



**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO WSI DREWNICA UCHWALONEGO
UCHWAŁĄ RADY GMINY STEGNA NR XLIV/452/2014 Z DNIA
18 WRZEŚNIA 2014 R.**

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



**INSTYTUT GOSPODARKI
PRZESTRZENNEJ
I MIESZKALNICTWA**

SPORZĄDZIŁ:

Wójt Gminy Stegna

OPRACOWANIE:

Instytut Gospodarki Przestrzennej i
Mieszkalnictwa
ul. Targowa 45
03 – 728 Warszawa

W SKŁADZIE:

mgr inż. Justyna Węcłewska
mgr inż. arch. Cezary Maliszewski
mgr inż. Anna Uszkur

WARSZAWA 2016

UCHWAŁA NR.....
RADY GMINY STEGNA
z dnia 2016 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Drewnica uchwalonego uchwałą Rady Gminy Stegna Nr XLIV/452/2014 z dnia 18 września 2014 r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XIV/129/2016 Rady Gminy Stegna z dnia 18 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Drewnica uchwalonego uchwałą Rady Gminy Stegna Nr XLIV/452/2014 z dnia 18 września 2014 r., 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 r., Rada Gminy Stegna uchwała co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Drewnica uchwalonego uchwałą Rady Gminy Stegna Nr XLIV/452/2014 z dnia 18 września 2014 r., którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Zmiana miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego wsi Drewnica uchwalonego uchwałą Rady Gminy Stegna Nr XLIV/452/2014 z dnia 18 września 2014 r., zwana dalej „planem”, składa się z tekstu planu wraz z uzasadnieniem 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.

§ 2.1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

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

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w istniejącym obiekcie budowlanym polegających na ulepszeniu jego właściwości użytkowych poprzez przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub remont, wiążący się z zastosowaniem materiałów lub rozwiązań technicznych nowszych technologicznie niż użytych w stanie pierwotnym;
- 2) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego, z którego następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą ulicy lub wymiar działki na odcinku bezpośrednio graniczącym z drogą, z której następuje główny wjazd;
- 3) **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, balkony, tarasy, ganki, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 4) **nośniku informacyjnym** – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia niosące treści związane z usługami publicznymi, systemem informacji miejskiej, orientacji turystycznej informacją społeczno-kulturalną oraz oznaczenia i znaki informujące o obiektach użyteczności publicznej, terenach i obiektach chronionych lub strefach ochronnych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć główny planowany rodzaj przeznaczenia terenu, który obejmuje co najmniej 60% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie musi obejmować co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć planowany dodatkowy rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż przeznaczenie podstawowe, który je uzupełnia i nie przekracza 10% powierzchni użytkowej wszystkich budynku;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowym symbolem przypisanym do tego terenu;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie produkcja dóbr materialnych;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) tereny zabudowy usług oświaty oraz usług sportu i rekreacji – **UO/US**.

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

3. Ustala się teren usług oświaty oraz usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **UO/US** jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem pomieszczeń dla szkół publicznych, przedszkoli, a także publicznych obiektów sportowych.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. 1. Dla zabudowy dopuszczonej planem ustala się, kolorystykę i formę elewacji:

- 1) ściany tynkowane w kolorach: biały, żółty, kremowy, beżowy, brąz, czerwony, szary o niskim nasyceniu barw odpowiadającej systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 1020, czyli nie więcej niż 10% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu;
- 2) dopuszcza się wykończenia elewacji drewnem w naturalnych odcieniach drewna;
- 3) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt z blach trapezowych i falistych.

