

**UCHWAŁA NR XV/161/2020
RADY GMINY STEGNA**

z dnia 9 czerwca 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stegna II

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471 i 782) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), w wykonaniu Uchwały Nr XXIX/215/2017 Rady Gminy Stegna z dnia 28 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stegna II, Rada Gminy Stegna uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE.**

§ 1. 1. Stwierdza się, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 2, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stegna (Uchwała nr XLIII/353/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 21 czerwca 2018 r. oraz Uchwała nr III/24/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 19 grudnia 2018 r.).

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stegna II zwany w dalszej części uchwały „planem”, w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 9,49 ha.

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zwany dalej „rysunkiem planu” w skali 1:1000.

2. Integralną częścią uchwały są też:

- 1) załącznik nr 2 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach finansowania.

3. Część tekstowa uchwały składa się z następujących jednostek redakcyjnych:

- 1) Dział I – Ustalenia ogólne.
- 2) Dział II – Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.
 - a) Rozdział 1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
 - b) Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - c) Rozdział 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.
 - d) Rozdział 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
 - e) Rozdział 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
 - f) Rozdział 6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.
 - g) Rozdział 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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.
 - h) Rozdział 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
 - i) Rozdział 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
 - j) Rozdział 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

- k) Rozdział 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
- l) Rozdział 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- m) Rozdział 13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3) Dział III – Ustalenia szczegółowe.

4) Dział IV – Ustalenia końcowe.

§ 3. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

1) Ustalenia ogólne zawarte w Dziale I i II niniejszej uchwały obowiązują na całym obszarze objętym planem, a ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale III niniejszej uchwały obowiązują dla poszczególnych terenów.

2) Każdy „teren” oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały symbolem literowym, cyfrowo-literowym lub literowo-cyfrowym zwanym dalej „symbolem terenu”. Cyfry oznaczają numer identyfikacyjny terenu, a litery oznaczają przeznaczenie terenu.

3) Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

a) ustalenia ogólne:

- granica opracowania planu,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

b) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów: tereny zabudowy: MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, MN/UT – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z zakresu turystyki i wypoczynku; tereny zieleni: ZI – teren zieleni izolacyjnej; tereny komunikacji: KDZ - teren drogi publicznej zbiorczej, KDL – teren drogi publicznej lokalnej, KDD – teren drogi publicznej dojazdowej, KDW – teren drogi wewnętrznej (w tym ciąg pieszo-jezdny),

c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: istniejące urządzenia melioracji wodnych szczegółowych – rowy melioracyjne,

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

- obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego,
- obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
- strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Stegna,
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego,
- strefa ochrony ekspozycji – cały obszar planu,
- istniejące drzewa – do zachowania,

e) wyróżnione zasady zagospodarowania terenu:

- obowiązująca linia zabudowy,
- nieprzekraczalna linia zabudowy,
- istniejąca zieleń wysoka – do zachowania,
- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV - do przełożenia,
- lokalizacja planowanej stacji transformatorowej.

4) Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje i nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. Następujące określenia w planie oznaczają:

1) **Cechy regionalne architektury** – należy przez to rozumieć cechy charakterystyczne dla historycznej zabudowy wsi Stegna, umożliwiające wkomponowanie nowej zabudowy w sposób harmonijny w istniejący krajobraz. Historyczna zabudowa wsi Stegna to:

- a) zagroda holenderska w typie wzdłużnym - budynek mieszkalny połączony z budynkiem gospodarczym od ściany szczytowej, usytuowane w jednej linii, przy czym dopuszcza się zróżnicowanie wysokości kalenicy dla poszczególnych budynków (w przypadku połączenia budynku mieszkalnego z budynkiem gospodarczym),
- b) zagroda wielobudynkowa – zagroda składająca się z budynku mieszkalnego na planie prostokąta usytuowanego równoległe do drogi i od 1 do 3 budynków gospodarczych usytuowanych równoległe lub prostopadłe do drogi tworząc niezabudowane podwórze gospodarcze. Do cech regionalnych należy zaliczyć przede wszystkim: dachy proste, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 40°- 50°, ze szczytami lub naczółkami, pokryte naturalnymi materiałami (głównie dachówka ceramiczna), szczyty zdobione detalem drewnianym, sytuowanie kalenic – równoległe do ulicy, prosta bryła budynku, murowana na cokole, z kompozycyjnie „odcięta” górną częścią (poddaszem) za pomocą gzymsu lub okładziny (głównie drewnianej: szalunek lub szachulec), osiowa symetryczna kompozycja elewacji od frontu działki, z wykorzystaniem werand, ganków i wysuniętych facjat oraz pseudoryzalitów dla podkreślenia głównego wejścia, wykorzystanie detalu ceglanego lub drewnianego. Stosunek długości ściany szczytowej do ściany frontowej 1 do 1,5÷2. Stosowanie cech regionalnych nie oznacza zakazu wprowadzania rozwiązań nowoczesnych, jeżeli będą one ich pochodnymi.
- 2) **Kalenica główna** – najdłuższa kalenica budynku będąca krawędzią przecięcia połaci wyznaczających przeciwległe kierunki spadku,
- a) w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich;
- b) w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie, za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległość od pionowej płaszczyzny przechodzącej przez frontową granicę działki jest najmniejsza.
- 3) **Kąt nachylenia połaci dachowych** – kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; kąt nachylenia połaci dachowych nie odnosi się do elementów takich jak: naczółki, zadaszenia wejść, zadaszenia tarasów na gruncie, werandy, wykusze.
- 4) **Linie zabudowy:**
- a) obowiązująca linia zabudowy - linia, ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i na której to linii ustala się obowiązek sytuowania ściany budynku,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków,
- c) linie zabudowy określone w planie nie dotyczą:
- części podziemnych budynku zagłębionych całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - niekubaturowych, drugorzędnych elementów budynku,
 - okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów i wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m,
 - urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowych i przepompowni ścieków, agregatorowi itp.),
 - śmietników,
 - budynków istniejących w zakresie ich remontów, przebudowy i nadbudowy.
- 5) **Mały budynek zakwaterowania turystycznego** – tzw. domek letniskowy, należy przez to rozumieć drewniany budynek zakwaterowania turystycznego wolno stojący lub w zabudowie bliźniaczej, o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m².
- 6) **Miejsca do parkowania** - stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na powierzchni terenu (usytuowane na parkingach), w garażach (wbudowanych lub wolno stojących) lub wiatach.
- 7) **Miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – stanowiska postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących stanowiska postojowego samochodu dla osób niepełnosprawnych. Stanowiska na poziomie terenu należy lokalizować w sposób

umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim nachyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia.

- 8) **Podstawowe przeznaczenie terenu** – przeznaczenie terenu określone w symbolu terenu; w przypadku występowania kilku oznaczeń przeznaczenia terenu w symbolu terenu, należy je traktować jako równorzędne.
- 9) **Powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 10) **Przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
- 11) **Symetria dachu** - symetria kąta nachylenia głównych połaci dachowych względem pionowej płaszczyzny przechodzącej przez kalenicę dachu.
- 12) **Teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych, przeznaczony także pod drogi, zieleń, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej.
- 13) **Teren inwestycji** – należy przez to rozumieć obszar zainwestowania w granicach jednej lub kilku działek bezpośrednio sąsiadujących ze sobą (to znaczy mających co najmniej jedną wspólną granicę działki) i stanowiących zwarty teren przeznaczony pod realizację zamierzenia budowlanego.
- 14) **Terpa** – sztucznie usypany pagórek, wyniesienie gruntu na obszarach okresowo zalewanych o rzędnych terenu powyżej poziomu wód powodziowych.
- 15) **Usługi** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w całości lub w części obiektów budowlanych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi. Usługi nie obejmują funkcji polegających na prowadzeniu działalności produkcyjnej, przemysłowej, składowej i magazynowej, wszelkiego rodzaju baz oraz zajezdni.
- 16) **Usługi nieuciążliwe** – usługi nie powodujące okresowego lub stałego pogorszenia stanu środowiska oraz nie stanowiące zagrożenia dla funkcji mieszkaniowej pod względem sanitarnym i pożarowym oraz nie wymagające obsługi pojazdami ciężarowymi o masie maksymalnej przekraczającej 12 ton.
- 17) **Zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektów innych niż przeznaczenie terenu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, które po terminie na jaki zostały dopuszczone powinny ulec likwidacji. Zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.
- 18) **Dach płaski** – dach o nachyleniu połaci dachowych nie większym niż 10°.

2. Pozostałe pojęcia użyte w niniejszej uchwale zgodne są z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 5. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określić zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określić poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

DZIAŁ II.

OGÓLNE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 6. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami cyfrowymi oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1. Tereny zabudowy:

- 1) **MU** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
- 2) **MN/UT** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z zakresu turystyki i wypoczynku.

2. Tereny zieleni:

1) **ZI** – teren zieleni izolacyjnej.

3. Tereny komunikacji:

1) **KDZ** – teren drogi publicznej zbiorczej.

2) **KDL** – teren drogi publicznej lokalnej.

3) **KDD** – teren drogi publicznej dojazdowej.

4) **KDW** – teren drogi wewnętrznej (w tym ciąg pieszo-jezdny).

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 7. 1. Strukturę przestrzenną obszaru planu należy kształtować pasmowo w następujący sposób:

1) wzdłuż ulicy Gdańskiej – zabudowa usługowa z preferencją dla usług handlu oraz zabudowa mieszkaniowo-usługowa,

2) wzdłuż kanału „C-Stegna” – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową usługową z zakresu turystyki i wypoczynku.

2. Ustala się kształtowanie nowej zabudowy o cechach regionalnych architektury lub jej pochodnych z zachowaniem dominanty budynku kościoła z wieżą kościelną (obiektów usytuowanych w sąsiedztwie obszaru planu) oraz z zachowaniem ekspozycji budynku plebanii od strony ul. Gdańskiej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 8. 1. Obszar planu w całości zlokalizowany jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” - obowiązują przepisy odrębne.

2. Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego i utrzymania różnorodności biologicznej ustala się:

1) wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi,

2) zachowanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnych w ogólnej powierzchni wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę mieszkaniowo-usługową,

3) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości minimum 5 m wzdłuż kanału melioracyjnego „C-Stegna” zielenią izolacyjną w celu ograniczenia sływu zanieczyszczeń i biogenów do kanału, zachowanie istniejących drzewa i krzewów występujących wzdłuż kanału „C-Stegna”, o ile nie kolidują z możliwością obsługi technicznej kanału,

4) na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej maksymalne ograniczenie stosowania szczelnych, nieprzepuszczalnych nawierzchni dla utwardzenia dojazdów do poszczególnych budynków i wydzielonych działek oraz miejsc postojowych dla samochodów,

5) stosować nawierzchnie umożliwiającą infiltrację wody opadowej w podłoże, za wyjątkiem miejsc potencjalnie zanieczyszczonych związkami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi substancjami,

6) zagospodarowanie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych i ich wykorzystanie do nawodnienia ogródków przydomowych, trawników czy zieleńców, gromadzenie wód opadowych w odpowiednich zbiornikach przeznaczonych do tego celu,

7) na terenach przylegających do kanału melioracyjnego „C-Stegna” realizację przejść ekologicznych umożliwiających migrację drobnej zwierzyny w formie:

a) otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w podmurówce ogrodzenia terenu, przy powierzchni gruntu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m, lub

b) prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm,

8) maksymalnie ograniczenie rozmiarów placów budów w trakcie realizacji nowych inwestycji,

9) zagospodarowanie zdjętej, w trakcie wykonywania robót, aktywnej biologicznie warstwy gleby (np. do kształtowania terenów zielonych).

3. Realizacja inwestycji na terenach objętych planem powinna zapewniać ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. Na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych należy uzyskać stosowne zezwolenia odpowiednich organów zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:

- 1) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich,
- 2) prowadzona działalność musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu).

5. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami ustala się:

- 1) dopuszczalne poziomy hałasów w środowisku regulują przepisy szczegółowe zgodnie z obowiązującym systemem prawa, i tak:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU) - obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z zakresu turystyki i wypoczynku (MN/UT) - obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,
- 2) należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające dotrzymanie standardów natężenia dźwięków wewnątrz pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 3) na terenach w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych, ustala się:
 - a) obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami,
 - b) dopuszcza się sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi pod warunkiem zastosowania środków technicznych zapewniających dotrzymanie poziomów hałasu ustalonych w przepisach odrębnych.

6. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zachowanie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy (określonych na rysunku planu),
- 2) budynki na terenach, na których wyznaczono linie zabudowy, powinny zostać sytuowane zgodnie z tymi liniami w myśl definicji określonych w § 4 ust.1 pkt 4 niniejszej uchwały,
- 3) nowa zabudowa nie może negatywnie oddziaływać na ekspozycję kościoła i wieży kościelnej (obiektów usytuowanych poza obszarem planu),
- 4) nowa zabudowa powinna zapewnić z ul. Gdańskiej ekspozycję istniejącego budynku plebanii (usytuowanego na terenie oznaczonym symbolem 6.MU) jak i przestrzenne wydzielenie terenu historycznego zespołu zabudowy związanego z budynkiem plebanii (terenu oznaczonego symbolem 6.MU),
- 5) zachowanie szpaleru drzew wzdłuż ul. Gdańskiej; w przypadku wycinku drzew ze względów sanitarnych lub komunikacyjnych ustala się obowiązek nowych nasadzeń w proporcji 1 drzewo na 1 drzewo wycięte,
- 6) zachowanie istniejącego układu otwartych rowów melioracyjnych (wskazanych na rysunku planu); na terenach oznaczonych symbolami 1.MN/UT, 2.MN/UT, 4.MU i 5.MU wzdłuż rowów melioracyjnych należy wprowadzić zieleń trawiastą o szerokości minimum 1,0 m; wzdłuż rowów dopuszcza się jednostronne nasadzenia drzew; w przypadku kolizji z nowym zagospodarowaniem dopuszcza się przebudowę układu rowów melioracyjnych; przebudowa układu rowów melioracyjnych nie może doprowadzić do negatywnych zmian stosunków wodnych na terenie planu jak i w jego sąsiedztwie; przebudowa rowów melioracyjnych jak i nowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów nie może zakłócać prawidłowego funkcjonowania systemu melioracyjnego; obowiązuje zakaz zasypywania i kanalizowania rowów.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. 1. Na terenie objętym planem znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego - nr rej. 685 (nowy nr 249), decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 21 grudnia 1973 r., który podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych – budynek plebanii przy kościele parafialnym p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa w Stegnie przy ul. Gdańskiej 1 – budynek podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej. Obiekt ten jest również ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Obowiązują następujące zasady ochrony:

- a) budynek plebanii do bezwzględnej zachowania, jego historyczna: bryła oraz forma architektoniczna, kształt i rodzaj pokrycia dachu, artykulacja i sposób opracowania elewacji (w tym rodzaj i forma stolarki otworowej jako jednego z elementów wystroju elewacji);
- b) obowiązuje zakaz dokonywania zmian w budynku mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (tj. nadbudowy, rozbudowy i przebudowy), dopuszcza się rozbiórkę dysharmonicznych dobudówek obniżających wartości zabytkowe budynku.

2. Budynek gospodarczy plebanii usytuowany przy ul. Gdańskiej 1 (oznaczony na rysunku planu) jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Obowiązują następujące zasady ochrony:

- a) ochronie podlega historyczna: bryła budynku oraz forma architektoniczna, kształt i rodzaj pokrycia dachu, stosowane materiały budowlane, artykulacja i sposób opracowania elewacji (w tym kształt otworów okiennych i drzwiowych);
- b) obowiązuje zakaz dokonywania zmian w budynku mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (tj. nadbudowy, rozbudowy),
- c) dopuszcza się przebudowę budynku gospodarczego w jego historycznej lokalizacji i o historycznych gabarytach; obowiązuje zakaz zmiany sposobu użytkowania budynku,
- d) obowiązuje zakaz zewnętrznej termomodernizacji budynku (tj. zastosowania styropianu czy wełny mineralnej na elewacji).

3. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków województwa pomorskiego oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony i opieki nad zabytkami oraz przepisom prawa budowlanego dotyczącym obiektów i obszarów zabytkowych.

4. Na terenie objętym planem wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Stegna. Strefa została wskazana na rysunku planu. W strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują:

- a) ochrona lokalizacji budynków i zieleni przydomowej (wskazanej do zachowania na rysunku planu),
- b) lokalizowanie nowej zabudowy wyłącznie w miejscach zgodnych z historycznymi zasadami sytuowania budynków w zagrodzie i zainwestowania już istniejącego oraz o parametrach, gabarytach dostosowanych do proporcji historycznej zabudowy zabytkowej wsi - plebanii (tj. wysokości, proporcji wymiarów rzutów, kształtu dachu i jego układu w stosunku do drogi, poziom posadowienia parteru itp.) – w tym rozmieszczenia zabudowy na działce w nawiązaniu do tradycji historycznych niw siedliskowych,
- c) zakaz zabudowy dziedzińców gospodarczych w historycznych siedliskach oraz terenów niw ogrodowych,
- d) ustalenie zawarte w §8 ust.6 pkt 5 niniejszej uchwały.

5. Na terenie objętym planem wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego. Strefa ochronna została wskazana na rysunku planu. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. Cały obszar planu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji, w której obowiązują ograniczenia w zakresie formy i gabarytów zabudowy – określonych w szczegółowych zasadach kształtowania zabudowy oraz wskaźnikach zagospodarowania terenu a także innych szczegółowych warunkach zagospodarowania terenu zawartych w Dziale III niniejszej uchwały.

6. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. 1. W granicach obszaru planu układ przestrzeni publicznych ogólnodostępnych tworzą istniejące i projektowane pasy drogowe dróg oznaczonych symbolami: KDZ, KDL i KDD.2 Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w sposób tworzący warunki publicznej aktywności oraz w sposób tworzący miejsca identyfikacji przestrzeni,
- 2) zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- 3) w przestrzeni publicznej:
 - a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także urządzeń wyposażenia technicznego,
 - b) dopuszcza się lokalizację elementów aranżacji zieleni ulicznej,
 - c) nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 11. 1. Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: 1.MN/UT, 2.MN/UT, 3.MU, 4.MU, 5.MU dopuszcza się sytuowanie parterowych budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i budynków garaży bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej oraz w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych zwróconą w stronę tej granicy o łącznej długości nie większej niż 6,0 m,
- 2) budynki gospodarcze, gospodarczo-garażowe, garaże i małe budynki zakwaterowania turystycznego należy lokalizować na zapleczu działki wraz z przesłoną z zieleni wokół małych budynków zakwaterowania turystycznego,
- 3) na terenach o rzędnych poniżej 1,0 m npm budynki o funkcji z zakresu podstawowego przeznaczenia terenu należy lokalizować na terpie,
- 4) w budynkach o funkcji z zakresu podstawowego przeznaczenia terenu rzędna posadzki parteru przy wejściu do budynku nie większa niż 60 cm w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku przy równoczesnym zachowaniu minimalnej wysokości posadzki parteru 1,5 m n.p.m. (włącznie),
- 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 6) dopuszcza się wykonanie w dachu naczółków, okien połaciowych, facjat i lukarn, przy czym łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 30% długości dachu; w przypadku zastosowania wyłącznie jednej facjaty (bez lukarn) na głównej osi budynku dopuszcza się zastosowanie szerokości facjaty nie większej niż 50% długości dachu; dach facjat i lukarn dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° – 45°,
- 7) łączna szerokość loggi i balkonów nie może przekraczać 60% szerokości elewacji, na której się znajdują,
- 8) tynki zewnętrzne należy stosować w kolorach pastelowych (krem, beże, szarości, brązy) lub białym, wyklucza się okładziny typu „siding”, wyklucza się elewacje blaszane,
- 9) dla altan i wiat ustala się wysokość nie większą niż 4,0 m, dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° – 30°, obiekty w formie ażurowej z drewna, o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki,
- 10) kolorystyka dachów w odcieniach czerwieni ceglanej lub grafitu, dopuszcza się zastosowanie strzechy.

2. Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów objętych planem zostały określone w Dziale III w §19 niniejszej uchwały w poszczególnych kartach terenów. Ustalone w §19 niniejszej uchwały zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu nie dotyczą urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

3. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:

- 1) inwestycje i istniejące zainwestowanie (w tym istniejąca prowadzona działalność gospodarcza), dla których istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę lub decyzja o pozwoleniu na użytkowanie lub dokonano zgłoszenia, w stosunku do którego nie został wniesiony sprzeciw; dopuszcza się remonty i przebudowy tych obiektów,
- 2) w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania nowe elementy zabudowy oraz zagospodarowania terenu należy dostosować do wskaźników i gabarytów zabudowy ustalonych dla terenu w niniejszej uchwale.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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.

§ 12. W granicach obszaru planu dokonuje się zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze:

- a) gruntów rolnych klas II -III o łącznej powierzchni 8,0928 ha za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, decyzja GZ.tr.602.395.2018 z dnia 12 czerwca 2019 r.,
- b) pozostałych użytków rolnych przeznaczonych w planie na cele nierolnicze.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 13. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) wydzielenie działki budowlanej musi zapewniać :
 - a) dostęp do drogi publicznej,
 - b) możliwość realizacji miejsc do parkowania dla samochodów w ilości określonej w ustaleniach danego terenu,
 - c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż określony w ustaleniach danego terenu,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w ustaleniach danego terenu,
 - f) możliwość przyłączenia do istniejącej lub projektowanej sieci infrastruktury technicznej,
- 2) określa się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1.MN/UT, 2.MN/UT, 3.MU - nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) 5.MU - nie mniejsza niż 1200 m²,
 - c) 4.MU - nie mniejsza niż 1200 m²,
 - d) 6.MU - nie mniejsza niż 3200 m²,
- 3) szerokość frontów nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu oznaczonego symbolem 6.MU nie mniejsza niż 80,0 m, dla pozostałych terenów nie mniejsza niż 20,0 m,
- 4) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego nie mniejsza niż 70° i nie większa niż 90°.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 14. 1. Realizacja zabudowy w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV, przed jej przełożeniem, wymaga zachowania strefy ograniczeń dla lokalizacji i zagospodarowania w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii). Lokalizacja zabudowy w powyższej strefie wymaga uzgodnienia z gestorem sieci.

2. Zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem płytkiego występowania pierwszego zwierciadła wód podziemnych. Należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające inwestycje przed wzrostem poziomu wód gruntowych. W celu odwodnienia terenów przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację drenażu.

3. W obrębie terenów budowlanych i ulic należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych oraz zapewnić drogi dojazdowe dla samochodów straży pożarnej.

4. Ustalone w niniejszej uchwale minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczą wydziałów geodezyjnych dla dróg, sieci, obiektów i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej (takich jak stacja transformatorowa czy przepompownia ścieków), których można dokonywać niezależnie od przyjętych ustaleń, lecz zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki, niż przewidują ustalenia §19 niniejszej uchwały, na poprawę warunków zagospodarowania sąsiedniej działki lub regulację stanu prawnego.

6. W przypadku lokalizacji parkingu terenowego dla co najmniej 10 pojazdów samochodowych należy wprowadzić zieleń wysoką w proporcji co najmniej 1 drzewo na 10 miejsc do parkowania.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

- 1) istniejący odcinek drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem KDZ (ul. Gdańska), droga wojewódzka nr 501 relacji Gdańsk – Krynica Morska – Piaski,
- 2) poszerzenie istniejącej drogi publicznej planowanej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL (ul. Ogrodowa),
- 3) istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej wraz z poszerzeniem oznaczona symbolami: KDD-1 i KDD-2 oraz poszerzenie zjazdu istniejącej drogi publicznej oznaczone symbolem KDD-3.

2. Nadrzędny układ komunikacyjny stanowi ul. Gdańska (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 501), do której włączony jest przez ulicę Ogrodową i drogę gminną (dz. nr 819 poza obszarem planu) układ komunikacyjny obsługujący obszar planu.

3. Obsługa komunikacyjna terenów przeznaczonych pod zabudowę:

- 1) w oparciu o drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne,
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: 1.MN/UT, 2.MN/UT, 3.MU, 4.MU i 5.MU dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6,0 m niezbędnych do obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek budowlanych, w przypadku zastosowania tzw. „drogi ślepej” należy ją zakończyć placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m.; drogi wewnętrzne należy wyznaczać o przebiegu południkowym lub wzdłuż rowów melioracyjnych; w szczególnie uzasadnianych przypadkach dopuszcza się inny przebieg,
4. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania dla samochodów osobowych:

- 1) budynek mieszkalny oraz budynek, w skład którego wchodzi funkcja mieszkaniowa – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
- 2) pensjonaty, obiekty świadczące usługi zakwaterowania turystycznego, wynajem pokoi gościnnych – minimum 1 miejsce do parkowania na 1 pokój gościnny / hotelowy,
- 3) małe budynki zakwaterowania turystycznego - minimum 1 miejsce do parkowania na 1 budynek,

- 4) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nie mniejszej niż 100 m² i nie większej niż 2000 m² - minimum 2 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni sprzedaży,
- 5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m² oraz pozostałe usługi - minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 obiekt i nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 5 osób zatrudnionych, w obiektach gastronomicznych minimum 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych.

5. Ustala się minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych:

- 1) usługi o powierzchni użytkowej nie większej niż 50 m² – 0%,
- 2) dla pozostałych usług – 10%.

6. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 4 i 5, należy rozmieszczać w obrębie działki budowlanej wyróżnionej dla budynku (budynków) obsługiwanych lub w obrębie terenu inwestycji.

7. Nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc do parkowania dla wolno stojących obiektów usługowych o powierzchni użytkowej nie większej niż 40 m².

8. Ustala się, iż w pasach drogowych dopuszcza się przebieg ścieżek rowerowych i chodników, lokalizację oświetlenia oraz zieleni.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 16. 1. Ogółe zasady lokalizowania sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej:

- 1) lokalizacja nowych sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej (nie dotyczy przebudowy i modernizacji istniejącej infrastruktury technicznej) z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych oraz w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu,
- 2) lokalizację nowych sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej (nie dotyczy przebudowy i modernizacji istniejącej infrastruktury technicznej) dopuszcza się:
 - a) w liniach rozgraniczających terenów komunikacji (nie dotyczy pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 501 oznaczonego symbolem KDZ; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym drogi wojewódzkiej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami o drogach publicznych),
 - b) na terenach zieleni izolacyjnej oznaczonych symbolami ZI,
 - c) na terenach zabudowy w pasie pomiędzy liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu a liniami rozgraniczającymi pasy drogowe lub tereny zieleni izolacyjnej,
- 3) Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza ww. terenami jest możliwe pod warunkiem uzgodnienia ich z gestorami i władającymi gruntem.
- 4) Przebudowa i modernizacja istniejących sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszystkie występujące kolizje z istniejącymi sieciami należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 6) Maksymalna wysokość urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nie większa niż 15 m.

2. Zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej połączonej z układem gminnej sieci wodociągowej.

3. Zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – według odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

4. Odprowadzanie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji sanitarnej połączonej z układem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; w przypadku braku dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie rozwiązań czasowych (do czasu powstania systemu kanalizacji sanitarnej) poprzez gromadzenie ścieków w szczelnych, atestowanych, bezodpływowych zbiornikach na nieczystości ciekłe i ich wywóz do oczyszczalni ścieków; rozwiązania czasowe winny spełniać wymagania w zakresie ochrony środowiska.

5. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- 1) 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,
- 2) z dróg publicznych - do systemu kanalizacji deszczowej,
- 3) z nawierzchni nieprzepuszczalnych na terenach zabudowy usługowej (dróg wewnętrznych, placów, parkingów itp.) – wody należy ująć w lokalny system kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, odprowadzenie do systemu kanalizacji deszczowej lub rowów (kanałów) zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 4) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na terenie inwestycji,
- 5) wszystkie podłączenia kanałów deszczowych do wód powierzchniowych należy wyposażyć w separatory dostosowane do ilości i rodzaju zanieczyszczeń,
- 6) należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz ażurowych w celu ograniczenia ilości wód deszczowych, nie dotyczy nawierzchni chroniących grunt przed zanieczyszczeniem.

6. Zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) z sieci elektroenergetycznej,
- 2) ze względu na kolizję z planowanym zagospodarowaniem przebiegające przez teren planu istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV wymagają przełożenia,
- 3) nowe linie elektroenergetyczne należy realizować wyłącznie jako kablowe,
- 4) nowe stacje transformatorowe należy realizować jako słupowe lub kontenerowe o wysokości nie większej niż 3,0 m lub jako budynki o wysokości nie większej niż 5,0 m z dachem dwuspadowym symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° – 35°,
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej i/lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych zwróconą w stronę tej granicy,
- 6) w przypadku konieczności zmiany lokalizacji planowanej stacji transformatorowej wskazanej na rysunku planu lub braku potrzeby jej lokalizacji w miejscu wskazanym na rysunku planu, wynikającej z przesłanek technicznych powstałych w trakcie projektowania bądź realizacji sieci i urządzeń elektroenergetycznych, dopuszcza się możliwość rezygnacji z jej lokalizacji w miejscu wskazanym na rysunku planu; wówczas teren przeznaczony pod jej lokalizację uzyskuje przeznaczenie takie, jakie jest ustalone dla obszaru wydzielonego liniami rozgraniczającymi, w graniach którego się znajduje,
- 7) obowiązuje zakaz realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących siłę wiatru.

8. Zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej po jej realizacji lub gaz bezprzewodowy.

9. Podłączenia do pozostałych mediów nie reguluje się.

10. Gospodarka odpadami - odpady winny być gromadzone i selekcyjonowane w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, a następnie wywożone do miejsc ich składowania, unieszkodliwiania lub odzysku.

Rozdział 12.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 17. 1. Na obszarze planu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Na obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem:
- 1) obiektów związanych z procesem budowlanym,
 - 2) obiektów w przestrzeni publicznej dopuszczonych w §10 ust.2 niniejszej uchwały.

Rozdział 13.

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

§ 18. Wysokość stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych terenów:

- a) MU, MN/UT - 30%,
- b) ZI, KDZ, KDL, KDD, KDW – 0%.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI **1.MN/UT i 2.MN/UT** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI STEGNA II

- 1) NUMER TERENÓW I ICH POWIERZCHNIA: **1** (3,50 ha), **2** (2,06 ha),
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU: **MN/UT - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren zabudowy usługowej z zakresu turystyki i wypoczynku:**
 - a) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację budynków w zabudowie wolno stojącej o następujących funkcjach: mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, gospodarczych i garaży,
 - b) dopuszcza się połączenie budynku mieszkalnego od ściany szczytowej z budynkiem garażowym lub gospodarczym lub gospodarczo-garażowym, dopuszcza się zróżnicowanie wysokości kalenicy dla poszczególnych budynków lub ich części, obowiązuje wówczas zachowanie cech regionalnych architektury określonych w § 4 ust.1 pkt 1 niniejszej uchwały,
 - c) dopuszczone usługi obejmują:
 - obiekty stanowiące bazę noclegową i wypoczynkową, takie jak: ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, budynki zakwaterowania turystycznego oraz obiekty i urządzenia towarzyszące, w tym sportowo-rekreacyjne, z wyłączeniem kempingów i pól namiotowych,
 - małe budynki zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe), które dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej, na której jest wybudowany i oddany do użytkowania jednorodzinny budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy,
 - usługi nieuciążliwe z zakresu: turystyki, rekreacji i wypoczynku, (w tym wynajem pokoi w budynkach mieszkalnych), usługi handlu o powierzchni sprzedaży w jednym lokalu usługowym do 100 m², usługi gastronomii, gabinety i biura, drobne rzemiosło usługowe typu: fryzjer, kosmetyczka itp. – usługi te dopuszcza się wyłącznie z funkcją mieszkaniową w budynkach o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja usługowa i mieszkaniowa,
 - d) wyklucza się lokalizację warsztatów: napraw samochodów (mechanicznych, elektrycznych, lakierniczych, wulkanizacji, itp.), stolarskich, ślusarskich, stacji paliw, parkingów dla samochodów ciężarowych i innych usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej,
 - e) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz terenów zieleni urządzonej, wiat i altan ogrodowych, dla których obowiązują ustalenia §11 ust.1 pkt 9 niniejszej uchwały,
 - f) lokalizacja stacji transformatorowej w miejscu wskazanym na rysunku planu, z uwzględnieniem §16 ust.7 pkt 4, 5 i 6 niniejszej uchwały.
- 3) **SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

a) dopuszczalna wysokość :

- budynki garaży i budynki gospodarcze - nie większa niż 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
- małe budynki zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) – nie większa niż 6,0 m,
- pozostałe budynki - nie większa niż 9,0 m, 2 kondygnacje nadziemne,

b) rodzaj dachu:

- budynki garaży i budynki gospodarcze – dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 45°,
- małe budynki zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) - dach dwuspadowy, symetrycznym o kącie nachylenia połci dachowych w przedziale 15° – 25° (w przypadku budynku parterowego), w przedziale 35°-45° (w przypadku budynku z poddaszem użytkowym),
- pozostałe budynki - dach dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° – 45°, kalenica główna równoległa do frontu działki,

c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg wewnętrznych niewskazanych na rysunku planu w odległości 4,0 m,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki,

e) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 0,1; maksymalna - nie większa niż 0,7,

f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,

g) szerokość elewacji frontowej:

- wolno stojących budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w przedziale 9,0 m –15,0 m,
- małych budynków zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) w przedziale 5,0 m – 6,0 m,
- pozostałych budynków usługowych nie większa niż 20,0 m.

h) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w §11 ust.1 niniejszej uchwały.

4) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m², podziały na działki budowlane terenów przylegających do terenów zieleni izolacyjnej (oznaczonych symbolami 7.ZI i 8.ZI) należy dokonywać łącznie z terenami zieleni izolacyjnej; powierzchnię poszczególnych działek budowlanych należy mierzyć łącznie z terenem zieleni izolacyjnej (wydzielonym z terenów 7.ZI i 8.ZI),
- b) dla zespołu nowych małych budynków zakwaterowania turystycznego (tzw. domków letniskowych) sytuowanych na terenie jednej działki budowlanej obowiązuje jednakowa wysokość kalenicy, jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych oraz jednakowe wymiary budynków,
- c) na terenach oznaczonych symbolami 1.MN/UT i 2.MN/UT występują rowy melioracyjne – obowiązują ustalenia §8 ust.6 pkt 6 niniejszej uchwały,
- d) przez tereny oznaczone symbolami 1.MN/UT i 2.MN/UT przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV, które wskazuje się do przełożenia – obowiązują ustalenia §14 ust.1 niniejszej uchwały.

2. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI 3.MU i 4.MU W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI STEGNA II

1) NUMER TERENÓW I ICH POWIERZCHNIA: 3 (0,94 ha), 4 (1,02 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej:**

- a) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację budynków w zabudowie wolno stojące o następujących funkcjach: mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, gospodarczych i garaży,

- b) na terenie oznaczonym symbolem 4.MU w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych należy stosować cechy regionalne architektury określone w § 4 ust.1 pkt 1 niniejszej uchwały,
- c) dopuszcza się połączenie budynku mieszkalnego od ściany szczytowej z budynkiem garażowym lub gospodarczym lub gospodarczo-garażowym, dopuszcza się zróżnicowanie wysokości kalenicy dla poszczególnych budynków lub ich części, obowiązuje wówczas zachowanie cech regionalnych architektury określonych w § 4 ust.1 pkt 1 niniejszej uchwały,
- d) dopuszczone usługi obejmują:
- obiekty stanowiące bazę noclegową i wypoczynkową, takie jak: ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, budynki zakwaterowania turystycznego oraz obiekty i urządzenia towarzyszące, w tym sportowo-rekreacyjne, z wyłączeniem kempingów i pól namiotowych,
 - usługi nieuciążliwe z zakresu: turystyki, rekreacji i wypoczynku, (w tym wynajem pokoi w budynkach mieszkalnych), usługi handlu o powierzchni sprzedaży w jednym lokalu usługowym do 200 m², usługi gastronomii, gabinety i biura, instytucje finansowe, drobne rzemiosło usługowe typu: fryzjer, kosmetyczka itp.,
- e) wyklucza się lokalizację warsztatów: napraw samochodów (mechanicznych, elektrycznych, lakierniczych, wulkanizacji, itp.), stolarskich, ślusarskich, stacji paliw, parkingów dla samochodów ciężarowych i innych usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej,
- f) wyklucza się lokalizację małych budynków zakwaterowania turystycznego (tzw. domków letniskowych),
- g) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz terenów zieleni urządzonej, wiat i altan ogrodowych, dla których obowiązują ustalenia §11 ust.1 pkt 9 niniejszej uchwały,
- 3) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość :

- budynki garaży i budynki gospodarcze – nie większa niż 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
- pozostałe budynki - nie większa niż 9,0 m, 2 kondygnacje nadziemne,

b) rodzaj dachu:

- budynki garaży i budynki gospodarcze – dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 45°,
- pozostałe budynki - dach dwuspadowy, symetryczny, na terenie oznaczonym 3.MU - o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 45° i kalenicy głównej równoległej do frontu działki, na terenie oznaczonym symbolem 4.MU – o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 40° - 50° i kalenicy głównej budynku o podstawowym przeznaczeniu terenu równoległej do elewacji od strony ul. Gdańskiej,

c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg wewnętrznych niewskazanych na rysunku planu w odległości 4,0 m,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki,

e) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 0,1; maksymalna - nie większa niż 0,7,

f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,

g) szerokość elewacji frontowej:

- wolno stojących budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w przedziale 9,0 m – 15,0 m.
- budynków usługowych nie większa niż 20,0 m.

h) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w §11 ust.1 niniejszej uchwały.

5) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: na terenie oznaczonym symbolem 3.MU nie mniejsza niż 1000 m², na terenie oznaczonym symbolem 4.MU nie mniejsza niż 1200 m²,

- b) na terenie oznaczonym symbolem 3.MU i 4.MU nie dopuszcza się lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i wolno stojących budynków garażowych od strony ul. Gdańskiej,
- c) przez tereny oznaczone symbolami 3.MU i 4.MU przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV, które wskazuje się do przełożenia – obowiązują ustalenia §14 ust.1 niniejszej uchwały,
- d) na terenie oznaczonym symbolem 4.MU występują rowy melioracyjne – obowiązują ustalenia § 8 ust.6 pkt 6 niniejszej uchwały.

3. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 5.MU W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI STEGNA II

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: 5 (0,35 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej:**

- a) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację budynków w zabudowie wolno stojącej o następujących funkcjach: mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, gospodarczych i garaży,
- b) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych należy stosować cechy regionalne architektury określone w § 4 ust.1 pkt 1 niniejszej uchwały,
- c) dopuszcza się połączenie budynku mieszkalnego od ściany szczytowej z budynkiem garażowym lub gospodarczym lub gospodarczo-garażowym, dopuszcza się zróżnicowanie wysokości kalenicy dla poszczególnych budynków lub ich części, obowiązuje wówczas zachowanie cech regionalnych architektury określonych w § 4 ust.1 pkt 1 niniejszej uchwały,
- d) dopuszczone usługi obejmują:
 - usługi z zakresu usług publicznych i/lub komercyjnych, w tym: usługi handlu, usługi gastronomii, rzemiosła usługowego, kultury, turystyki, łączności, instytucje finansowe, administracja, biura itp.
 - obiekty stanowiące bazę noclegową i wypoczynkową, takie jak: pensjonaty, budynki zakwaterowania turystycznego oraz obiekty i urządzenia towarzyszące, w tym obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, wiaty i altany, z wyłączeniem kempingów i pól namiotowych,
 - usługi nieuciążliwe z zakresu: turystyki, rekreacji i wypoczynku, (w tym wynajem pokoi w budynkach mieszkalnych) oraz drobne rzemiosło usługowe typu: fryzjer, kosmetyczka itp.,
- e) wyklucza się lokalizację warsztatów: napraw samochodów (mechanicznych, elektrycznych, lakierniczych, wulkanizacji, itp.), stolarskich, ślusarskich, stacji paliw, parkingów dla samochodów ciężarowych i innych usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej,
- f) wyklucza się lokalizację małych budynków zakwaterowania turystycznego (tzw. domków letniskowych),
- g) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz terenów zieleni urządzonej, wiat i altan ogrodowych, dla których obowiązują ustalenia §11 ust.1 pkt 9 niniejszej uchwały.

4) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość :

- budynki garaży i budynki gospodarcze – nie większa niż 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
- budynki usługowe – nie większa niż 9,5 m,
- budynki mieszkalne jednorodzinne i mieszkalno-usługowe - nie większa niż 9,0 m, 2 kondygnacje nadziemne,

b) rodzaj dachu:

- budynki garaży i budynki gospodarcze – dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 45°,
- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m² – dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° - 45°, kalenica główna równoległa do elewacji od strony ul. Gdańskiej, zastosowanie kąta nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° - 25° wymaga realizacji ścianki kolankowej o wysokości w przedziale 0,8 m – 1,2 m,

- pozostałe budynki - dach dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 40° - 50°, kalenica główna równoległa do elewacji do strony ul. Gdańskiej,
- c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg wewnętrznych niewskazanych na rysunku planu w odległości 4,0 m,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej - nie większa niż 25% powierzchni działki,
 - dla zabudowy usługowej - nie większa niż 30% powierzchni działki,
- e) intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej: minimalna – nie mniejsza niż 0,1; maksymalna - nie większa niż 0,7,
 - dla zabudowy usługowej: minimalna - nie mniejsza niż 0,1; maksymalna - nie większa niż 0,9,
- f) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
 - dla zabudowy usługowej nie mniejsza niż 35% powierzchni działki,
- g) szerokość elewacji frontowej:
 - wolno stojących budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w przedziale 9,0 m – 15,0 m,
 - budynków usługowych nie większa niż 30,0 m.
- h) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w §11 ust.1 niniejszej uchwały.

6) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1200 m²,
- b) przez teren oznaczony symbolem 5.MU przebiega rów melioracyjny – obowiązują ustalenia §8 ust.6 pkt 6 niniejszej uchwały,
- c) nie dopuszcza się lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i wolno stojących budynków garażowych od strony ul. Gdańskiej.

4. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **6.MU** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI STEGNA II

1) NUMER TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **6** (0,33 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej:**

- a) teren plebanii przy kościele rzymskokatolickim p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa w Stegnie wraz z istniejącą zabudową: budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi,
- b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków gospodarczych nie objętych ochroną konserwatorską,
- c) nie dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych,
- d) dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy historycznej o maksymalnie jeden budynek usługowy (usługi z zakresu zakwaterowania turystycznego) lub gospodarczy oraz jedną altanę ogrodową o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości nie większej niż 4,0 m z dachem dwuspadowym lub wielospadowym, symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° – 30°; w nowym budynku usługowym lub gospodarczym należy stosować cechy regionalne architektury określone w § 4 ust.1 pkt 1 niniejszej uchwały.

3) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) dopuszczalna wysokość :

- istniejące budynki objęte ochroną konserwatorską (wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w gminnej ewidencji zabytków) – wysokość bez zmian, nie większa niż 9,0 m,
- istniejące budynki gospodarcze nie objęte ochroną konserwatorską - nie większa niż 5,0 m,
- nowy budynek usługowy lub gospodarczy - nie większa niż do 8,5 m, 2 kondygnacje nadziemne,

b) rodzaj dachu:

- istniejące budynki objęte ochroną konserwatorską (wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w gminnej ewidencji zabytków) – zgodnie z §9 ust.1 i 2 niniejszej uchwały,
- istniejące budynki gospodarcze nie objęte ochroną konserwatorską – dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 45°,
- nowy budynek usługowy lub gospodarczy - dach dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 40° - 50°, kalenica główna równoległa do elewacji od strony ul.Gdańskiej,

c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, linie zabudowy nie dotyczą altany ogrodowej, którą należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi; obowiązująca linia zabudowy dla budynku plebanii wpisanego do rejestru zabytków - po zewnętrznym obrysie ścian historycznej były budynku,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy: wzrost powierzchni zabudowy o nie więcej niż 100 m²,

e) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 0,1; maksymalna - nie większa niż 0,45,

f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki,

g) szerokość elewacji frontowej:

- istniejące budynki objęte ochroną konserwatorską (wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w gminnej ewidencji zabytków) – bez zmian,
- istniejące budynki gospodarcze nie objęte ochroną konserwatorską oraz nowy budynek nie więcej niż 15,0 m.

h) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w §11 ust.1 niniejszej uchwały.

7) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 3200 m²,
- b) budynek plebanii jest objęty ścisłą ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków województwa pomorskiego, nr rej. 685 (nowy nr 249), decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 21 grudnia 1973 r. oraz jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia §9 ust.1 i 3 niniejszej uchwały,
- c) budynek gospodarczy plebanii (oznaczony na rysunku planu) jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia §9 ust.2 i 3 niniejszej uchwały,
- d) na terenie oznaczonym symbolem 6.MU wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Stegna - obowiązują ustalenia §9 ust.4 niniejszej uchwały,
- e) na terenie oznaczonym symbolem 6.MU wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia §9 ust.5 niniejszej uchwały,
- f) teren zielni wysokiej oznaczony na rysunku planu wskazuje się do zachowania, dopuszcza się wycinkę drzew ze względów sanitarnych.

5. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI **7.ZI** i **8.ZI** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI STEGNA II

- 1) NUMER TERENÓW I ICH POWIERZCHNIA: **7** (0,08 ha), **8** (0,24 ha).
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU:**ZI** - **teren zieleni izolacyjnej**: zieleni izolacyjna wzdłuż kanału „C Stegna” melioracji wodnych podstawowych; pas terenu wzdłuż kanału o szerokości minimum 3 m (licząc od granicy planu) należy pozostawić wolny od zabudowy (dotyczy również ogrodzeń) i zagospodarować wyłączenie zielenią trawiastą w celu umożliwienia obsługi technicznej kanału i prac porządkowych (przejścia lub przejazdu wzdłuż kanału).

3) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) nie dopuszcza się lokalizacji budynków, wiat i altan ani parkingów i miejsc do parkowania,
- b) teren powinien stanowić w całości powierzchnię biologicznie czynną.

4) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie ustala się,
- b) teren zieleni izolacyjnej (oznaczony symbolem 7.ZI i 8.ZI) powinien stanowić część nowo wydzielonych działek budowlanych z terenów oznaczonych symbolami 1.MN/UT i 2.MN/UT,
- c) w zakresie istniejących drzew i krzewów obowiązują ustalenia §8 ust.2 pkt 3 niniejszej uchwały,
- d) obowiązuje zachowanie dostępu do wód publicznych (kanału „C Stegna”) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **KDZ** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI STEGNA II

1) PRZEZNACZENIE TERENU:**KDZ – teren drogi publicznej zbiorczej** – odcinek pasa drogowego ul. Gdańskiej - drogi wojewódzkiej nr 501.

2) PARAMETRY:

- a) minimalna szerokość pasa drogowego – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,
- b) przekrój – jedna jezdnia, minimum dwa pasy ruchu,
- c) minimalne wyposażenie: obustronny chodnik, oświetlenie.

3) INNE ZAPISY: istniejące drzewa wskazane na rysunku planu do zachowania – obowiązują ustalenia §8 ust.6 pkt 5 niniejszej uchwały.

2. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **KDL** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI STEGNA II

1) PRZEZNACZENIE TERENU:**KDL – teren drogi publicznej lokalnej** – poszerzenie pasa drogowego ul. Ogrodowej.

2) PARAMETRY:

- a) minimalna szerokość pasa drogowego – poszerzenie do łącznej szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 12,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój – jedna jezdnia, minimum dwa pasy ruchu,
- c) minimalne wyposażenie: obustronny chodnik, oświetlenie, dopuszcza się lokalizację zatok postojowych.

3) INNE ZAPISY: nie ustala się.

3. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI **KDD-1, KDD-2 i KDD-3** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI STEGNA II

1) PRZEZNACZENIE TERENU:**KDD – teren drogi publicznej dojazdowej:**

- a) KDD-1 stanowi poszerzenie drogi gminnej przebiegającej przez teren działek o numerach 829/1 i 809/4 (usytuowanych poza obszarem planu),
- b) KDD-3 stanowi część pasa drogowego (poszerzenie zjazdu) drogi publicznej dojazdowej usytuowanej poza obszarem planu,

2) PARAMETRY:

- a) minimalna szerokość pasa drogowego:
 - KDD-1 i KDD-3 – zgodnie z rysunkiem planu,
 - KDD-2 nie mniejsza niż 10,0 m,

b) przekrój – jedna jezdnia, minimum dwa pasy ruchu lub przekrój bez odrębnie wydzielonej jezdni i chodnika,

c) minimalne wyposażenie: chodnik, oświetlenie, dopuszcza się lokalizację zatok postojowych,

3) INNE ZAPISY:

a) przez teren oznaczony symbolem KDD-2 przebiega rów melioracyjny – obowiązują ustalenia §8 ust.6 pkt 6 niniejszej uchwały,

b) budowa zjazdu przez rów melioracyjny wymaga budowy przepustu.

4. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI **KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI STEGNA II

1) PRZEZNACZENIE TERENU:**KDW – teren drogi wewnętrznej (w tym ciąg pieszo-jezdny)** – droga niepubliczna.

2) PARAMETRY:

a) minimalna szerokość pasa drogowego - zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,

b) przekrój – nie ustala się,

c) minimalne wyposażenie: nie ustala się,

3) INNE ZAPISY: budowa zjazdu przez rów melioracyjny wymaga budowy przepustu.

**DZIAŁ IV.
USTALENIA KOŃCOWE.**

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

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY STEGNA: **Mariusz Ogradowski**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stegna II

Rada Gminy Stegna stwierdza co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471 i 782) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stegna II” jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stegna II” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (w dniach od 05.07.2019 r. do 25.07.2019 r.) oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 09.08.2019 r.) do ustaleń projektu planu wniesiono 1 uwagę, o której mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. W okresie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stegna II” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (w dniach od 24.01.2020 r. do 13.02.2020 r.) oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 27.02.2020 r.) do ustaleń projektu planu wniesiono 2 uwagi, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471 i 782) Rada Gminy Stegna rozstrzyga, co następuje:

- 1) Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 05.07.2019 r. do 25.07.2019 r. złożono uwagę z dnia 07 sierpnia 2019 r. (data wpływu: 07.08.2019 r.), w zakresie rozszerzenia dopuszczalnego przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 5.U (teren działki nr 816/1 w Stegnie) o zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zmianę ustalonej minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki z 1500 m² na 1000 m², zmianę linii zabudowy od pasa drogowego drogi wojewódzkiej, ul. Gdańskiej (KDZ) z 13 m na 10 m.

Uwaga uwzględniona w zakresie rozszerzenia dopuszczalnego przeznaczenia terenu o zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany ustalonej minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki z 1500 m² na 1000 m² oraz zmiany linii zabudowy od pasa drogowego drogi wojewódzkiej, ul. Gdańskiej (KDZ) z 13 m na 10 m.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Przebieg ustalonej linii zabudowy od strony pasa drogowego drogi wojewódzkiej (KDZ) podyktowany jest wymogami Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ustalona linia zabudowy ma za zadanie zapewnić z ul. Gdańskiej ekspozycję istniejącego budynku plebanii objętego ochroną konserwatorską (budynku usytuowanego na terenie oznaczonym symbolem 6.MU). Stąd nie ma możliwości zmiany tej linii zabudowy poprzez przesunięcie jej w stronę pasa drogowego ul. Gdańskiej, z uwagi na przysłonięcie wówczas ekspozycji istniejącego budynku plebanii.

Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w postanowieniu ZN.5150.131.4.2017.JK z dnia 16 października 2019 r. odmówił uzgodnienia projektu planu miejscowego w zakresie ustalonej minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki 1000 m² wskazując równocześnie, iż minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie 5.MU należy ustalić w wielkości 1200 m² w nawiązaniu do terenu 4.MU (terenu eksponowanego od ul. Gdańskiej).

- 2) Do projektu planu wyłożonego powtórnie do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 24.01.2020 r. do 13.02.2020 r. złożono uwagę z dnia 25 lutego 2020 r. (data wpływu 25.02.2020 r., Nr 159.20.epuap), w zakresie zmiany minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki na terenach oznaczonych symbolami 3.MU, 4.MU i 5.MU na nie mniejszą niż 500 m², ewentualnie zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki na terenach oznaczonych symbolami 4.MU i 5.MU na nie mniejszą niż 1000 m².

Uwaga nieuwzględniona.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ustalenia projektu planu określają minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: na terenie oznaczonym symbolem 3.MU - nie mniejszą niż 1000 m², na terenie oznaczonym symbolem 4.MU i 5.MU - nie mniejszą niż 1200 m². Projekt planu wyłożony pierwszy raz do publicznego wglądu zawierał ustalenie, iż minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 5.U (obecnie 5.MU) nie może być mniejsza niż 1500 m². Po wnioskowanej zmianie funkcji terenu oznaczonego numerem 5 z usługowej (U) na mieszkalno-usługową (MU) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej został obniżona do 1000 m².

Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków (PWKZ) w postanowieniu ZN.5150.131.4.2017.JK z dnia 16 października 2019 r. odmówił uzgodnienia projektu planu miejscowego w zakresie ustalonej minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w wielkości 1000 m² wskazując równocześnie, iż minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie 5.MU należy ustalić w wielkości 1200 m² w nawiązaniu do terenu 4.MU (terenu eksponowanego od ul. Gdańskiej).

PWKZ w uzasadnieniu postanowienia określił, iż wskazane przez niego warunki mają na celu poprawną ochronę krajobrazu kulturowego gminy Stegna, ochronę historycznego zainwestowania terenu oraz obiektów zabytkowych i ich bezpośredniego otoczenia występującego na obszarze planu. Ponadto wyjaśnił, iż:

„W granicach obszaru planu zlokalizowane są obiekty zabytkowe ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków: budynek plebanii przy ul. Gdańskiej 1, przy kościele parafialnym p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa, wpisany do rejestru zabytków dec. nr 685 z dnia 21.12.1973 r. (nowy nr rej.249) oraz budynek gospodarczy plebanii.

Część obszaru planu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Stegna oraz w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (w granicach historycznego zainwestowania terenu). Wobec powyższego sposób zagospodarowania tego terenu podlega ochronie i w tym celu należy wprowadzić odpowiednie zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym ograniczenia pozwalające na zachowanie wartości zabytkowych przedmiotowego obszaru.

Zgodnie z definicją zamieszczoną w ustawie o ochronie i opiece nad zabytkami – art.3 ust.1 zabytek jest to nieruchomość, ich część lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową, ponad to według ust.12 historyczny układ ruralistyczny stanowi przestrzenne założenie wiejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg, zaś ust.14 stanowi o krajobrazie kulturowym czyli przestrzeni historycznie ukształtowanej w wyniku działalności człowieka, zawierającej wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze. Natomiast wg art.6 ust.1 pkt 1 i 3 zabytki nieruchome (np. układ urbanistyczny i zespoły zabudowy) i zbytki archeologiczne (np. pozostałości terenowe pradziejowe i historycznego osadnictwa), podlegają ochronie i opiece, bez względu na stan zachowania.

[...]

Ponadto z uwagi na ochronę krajobrazu kulturowego Stegny i obowiązku wynikającego z art.17 pkt 6 lit.6 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uzgodnienia projektu mpzp z WKZ w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, PWKZ informuje, iż przy zagospodarowaniu ww. terenów należy uwzględnić ochronę krajobrazu kulturowego tego obszaru gminy i msc. Stegna. Celem ochrony krajobrazu kulturowego winna być właściwa korelacja nowoprojektowanej zabudowy do sąsiadującej zabudowy historycznej, poprzez dostosowanie ww. ustaleń planu do zasad ochrony konserwatorskiej m.in. ochrony historycznego zespołu zabudowy plebanii, historycznego sposobu zagospodarowania terenów (np. poprzez zwiększenie minimalnych powierzchni działek nieodpowiadających charakterowi regionu, wprowadzenie zasad kształtowania zabudowy, jak kąty połaci dachów w nawiązaniu do tradycyjnych zasad zabudowy).”

W związku z powyższym nie ma możliwości uwzględnienia złożonej uwagi.

3) Do projektu planu wyłożonego powtórnie do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 24.01.2020 r. do 13.02.2020 r. złożono uwagę z dnia 27 lutego 2020 r. (data

wpływu 27.02.2020 r., Nr 1156.20.UG), w zakresie zmiany funkcji na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na terenie działek nr 808/3 i 808/4 położonych przy ul. Ogrodowej w miejscowości Stegna oraz zmianę parametrów zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy do 40%,
- 2) 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, wysokość budynków do kalenicy 12 m,
- 3) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, dach dwuspadowy,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30%,
- 5) jedno miejsce parkingowe na jedną jednostkę mieszkalną.

Uwaga nieuwzględniona.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Teren działek nr 808/3 i 808/4 w projekcie planu zawiera się w konturze terenu oznaczonego symbolem 3.MU, dla którego zostały określone w projekcie planu następujące ustalenia:

„MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej:

- a) *na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację budynków w zabudowie wolno stojącej o następujących funkcjach: mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, gospodarczych i garaży,*

[...]

- d) *dopuszczone usługi obejmują:*

- *obiekty stanowiące bazę noclegową i wypoczynkową, takie jak: ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, budynki zakwaterowania turystycznego oraz obiekty i urządzenia towarzyszące, w tym sportowo-rekreacyjne, z wyłączeniem kempingów i pól namiotowych,*
- *usługi nieuciążliwe z zakresu: turystyki, rekreacji i wypoczynku, (w tym wynajem pokoi w budynkach mieszkalnych), usługi handlu o powierzchni sprzedaży w jednym lokalu usługowym do 200 m², usługi gastronomii, gabinety i biura, instytucje finansowe, drobne rzemiosło usługowe typu: fryzjer, kosmetyczka itp.,*

SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- *wysokość nie większa niż 9,0 m, 2 kondygnacje nadziemne,*
- *dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 45° i kalenicy głównej równoległej do frontu działki,*
- *maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki,*
- *powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,*
- *wskaźniki parkingowe - budynek mieszkalny oraz budynek, w skład którego wchodzi funkcja mieszkaniowa – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie.”*

W miejscowości Stegna nie ma zapotrzebowania na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Stegny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Natomiast w związku z funkcją rekreacyjno – wypoczynkową nadmorskiej miejscowości jaką jest Stegna występuje zapotrzebowanie na lokale apartamentowe (funkcja usługowa) – jako miejsca tymczasowego rekreacyjnego pobytu. Ustalenia projektu planu umożliwiają realizację tego rodzaju zabudowy. Przy czym należy zauważyć, iż ustalenia projektu planu dopuszczają budynki mieszkalno-usługowe, które mogą składać się z funkcji mieszkaniowej (w tym również wielorodzinnej) i usługowej.

