Gminy Stegna przyjęła wyniki oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Stegna oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna. Przyjęta „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Stegna w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2014-2017” wskazuje, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna uchwalone Uchwałą Nr XLIII/353/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 21 czerwca 2018 r. jest zgodne z obowiązującymi przepisami prawa. W analizie zostały sformułowane cele, które powinny mieć priorytet przy wyznaczeniu terenów do opracowania planów miejscowych lub zmiany planów obowiązujących. Są to między innymi:

(...)

2) opracowanie planów lub zmiany planów obowiązujących dla przygotowania terenów inwestycyjnych na obszary wnioskowane przez inwestorów, jeżeli wnioskowana zabudowa i zagospodarowanie nie narusza ustaleń studium,

3) opracowanie planów dla pozostałej części miejscowości Stegna, w tym dla realizacji centrum usług turystycznych oraz realizacji obsługi całego obszaru gminy,

(...)

W związku z powyższym opracowanie przedmiotowego planu w miejscowości Stegna oraz przygotowanie terenów inwestycyjnych na obszarach wnioskowanych przez inwestorów (tereny 08.UT i 10.UT) zgodne jest z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uniwersalne projektowanie zdefiniowane zostało w art.2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz.1169 oraz z 2018 r. poz.1217) i „oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług, w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania.” W ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz.1062) uniwersalne projektowanie oznacza

„uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), zwanej dalej „Konwencją”, uwzględniane w szczególności w celu spełnienia minimalnych

wymagań, o których mowa w art. 6, dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami”.

W art.6 ww. ustawy minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami obejmują zakres dostępności architektonicznej, dostępności cyfrowej i dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

W niniejszym dokumencie zostało uwzględnione uniwersalne projektowanie poprzez ustalenie wymogu zagospodarowania terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami w sposób zapewniający ciągłość i dostępność przestrzeni publicznych dla tych osób oraz ustalenie wymogu zlokalizowania na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowani pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Ocena

1. Cel wprowadzenia:

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

2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy terenu o powierzchni około 12,98 ha, który jest zlokalizowany w północnej części miejscowości Stegna w gminie Stegna. Obszar planu ogranicza:

- od strony północnej – ul. Grunwaldzka i północny odcinek ul. Wojska Polskiego,
- od strony wschodniej – ul. Morska - droga powiatowa,
- od strony południowej – ul. Bukowa, ul. Wojska Polskiego i ul. Powstańców Warszawy – drogi publiczne gminne,
- od strony zachodniej – ul. Lipowa – droga publiczna gminna.

3. Konsultacje społeczne:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeszedł procedurę „konsultacji społecznych”. Wójt Gminy Stegna w dniu 12.04.2021 r. w formie obwieszczenia i ogłoszenia podał do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do opracowania projektu ww. planu i możliwości składania wniosków. Powyższe ogłoszenie zamieszczone zostało również w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stegna, na stronie <http://bip.stegna.pl> oraz na kanale Żuławy TV w dniu 12.04.2021 r. W trakcie procedury nie wpłynęły wnioski osób fizycznych.

4. Skutki:

Przyjęcie niniejszej uchwały spowoduje możliwość zmiany zagospodarowania obszaru objętego planem – pozwoli władającym gruntami na terenach już zainwestowanych na rozbudowę i przekształcenia istniejącej zabudowy, a na terenach niezainwestowanych na realizację nowej zabudowy usług turystyki i wypoczynku (na terenie 08.UT) oraz nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (na terenie 18.MNU).

Uchwalenia planu miejscowego nie będzie wiązać się z koniecznością poniesienia przez Gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej – obszar planu jest uzbrojony w sieć wodociągową i sieć kanalizacji sanitarnej. Również uchwalenie planu nie będzie skutkowało koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Natomiast uchwalenie planu miejscowego będzie się wiązało z koniecznością dokonania wykupu gruntów na cele publiczne (poszerzenie pasa drogowego ul. Cichej – KDW-2 oraz powiększenia skrzyżowania ul. Wojska Polskiego z ul. Bukową) a także poniesienia przez Gminę kosztów urządzenia drogi wewnętrznej – ul. Cichej.

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

Uchwalenie planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży terenów gminnych (w obrębie terenie 04.MNU pozyskanych w związku z ograniczeniem szerokości pasa drogowego ul. Grunwaldzkiej – tereny obecnie użytkowane i zagospodarowane przez właścicieli sąsiednich działek budowlanych o nr ewid. 182/1, 182/2 i 178/1).

Uchwalenie planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania wpływów z podatku od czynności cywilnoprawnych w związku z obrotem nieruchomościami na obszarze planu.