2. Dla zabudowy dopuszczonej planem ustala się, dachy:

- 1) dla terenu MN:
 - a) dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 38° do 45°, z dopuszczeniem lukarn, ganków, okien połaciowych, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek;
 - b) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, czerwonym, grafitowym lub brązowym;
 - c) kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 2) dla terenu UO/US:
 - a) płaskie, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°, lub łukowe, z dopuszczeniem okien połaciowych, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek;
 - b) pokrycie dachów spadzistych: blacha płaska lub blacha na rąbek stojący, przy czym rodzaj pokrycia nie dotyczy dachów płaskich,
 - c) kolorystyka dachów: w kolorze brązowym, grafitowym, szarym lub stalowym, przy czym kolorystyka nie dotyczy dachów płaskich.
3. W obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **MN** jako urządzenie o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) na terenie oznaczonym symbolem **UO/US** na budynkach o maksymalnej wysokości do 25 m od poziomu terenu.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

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

- 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** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **UO/US** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - 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:
 - a) zachowanie istniejących zadrzewień niekolidujących z zagospodarowaniem terenu, o ile ich stan zdrowotny i statyczny nie zagraża bezpieczeństwu, a ewentualna wymiana drzewostanu powinna następować na zasadzie rekompensacji drzew z gatunków szlachetnych,
 - b) 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) cały obszar objęty planem objęty jest strefą otuliny Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” ustanowiona Uchwałą Nr 148/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 66, poz. 1463), zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

- b) ustala się zachowanie i uzupełnienie w miarę możliwości historycznego szpaleru drzew na terenie oznaczonym symbolem UO/US, z zastosowaniem gatunków rodzimych charakterystycznych dla Mierzei i Żuław Wiślanych.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica wpisanej do rejestru zabytków województwa pomorskiego – nr rej. 874 (dawny nr rej. 8/77 z dnia 28.11.1977 r.).

2. W granicach ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania reklam, banerów na ogrodzeniach i na budynkach, za wyjątkiem szyldów o powierzchni do 1 m² związanych z prowadzoną działalnością na danej działce;
- 2) nakaz stosowania wyłącznie ogrodzeń ażurowych;
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 4) wszelkie zamierzenia inwestycyjne na obszarze wpisanym do rejestru zabytków podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony i opieki nad zabytkami oraz przepisom Prawa Budowlanego dotyczącym obiektów i obszarów zabytkowych.

3. Obszar wpisany do rejestru zabytków objęty jest strefą ochrony archeologicznej. W strefie ochrony archeologicznej wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z dziedziny ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. W granicach planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 9. Zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 8

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

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

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) na terenie MN – 800 m²,
 - b) na terenie UO/US – 15000 m²;

- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) na terenie MN – 20 m,
 - b) na terenie UO/US – 100 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 70° do 110°,
- 4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
- 5) ograniczenia ustalone w pkt 1 nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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. Nie wskazuje się obszarów wyłączonych z zabudowy oraz terenów o ograniczonym użytkowaniu.

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. Do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg położonych poza granicami planu na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

3. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:

- 1) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla obiektów oświaty – 10-20 miejsc na każdych 100 zatrudnionych;
- 3) dla obiektów sportowych – 10-20 miejsc na każdych 100 przewidywanych użytkowników;
- 4) dla pozostałych budynków usługowych i wydzielonych lokali usługowych – minimum 1 miejsce postojowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
- 5) realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na działce budowlanej, na której dopuszcza się zabudowę usługową należy zapewnić miejsca postojowe do parkowania rowerów w następującej liczbie:

- 1) dla obiektów oświaty – 20 miejsc dla rowerów na 100 uczniów;
- 2) dla obiektów sportowych – 20 miejsc na każdych 100 przewidywanych użytkowników;
- 3) dla pozostałych budynków usługowych i wydzielonych lokali usługowych – 5 miejsc dla rowerów na 100 m² 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 – dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej położonej poza obszarem planu;
 - 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych gminną siecią kanalizacyjną położoną poza obszarem planu do oczyszczalni ścieków,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach własnej nieruchomości,
 - c) dla terenów 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,
 - 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 drenazowych w obszarach działek budowlanych;
 - 3) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z sieci gazowej zlokalizowanej w granicach planu lub w liniach rozgraniczających dróg publicznych położonych poza granicami planu, po jej zrealizowaniu,
 - 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 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 – dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych jako podziemne,
 - 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych:
 - 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 ust. 3.
2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej na terenach objętych planem, pod warunkiem uzyskania prawa dysponowania terenem.
3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;
 - 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania wsi obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 3,5 m,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 15 m²,
- c) dachy płaskie o spadku do 10°,
- d) elewacje zewnętrzne: tynki w zakresie kolorystyki: biel, szary, beż, kremowy.

