



UCHWAŁA NR XXVIII/270/2021 RADY GMINY STEGNA

z dnia 24 września 2021 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stegna - Centrum

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r., poz. 741, 784 i 922), w związku z uchwałą z dnia 9 czerwca 2020 r. nr XV/159/2020 Rady Gminy Stegna w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stegna-Centrum, Rada Gminy Stegna uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stegna-Centrum, zwaną dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stegna przyjętej uchwałą Rady Gminy Stegna nr XL/397/10 z dnia 20.07.2010 roku i zmienionej uchwałą nr XLIII/353/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 21.06.2018 roku oraz uchwałą nr III/24/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 19.12.2018 roku.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 2,046 ha.

§ 2. 1. Plan składa się z:

- 1) części tekstowej - ustaleń planu zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) części graficznej - rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i o sposobach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art.67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak dóbr kultury współczesnej;
- 4) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 6) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 - ze względu na brak występowania takich terenów;
- 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 8) granic pomników ząglady oraz ich stref ochronnych - ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;

- 9) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych - ze względu na brak takich terenów oraz ich stref ochronnych.

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary w metrach;
- 5) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami terenów złożonymi z oznaczenia literowo-cyfrowego;
- 6) strefa zieleni.

§ 5. 1. Wyjaśnienie pojęć użytych w planie:

- 1) **Biura** - należy przez to rozumieć części budynku w których prowadzi się działalność związaną z zarządzaniem, działaniem organizacji, doradztwem, finansami, ubezpieczeniami, projektowaniem, obsługą nieruchomości, wynajmem, pośrednictwem, prowadzeniem interesów, pracami badawczo-rozwojowymi, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, świadczeniem usług turystycznych poza udzielaniem noclegów, przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, informatyką, przyjmowaniem przesyłek, administracją, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innych kategorii przeznaczenia terenu;
- 2) **Dach dwuspadowy**- dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:
 - a) połaci dachowe są symetryczne, nachylone do poziomu pod kątem większym lub równym 25°;
 - b) powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza 30% całej połaci, w której się znajduje;
 - c) w przypadku zastosowania wyłącznie jednej facjaty (bez lukarn) na głównej osi budynku dopuszcza się zastosowanie szerokości facjaty nie większej niż 50% długości dachu;
 - d) kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych;
- 3) **Gastronomia** - należy przez to rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, koktajl-bary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 4) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu budowle; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu;
- 5) **Obiekty hotelowe**- należy przez to rozumieć budynki niemieszkalne zakwaterowania turystycznego, w tym hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska, w tym schroniska młodzieżowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 6) **Parking terenowy otwarty** - jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe lub ich zgrupowanie opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego;
- 7) **Powierzchnia zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków i obiektów budowlanych;
- 8) **Przepisy odrębne** - należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu miejscowego przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) **Sieci uzbrojenia** - przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, a także urządzenia melioracyjne wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz stacje ładowania pojazdów elektrycznych;

- 10) **System gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi** - rozwiązania techniczne służące do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych;
- 11) **Teren** - jest to obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu;
- 12) **Mieszkania towarzyszące** - należy przez to rozumieć nie więcej niż 2 mieszkania znajdujące się w jednym budynku niemieszkalnym;
- 13) **Usługi** - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie produkcja dóbr materialnych;
- 14) **Usługi drobne** - należy przez to rozumieć obiekty usług krawieckich, fotograficznych, intrologatorskich, poligraficznych, jubilerskich, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, szewskich, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, obiekty wynajmu i wypożyczenia przedmiotów ruchomych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 15) **Usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m²** - należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m² a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 16) **Usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) **Usługi z zakresu obsługi pojazdów** - należy przez to rozumieć wyłącznie myjnię samochodową;
- 18) **Usługi z zakresu turystyki i rekreacji** - należy przez to rozumieć wynajem pokoi gościnnych, kwater grupowych, mieszkania wakacyjnego, świadczenie innych usług związanych z pobytem turystów; standaryzacja usług wg przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

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

§ 6.1. 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) U - teren usług;
- 2) U/MN - teren usługowo - mieszkaniowy;
- 3) KDW - teren drogi wewnętrznej;
- 4) KDL - teren drogi lokalnej;
- 5) WS - tereny wód powierzchniowych;
- 6) Z - teren zieleni.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zabudowy

§ 7.1. Podstawą określenia charakteru zabudowy i inspiracją projektową dla zapewnienia tożsamości miejsca, winny być przykłady architektury regionalnej oraz historycznej gminy Stegna.

2. Obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych oraz zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Określone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Dla zabudowy dopuszczonej w planie ustala się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, stosowanie kolorystyki i formy elewacji zabudowy harmonizującej z otoczeniem, zbliżonej do kolorów i tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: wapno, piasek, drewno, kamień, cegła, kamień naturalny.

5. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

6. Łączna szerokość loggi i balkonów nie może przekraczać 60% szerokości elewacji, na której się znajdują.

7. Zakazuje się stosowania:

- 1) paneli elewacyjnych wykonanych ze sztucznych tworzyw w tym imitujących deskowanie, przy czym dopuszcza się oblicówkę wykonaną z desek kompozytowych;
- 2) dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy;
- 3) dachów typu kopertowego (namiotowego).

8. Na każdym terenie dopuszcza się zieleni i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie.

9. Nie dopuszcza się sytuowania urządzeń budowlanych i technicznych na elewacjach od strony terenów ul. Elbląskiej oraz od strony ulicy Ogrodowej.

10. Ustala się w całym obszarze planu zakaz:

- 1) ustawiania samochodów do celów handlowych, przyczep kempingowych oraz przyczep „holenderskich”, wiat namiotowych, itp.;
- 2) wyklucza się lokalizację małych budynków zakwaterowania turystycznego (tzw. domków letniskowych) itp.

11. Dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:

- 1) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej;
- 2) wskaźnika intensywności zabudowy;
- 3) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej.

12. Pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w poszczególnych kartach terenów.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Określa się zasady ochrony środowiska, przyrody:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złośliwe, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji ustaleń planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie; sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi uwzględniając uwarunkowania terenów przyległych;
- 3) przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
 - a) zabudowy dopuszczonej niniejszym planem wraz z infrastrukturą jej towarzyszącą;
 - b) budowy dróg i związanych z nimi urządzeń;
 - c) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem;

- 6) obowiązuje ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
- a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 13 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 pkt. 5 niniejszej uchwały;
 - b) zakaz wprowadzania ścieków bytowych i gospodarczych do ziemi;
 - c) zakaz urządzania grzebowisk zwierząt;
 - d) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
 - e) maksymalne ograniczenie stosowania szczelnych, nieprzepuszczalnych nawierzchni dla utwardzenia dojazdów do poszczególnych budynków i wydzielonych działek oraz miejsc postojowych dla samochodów - w celu zmniejszenia spływu powierzchniowego i utrzymania warunków odnawialności wód podziemnych.

2. W zakresie ochrony krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 2) określa się sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) obszar objęty ustaleniami planu położony jest w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana.

3. Na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny.

4. W strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 60% powierzchni strefy zieleni, a także zakazuje się w niej lokalizacji parkingów terenowych otwartych.

5. Do kształtowania zieleni używać roślin i gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze opracowania

§ 9. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się strefę ochrony ekspozycji na całym obszarze objętym planem ze względu na potrzebę ochrony otoczenia i ekspozycji układu ruralistycznego wsi Stegna.

4. W strefie o której mowa w ust. 3 obowiązuje:

- 1) ograniczenie wysokości zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej wolnostojących oraz o konstrukcji kratownicowej na budynkach;
- 3) zakaz instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących siłę wiatru.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej.

Rozdział 7.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

§ 11. 1. W obszarze objętym planem nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

2. Wszelkie projektowane obiekty, stałe oraz tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych:

- 1) obiektów organizacji placów budowy, wyłącznie na okres prowadzenia robót budowlanych, bez prawa zmiany ich funkcji na obiekty stałe;
- 2) wykonanie parkingów tymczasowych, podlegających likwidacji z chwilą realizacji rozwiązań docelowych wynikających z ustaleń niniejszego planu.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi systemu parkowania

§ 12. 1. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu:

- 1) ustala się realizację nowych i wykorzystanie istniejących zjazdów z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, w tym poprzez działki znajdujące się poza planem;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6,00 m, a jeżeli zostaną one wytyczone jako ślepe, wówczas na ich zakończeniu winny znaleźć się place do nawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m. Wydzielone drogi wewnętrzne winny stanowić jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej;
- 3) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 4) ustala się poszerzenie pasa drogowego drogi klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDL, której wydzielenie winno stanowić jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się ciągi piesze lub pieszo - rowerowe na terenie oznaczonym na rysunku planu 3WS w formie kładek powiązanych z ciągami, chodnikami i ciągami pieszo-rowerowymi usytuowanymi na terenie 1U, 2U/MN, 4KDW, 5Z oraz ciągami pieszymi i rowerowymi wzdłuż przyległych ulic i dróg poza granicami planu;
- 6) dopuszcza się budowę nowych przejazdów na terenie oznaczonym na rysunku planu 3WS.