Ustalone w projekcie planu parametry zabudowy zdeterminowane są lokalizacją całego obszaru planu w strefie konserwatorskiej ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Stegna oraz wniosków Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (PWKZ) jak również wielokrotnych uzgodnień projektu planu z PWKZ.

Jednym z wytycznych PWKZ zawartych w piśmie ZN.5150.131.2017.JK z dnia 13 maja 2017 r. jako wniosek do planu jest:

„parametry nowoprojektowanej zabudowy (wysokość, proporcje wymiarów rzutu, kształt dachu i jego układ w stosunku do drogi, pokrycie itp.) dostosować do geometrii historycznej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie / regionie (nowa zabudowa układem i formą architektoniczną winna harmonizować i nawiązywać do układów i formy tradycyjnych wsi).”

Przedłożone w uwadze parametry nowej zabudowy nie odpowiadają wymaganiom stawianym przez PWKZ w celu zapewnienia ochrony krajobrazu kulturowego wsi Stegna. PWKZ w postanowieniu ZN.5150.131.4.2017.JK z dnia 16 października 2019 r. odmawiającym uzgodnienia projektu planu miejscowego podkreślał, iż:

„Celem ochrony krajobrazu kulturowego winna być właściwa korelacja nowoprojektowanej zabudowy do sąsiadującej zabudowy historycznej, poprzez dostosowanie ww. ustaleń planu do zasad ochrony konserwatorskiej m.in. ochrony historycznego zespołu zabudowy plebanii, historycznego sposobu zagospodarowania terenów (np. poprzez zwiększenie minimalnych powierzchni działek nieodpowiadających charakterowi regionu, wprowadzenie zasad kształtowania zabudowy, jak kąty połaci dachów w nawiązaniu do tradycyjnych zasad zabudowy).”

Ze względu na duże zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w sezonie letnim i dużą ilość wczasowiczów przyjeżdżających do Stegny samochodami przy równoczesnym częstym sezonowym przeznaczaniu części budynków mieszkalnych na pokoje gościnne pod wynajem (bez zmiany funkcji tych pomieszczeń na usługowe) w celu zapewnienia miejsc postojowych dla przyjeżdżających wczasowiczów na terenie działki, zasadnym jest utrzymanie wymogu zapewnienia minimum 2 miejsc do parkowania na 1 mieszkanie. Natomiast dla pensjonatów, obiektów świadczących usługi zakwaterowania turystycznego, wynajem pokoi gościnnych ustalone w projekcie planu wymagania parkingowe są mniejsze - minimum 1 miejsce do parkowania na 1 pokój gościnny / hotelowy.

W związku z powyższym nie uwzględnienia się złożonych uwag.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471 i 782), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) Rada Gminy Stegna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zalicza się inwestycje wymienione w art.7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczane do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stegna II, obejmują:

1) budowę dróg i urządzeń komunikacyjnych:

- budowę poszerzenia drogi publicznej, ul. Ogrodowej, oznaczonej symbolem KDL, o długości około 265 mb i szerokości od 2,3 m do 6,2 m,
- budowę dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD-1 i KDD-2, o łącznej długości około 374 mb.

2) budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej tj. :

- budowę sieci i urządzeń sieci wodociągowej w pasie drogowych drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD-2 o łącznej długości około 250 mb,
- budowę sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej w pasie drogowych dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD-1 i KDD-2 o łącznej długości około 374 mb,
- budowę sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej w pasach drogowych dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL, KDD-1 i KDD-2 o łącznej długości około 570 mb.

3. Pozostałe zadania własne Gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak: zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię ciepłą, zaopatrzenie w gaz, podlegają dodatkowo regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 755 ze zm.). Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków z budżetu Gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne Gminy, finansowane z budżetu Gminy, obejmują wykonanie oświetlenia tych dróg, których Gmina jest zarządcą.

§ 2. Inwestycje wymienione w § 1 ust. 2 należy realizować zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi i aktualną wiedzą techniczną w okresie realizacji, w sposób nienaruszający ustaleń planu.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ujętych w planie, które należą do zadań własnych Gminy, podlega przepisom o finansach publicznych oraz przepisom o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.

Uzasadnienie

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stegna II wynikało z potrzeby prowadzenia właściwej polityki przestrzennej gminy. Przedmiotowy plan będzie tworzyć w powiązaniu z miejscowymi planami obowiązującymi na sąsiednich terenach integralną całość umożliwiając racjonalne wykorzystanie przestrzeni.

Celem opracowania miejscowego planu było:

1. Określenie polityki przestrzennej dotyczącej ustalenia przeznaczenia terenów pod funkcje zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z zakresu turystyki i wypoczynku oraz terenów obsługi komunikacyjnej, a także określenia sposobów zagospodarowania i zabudowy tych terenów.

2. Stworzenie ram prawnych dla harmonijnego zagospodarowania przestrzennego obszaru planu z uwzględnieniem jego specyfiki i zasad zrównoważonego rozwoju.

3. Ograniczenie konfliktów pomiędzy różnymi formami działalności gospodarczej z funkcjami mieszkalnymi.

4. Ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego.

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.

Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:

a) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: ustalenie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy kształtujących układ urbanistyczny oraz ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy: maksymalnej wysokości budynków, 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 części wsi Stegna II” (Pracownia Ochrony Środowiska Ecozapas, mgr Tomasz Zapaśnik, listopad 2017 r.). Obszar planu w całości zlokalizowany jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”. Plan przewiduje 5-metrowy pas terenu położony wzdłuż kanału melioracyjnego C-Stegna pod zielenią izolacyjną (ZI) jako strefę buforową od kanału, ograniczającą wpływ zanieczyszczeń i biogenów, a w celu umożliwienia obsługi technicznej kanału i prac porządkowych (przejścia lub przejazdu wzdłuż kanału) plan ustala pozostawienie w granicach wydzielenia ZI pasa terenu wzdłuż kanału o szerokości minimum 3,0 m wolnego od zabudowy (dotyczy również ogrodzeń) i zagospodarowania go wyłącznie zielenią trawiastą.

Dokument obejmuje w części grunty rolne klas II -III o łącznej powierzchni 8,0928 ha, które wymagały zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161), na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Grunty te uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze w decyzji GZ.tr.602.395.2018 z dnia 12 czerwca 2019 r. Pozostałe grunty objęte ustaleniami niniejszego planu nie wymagały uzyskania ww. zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W granicach obszaru planu nie występują grunty leśne.

Ustalenia planu nakazują:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej połączonej z układem gminnej sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej połączonej z układem gminnej sieci

kanalizacyjnej, a w przypadku braku dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej plan dopuszcza stosowanie rozwiązań czasowych (do czasu powstania systemu kanalizacji sanitarnej) poprzez gromadzenie ścieków w szczelnych, atestowanych, bezodpływowych zbiornikach na nieczystości ciekłe i ich wywóz do oczyszczalni ścieków,

- 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 - do systemu kanalizacji deszczowej; z nawierzchni nieprzepuszczalnych na terenach zabudowy usługowej (dróg wewnętrznych, placów, parkingów itp.) – wody należy ująć w lokalny system kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, odprowadzenie do systemu kanalizacji deszczowej lub rowów (kanałów) zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zaopatrzenie w ciepło zabudowy w obszarze planu ustalone zostało z indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala, iż odpady winny być gromadzone i selekcionowane w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, a następnie wywożone do miejsc ich składowania, unieszkodliwiania lub odzysku.

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

Na terenie objętym planem znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego - nr rej. 685 (nowy nr 249), decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 21 grudnia 1973 r., który podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych – budynek plebanii przy kościele parafialnym p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa w Steganie przy ul. Gdańskiej 1 – budynek podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej. Obiekt ten jest również ujęty 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). Na terenie objętym planem znajduje się również drugi obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków - budynek gospodarczy plebanii usytuowany przy ul. Gdańskiej 1. Plan ustala zasady ochrony wartości zabytkowych ww. budynków.

Plan wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Stegna oraz strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego. Granice ww. stref się pokrywają. Powyższe strefy obejmują teren oznaczony symbolem 6.MU (teren plebanii) oraz część pasa drogowego drogi wojewódzkiej, ul. Gdańskiej, oznaczony symbolem KDZ. Plan ustala zasady zabudowy i zagospodarowania obowiązujące w poszczególnych strefach ochrony konserwatorskiej.

Cały obszar planu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji, w której obowiązują ograniczenia w zakresie formy i gabarytów zabudowy.

d) ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i imienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Dokument zapewnia zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych. W obrębie obszaru planu zaopatrzenie w wodę na cele bytowe przewidywane jest z sieci wodociągowej, a na cele przeciwpożarowe według odrębnych przepisów.

Przy sporządzaniu niniejszego planu organ uwzględnił także:

a) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie wskaźników intensywności, powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy, wprowadzenie obowiązku zastosowania cech regionalnych architektury dla budynków mieszkalnych połączonych od ściany szczytowej z budynkiem garażowym lub gospodarczym lub gospodarczo-garażowym oraz dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych usytuowanych na terenie oznaczonym symbolem 4.MU ze względu na lokalizację tego terenu w otoczeniu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Stegna. Plan wprowadza zasadę kształtowania krajobrazu w taki sposób, aby nowa zabudowa nie oddziaływała negatywnie na ekspozycję kościoła i wieży kościelnej (obiektów usytuowanych poza obszarem planu) oraz zapewniała z ul. Gdańskiej ekspozycję istniejącego budynku plebanii (usytuowanego na terenie oznaczonym symbolem 6.MU) i przestrzenne wydzielenie terenu historycznego zespołu zabudowy związanego z budynkiem plebanii (terenu oznaczonego symbolem 6.MU). Plan ustala zachowanie szpaleru drzew wzdłuż ul. Gdańskiej oraz zachowanie istniejącego układu otwartych rowów melioracyjnych w celu ochrony krajobrazu kulturowego Żuław;

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 mieszkaniowo-usługową oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową z zakresu turystyki i wypoczynku stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%;

c) prawo własności – obszar planu prawie w całości stanowi własność osób fizycznych za wyjątkiem: dz. nr 808/3 (własność spółki z ograniczoną odpowiedzialnością), dz. nr 811/2 (własność parafii rzymskokatolickiej), pasa drogowego ul. Gdańskiej, drogi wojewódzkiej nr 501 (własność Województwa Pomorskiego), pasa drogowego drogi gminnej, dz. nr 834 (własność Gminy Stegna);

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. Gdańskiej (drogi wojewódzkiej) oraz w pasie drogowym ul. Ogrodowej (drogi gminnej) w sąsiedztwie obszaru planu oraz przez obszar planu przebiega magistrala wodociągowa DN 355. Ponadto przez obszar planu oraz w jego sąsiedztwie przebiegają przewody wodociągowe DN 200, DN 110, DN 40.