Rozdział 13

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 14

Ustalenia szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny w formie wolnostojącej,
 - b) poziom parteru maksymalnie 0,5 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 jednorodzinnego – 12 m,
 - pozostałych obiektów – 6 m,
 - k) dachy – zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały,
 - l) elewacje – zgodnie z § 5 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 3) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 1-3 niniejszej uchwały;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²,
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
 - a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

§ 17. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem UO/US, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – usługi oświaty oraz usługi sportu i rekreacji,
 - b) uzupełniające:
 - obiekty zaplecza technicznego,
 - usługi nieuciążliwe związane z obsługą funkcji podstawowej, w szczególności usługi gastronomii;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe oraz obiekty zaplecza technicznego w formie wolnostojącej,
 - b) pomieszczenia gospodarcze, garażowe, administracyjne i socjalne należy lokalizować w ramach budynków usługowych,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji budynku usługowego – 3 kondygnacje nadziemne,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji budynków zaplecza technicznego – 1 kondygnacja nadziemna,
 - j) maksymalna wysokość:
 - budynku usługowego – 12 m,
 - pozostałych obiektów – 6 m,
 - k) dachy – zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 2 niniejszej uchwały,
 - l) elewacje – zgodnie z § 5 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 3) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 7 ust. 1-3 niniejszej uchwały;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 15 000 m²;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
 - zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
 - stoisk handlowych (straganów), obiektów małej architektury, i innych takich jak: sceny, podesty, obiekty wystawowe, rozrywkowe, rekreacyjne, na czas trwania wydarzeń społeczno-kulturalnych, przy czym zakazuje się sytuowania obiektów z PVC, blachy lub aluminium,
 - obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

Rozdział 15

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

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

Rozdział 16

Postanowienia końcowe

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

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stegna.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

UZASADNIENIE

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Drewnica uchwalonego uchwałą Rady Gminy Stegna Nr XLIV/452/2014 z dnia 18 września 2014 r.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Stegna podjęła Uchwałę Nr XIV/129/2016 Rady Gminy Stegna z dnia 18 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Drewnica uchwalonego uchwałą Rady Gminy Stegna Nr XLIV/452/2014 z dnia 18 września 2014 r.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono analizy stanu własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym: ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe. Ponadto, zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Obszar objętym opracowaniem jest położony w zachodniej części gminy Stegna pomiędzy Wisłą a rzeką Szkarpawą i zajmuje powierzchnię około 3 ha. Wedle przeprowadzonej inwentaryzacji, działki objęte planem zabudowane są budynkami usług oświaty oraz zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Drewnica przyjęty uchwałą Rady Gminy Stegna Nr XLIV/452/2014 z dnia 18 września 2014 r.

Zgodnie z ww. planem, przeznaczenie terenu dla działek objętych planem to Uz – tereny usług z zielenią towarzyszącą. Treść planu dopuszcza na tym terenie zachowanie istniejących budynków mieszkaniowych jednorodzinnych z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy.

W związku z aktualnymi potrzebami rozwoju usług oświaty – budowa hali sportowej, zaszła potrzeba zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Drewnica w zakresie parametrów zabudowy.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

Zgodnie z aktualną polityką przestrzenną wyrażoną w zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna przyjętej uchwałą Rady Gminy Stegna nr XL/397/10 z dnia 20.07.2010 r. obszar objęty planem znajduje się w strefie: 3.1. Dla ww. strefy w studium wskazano następujące kierunki rozwoju:

3.1. – Strefa osadnicza – Strefa nieciągła obejmująca 10 jednostek osadniczych i zespołów zabudowy obejmujących 7 sołectw: Drewnica, Przemysław, Izbiska, Stegienka, Chorążówka, Głobica i Rybina. Dominującą formą zabudowy są wsie przywałowe. Sześć z nich zlokalizowanych jest na wyniesionym lewym brzegu Szkarpawy (tereny powyżej 2,0 m n.p.m.), a cztery pozostałe znajdują się w części wschodniej na terenach położonych poniżej 1,25 m n.p.m., w tym miejscowość Popowo na rzędnej 0,0 m. W strefie tej skupionych jest 23% mieszkańców gminy. Na szczególne wyróżnienie zasługują Drewnica i Rybina pełniące w przeszłości funkcje wsi gromadzkich.

Kierunki zagospodarowania:

Strefa osadnicza północnej strefy żuławskiej położona jest w następujących obszarach objętych ochroną:

- obszarze węzłowym o znaczeniu międzynarodowym ujętym w krajowej sieci ekologicznej ECONET-POLSKA, powiązanych z ekologicznymi układami europejskimi;
- strefie otuliny Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana.

W zagospodarowaniu strefy osadniczej północnej strefy żuławskiej należy uwzględnić następujące działania:

- przewidzieć miejscowości Drewnica, Przemysław i Rybina – położone w bezpośrednim otoczeniu obszaru metropolitalnego, o dobrej dostępności komunikacyjnej i zespole korzystnych warunków ekofizjograficznych – jako miejsca rozwoju i koncentracji zabudowy mieszkaniowej, odciążającej pasmo osadnicze Mierzei Wiślanej (wymagane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego);

- miejscowość Rybina przewidzieć jako miejsce lokalizacji szczególnie istotnego centrowiczego miejsca węzłowego o znaczeniu ponadlokalnym, związanego z funkcją turystyczną (miejsce zbiegu drogowych i wodnych szlaków turystycznych) – konieczne jest szczegółowe opracowanie planistyczne;

- pozostałe miejscowości położone na terenach o rzędnej powyżej 2,0 m n.p.m. przewidzieć jako rezerwę do rozwoju funkcji mieszkaniowej w przyszłości;

- ograniczyć rozwój przestrzenny miejscowości położonych na terenach najniższej położonych, o niekorzystnych warunkach ekofizjograficznych dla mieszkalnictwa, do granic istniejącej zabudowy;

- zachowanie i objęcie ochroną domów podcieniowych, zagród holenderskich, domów rybackich oraz letniskowych, tradycyjnych obiektów wiejskiego budownictwa, architektury sakralnej, cmentarzy różnych wyznań, mostów drogowych i kolejowych, obiektów hydrotechnicznych, wiatraków i młynów;

- objęcie ochroną krajobrazu kulturowego o najcenniejszych walorach kulturowych i krajobrazowych poprzez ustalenie odpowiednich form ochrony;

Strefa osadnicza północnej strefy żuławskiej posiada następujące funkcje:

- dominujące – osadnicza mieszkaniowa, obsługa ruchu turystycznego, ochronna (w tym historycznego krajobrazu kulturowego);

- uzupełniające – agroturystyka, turystyka krajoznawcza

W projekcie planu wskazano przeznaczenia terenów zgodnie ze stanem istniejącym. Wyodrębniono następujące funkcje:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN,
- 2) tereny usług oświaty oraz usług sportu i rekreacji – UO/US.

Plan nie obejmuje zasięgiem terenów komunikacyjnych. Drogi zostały wyznaczone w aktualnie obowiązującym planie i przylegają bezpośrednio do terenów objętych projektem planu.

Mając na względzie, że przedmiotowy obszar znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” zasady zagospodarowania zostały podporządkowane ochronie krajobrazu. W projekcie planu uwzględniono strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żuławki i Drewnica wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego – nr rej. 874 (dawny nr rej. 8/77 z dnia 28.11.1977 r.).

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 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.

Plan uwzględnia wszystkie zasady art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, 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 przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 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 2016 r., poz. 353 z późn. zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu w dniu 20 lipca 2016 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 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 2016 r., poz. 353 z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

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. Podczas sporządzania analizy Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Drewnica był w trakcie procedury planistycznej. Rekomendacje płynące z analizy wskazują, iż plan należy dokończyć. Ponadto, nie było wówczas planów inwestycyjnych związanych z budową hali sportowej.

Z analizy wszystkich wpływów do budżetu Gminy oraz wydatków wynika

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