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 na zmianie przeznaczenia części terenów będących w użytkowaniu rolniczym pod funkcje zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącą zabudową usługową z zakresu obsługi turystyki i rekreacji, w tym tzw. domki letniskowe (MN/UT), zieleń izolacyjną wzdłuż kanału C-Stegna (ZI) oraz układ komunikacyjny obsługujący tereny przeznaczone pod zabudowę.

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 – lokalizowanie terenów przeznaczonych pod nową zabudowę bezpośrednio przy zwartym zespole urbanistycznym istniejącej zabudowy wsi Stegna z wykorzystaniem istniejącego układu komunikacyjnego (ulicy Gdańskiej, ulicy Ogrodowej oraz drogi gminnej – dz. nr 834);

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez usytuowanie zespołu zabudowy w niedalekim sąsiedztwie dworca autobusowego (w odległości od 150 m do 600 m w linii prostej), przy drodze wojewódzkiej nr 501, po której przebiega linia autobusowa;

c) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - plan ustala możliwość przebiegu w pasach drogowych ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, plan dostosowuje szerokość pasów drogowych dróg publicznych (ul. Ogrodowej, drogi oznaczonej symbolem KDD-2) do realizacji w ich granicach ścieżek rowerowych i chodników dla pieszych;

d) lokalizowanie nowej zabudowy bezpośrednio przy zwartym zespole urbanistycznym istniejącej zabudowy wsi Stegna, na obszarze charakteryzującym się dostępem do istniejącej sieci komunikacyjnej (poprzez ul. Gdańską - drogę wojewódzką nr 501, ul. Ogrodową i działkę nr 834 – drogi gminne), dostępem do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej przebiegających przez obszar planu oraz w sąsiedztwie obszaru planu (w pasach drogowych ul. Gdańskiej i ul. Ogrodowej).

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 ocena 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, natomiast teren opracowania niniejszego planu miejscowego jest wskazany jako „MPZP - w trakcie opracowania”.

Niniejszy plan miejscowy opracowany na podstawie Uchwały Nr XXIX/215/2017 Rady Gminy Stegna z dnia 28 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stegna II nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stegna zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIII/353/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 21 czerwca 2018 r.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stegna obszar planu został zakwalifikowany do strefy osadniczej oznaczonej numerem 2.4, dla którego zostały określone następujące kierunki zagospodarowania:

„Tereny osadnicze położone w strefie polderu starej żuławy stegieńskiej cechować powinna:

- bezwzględna ochrona terenów leśnych przed zmianą użytkowania na nieleśne;*
- zachowanie fragmentów krajobrazu otwartego na rolniczą przestrzeń żuławską;*
- zachowanie nielicznych względnie naturalnych pozostałości dawnego systemu odwodnienia przed komasacją polderów;*
- zahamowanie ekspansji przestrzennej TMN (Turystycznych Miejscowości Nadmorskich) w strefę Żuław.*

We fragmentach o bardziej korzystnych warunkach gruntowo-wodnych (powyżej rzędnej 1,5 m n.p.m.) możliwe jest nieznaczne dopełnienie istniejącego rozproszonego osadnictwa. Na terenach przydepresyjnych (poniżej 2,5 m n.p.m.) lokalizacja budynków wyłącznie na terpach.

*W celu lepszej ochrony wizualnej i ekspozycji w terenie cennych układów ruralistycznych w Studium wyznaczono **strefy ochrony ekspozycji historycznych wsi ruralistycznych**. W obrębie stref ochrony ekspozycji nie należy lokalizować obiektów wielkokubaturowych oraz dominant widokowych, wpływających na percepcję krajobrazu obszarów objętych strefą ochrony historycznych wsi ruralistycznych.”*

W Studium cały obszar planu zawiera się w strefie ochrony ekspozycji.

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 9,49 ha, który jest zlokalizowany w południowo-wschodniej części miejscowości Stegna w gminie Stegna. Obszar planu ogranicza:

- od strony północnej – ul. Ogrodowa (droga gminna) oraz droga wojewódzka nr 501 Gdańsk – Krynica Morska (część pasa drogowego drogi wojewódzkiej znajduje się w granicach niniejszego planu),
- od strony wschodniej – droga gminna,
- od strony południowej – kanał melioracji podstawowej C- Stegna,
- od strony zachodniej – teren zabudowy usługowej (zespół domków zakwaterowania turystycznego).

3. Konsultacje społeczne:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stegna II 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 07.04.2017 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 w gazecie tygodnika Żuławy i Mierzeja z dnia 07.04.2017 r. W takiej procedury nie wpłynęły wnioski osób fizycznych. Wójt Gminy Stegna również ogłosił w gazecie tygodnika Żuławy i Mierzeja a także obwieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stegna oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stegna, na stronie <http://bip.stegna.pl>, o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie od 05.07.2019 r. do 25.07.2019 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 11.07.2019 r. i możliwości wnoszenia uwag do dnia 09.08.2019 r.

Do projektu planu wpłynęła 1 uwaga osoby fizycznej. Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 5.U (teren zabudowa usługowej), działka nr 816/1, na 5.MU (teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej), zmiany linii zabudowy od strony ul. Gdańskiej (drogi wojewódzkiej) oraz zmiany minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m². Uwaga została uwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 5.U na 5.MU. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany linii zabudowy od strony ul. Gdańskiej oraz zmiany minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej. Przebieg ustalonej linii zabudowy od strony pasa drogowego drogi wojewódzkiej (KDZ) jak i minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej podyktowane są wymogami Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ustalona linia zabudowy ma za zadanie zapewnić z ul. Gdańskiej ekspozycję istniejącego budynku plebanii objętego ochroną konserwatorską (budynku usytuowanego na terenie oznaczonym symbolem 6.MU), natomiast minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w wielkości 1200 m² ma nawiązywać do ustaleń dla terenu sąsiedniego - 4.MU.

W związku z wprowadzonymi zmianami projekt planu został powtórnie wyłożony do publicznego wglądu. Wójt Gminy Stegna ogłosił w gazecie tygodnika Żuławy i Mierzeja a także obwieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stegna oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stegna, na stronie <http://bip.stegna.pl> o powtórny wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie od 24.01.2020 r. do 13.02.2020 r., dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 10.02.2020 r. i możliwości wnoszenia uwag do dnia 27.02.2020 r.

Do projektu planu wpłynęły 2 uwagi: 1 uwaga osoby fizycznej i 1 uwaga spółki prawa handlowego. Jedna uwaga dotyczy zmiany minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki na terenach oznaczonych symbolami 3.MU, 4.MU i 5.MU na nie mniejszą niż 500 m², ewentualnie zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki na terenach oznaczonych symbolami 4.MU i 5.MU na nie mniejszą niż 1000 m². Druga uwaga dotyczy zmiany funkcji na terenie działek nr 808/3 i 808/4 położonych przy ul. Ogrodowej w miejscowości Stegna (w obrębie terenu oznaczonego symbolem 3.MU) na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zmianę parametrów zabudowy.

Uwagi zostały nieuwzględnione. Pierwsza w związku z odmową Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków uzgodnienia wnioskowanych minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych. Druga uwaga została odrzucona, gdyż w miejscowości Stegna nie ma zapotrzebowania na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Natomiast w związku z funkcją rekreacyjno – wypoczynkową nadmorskiej miejscowości jaką jest Stegna występuje zapotrzebowanie na lokale apartamentowe (funkcja usługowa) – jako miejsca tymczasowego rekreacyjnego pobytu. Ustalenia planu umożliwiają realizację tego rodzaju zabudowy. Przy czym ustalenia planu dopuszczają budynki mieszkalno-usługowe, które mogą składać się z funkcji mieszkaniowej (w tym również wielorodzinnej) i usługowej. Ustalone w planie parametry zabudowy zdeterminowane są lokalizacją całego obszaru planu w strefie konserwatorskiej ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Stegna oraz wniosków Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (PWKZ) jak również wielokrotnych uzgodnień projektu planu z PWKZ i nie istnieje możliwość ich podwyższenia.

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 mieszkaniowo-usługowej (MU) lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącą zabudową usługową z zakresu obsługi turystyki i rekreacji, w tym tzw. domki letniskowe (MN/UT). Realizacja ustaleń planu zapewni nowe atrakcyjne tereny do zamieszkania i rozwoju usług w centralnej części miejscowości, które będą zaspokajały potrzeby lokalnej społeczności i odwiedzających miejscowość wczasowiczów.

Uchwalenie planu miejscowego będzie wiązało się z koniecznością ponoszenia kosztów budowy

infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej), urządzenia projektowanych poszerzeń dróg publicznych oraz koniecznością dokonania wykupu gruntów na cele publiczne bądź w ramach realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym roszczeń z tytułu likwidacji ogrodzeń na posesjach przy ulicy Ogrodowej.

Uchwalenie planu miejscowego będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej, z podatku od czynności cywilnoprawnych, z tytułu podatków od nieruchomości, z opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości oraz z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej oraz wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości.

Realizacja ustaleń planu miejscowego będzie wiązała się z koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych oraz kosztów wycen nieruchomości.

Dla rozwiązań planistycznych zawartych w niniejszym planie miejscowym została wykonana „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stegna II” (autor: mgr inż. Waldemar Kalkowski, mgr Katarzyna Szalewska).