2. Ustala się warunki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:

- 1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla obiektów handlowych: minimum 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, minimum 1 miejsce postojowe na 5 osób zatrudnionych;
 - b) dla obiektów upowszechniania kultury: minimum 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - c) dla biur: minimum 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - d) dla obiektów hotelowych: minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój;
 - e) dla innych budynków usługowych i wydzielonych lokali usługowych minimum 1 miejsce postojowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
 - f) dla handlu detalicznego: minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży;
 - g) dla gastronomii: minimum 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - h) miejsca parkingowe należy realizować w obszarze własnej działki budowlanej;
 - i) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 1 lit. a do g, dopuszcza się wyłącznie na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
 - j) realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 13. 1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia;
- 2) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne oraz usytuowane w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) zagospodarowanie terenu należy prowadzić 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.

2. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci przy czym:
 - a) obowiązuje budowa nowych odcinków sieci niskiego oraz średniego napięcia jako linii kablowych;
 - b) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących sieci;
 - c) w granicach opracowania planu znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi W obrębie pasa ochrony funkcyjnej występują ograniczenia w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci:
 - aa) lokalizacja zabudowy w powyższej strefie wymaga uzgodnienia z gestorem sieci;
 - bb) dopuszcza się likwidację pasa ochrony funkcyjnej wokół napowietrznej linii średniego napięcia po przeniesieniu linii poza obszar planu;
- 2) ustala się zaopatrzenie w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz z projektowanych sieci gazowych położonych poza granicami planu;
 - b) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorniki na gaz płynny;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej a w przypadku braku sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym, w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się sieci uzbrojenia i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
- 5) ustala się zasady gospodarki ściekowej:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni i ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne - po uprzednim ich oczyszczeniu do poziomu określonego w przepisach odrębnych - do sieci kanalizacyjnej lub do urządzeń wodnych;
 - c) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych należy uwzględnić rozwiązania polegające na zagospodarowaniu tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika;
- 6) ustala się zasady zaopatrzenia w energię cieplną:
 - a) zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł o wysokiej sprawności grzewczej i niskim poziomie emisji zanieczyszczeń do atmosfery; dopuszcza się inne, alternatywne systemy ogrzewania na zasadach określonych w przepisach odrębnych; w tym ogrzewanie elektryczne; energii ze źródeł geotermalnych (budowę gruntowych pomp ciepła);

- b) dopuszcza się ogrzewanie gazem płynnym;
 - 7) gospodarowanie i gromadzenie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) ustala się zasady zaopatrzenia w infrastrukturę telekomunikacyjną:
 - a) dopuszcza się modernizację oraz budowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej przekraczających normy wyznaczone przepisami odrębnymi;
 - 9) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej w terenach innych niż tereny wskazane w § 13 ust. 1 pkt 2 pod warunkiem, że ich realizacja nie uniemożliwi zagospodarowania działki zgodnie z przeznaczeniem terenu.
- § 14. 1. Wyznacza się granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsamą z granicami obszaru objętego planem.

Rozdział 10.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 15. 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) możliwość realizacji miejsc do parkowania dla samochodów w ilości określonej w ustaleniach danego terenu;
 - b) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów;
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż określony w ustaleniach danego terenu;
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w ustaleniach danego terenu;
 - e) możliwość przyłączenia do istniejącej lub projektowanej sieci infrastruktury technicznej;
- 2) minimalna powierzchnia działki:
 - a) na terenie U - 1500 m²;
 - b) na terenie U/MN - 1100 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) na terenie U - 50 m;
 - b) na terenie U/MN - 20 m.
- 4) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 40° do 90°;
- 5) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
- 6) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Rozdział 11.

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

§ 16. 1. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

- 1) 1U, 2U/MN na 30%;

2) 3WS, 5Z na 0,1%.

Rozdział 12. Ustalenia szczegółowe

§ 17. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1U

2. Powierzchnia: 1,1767 ha.

3. Przeznaczenie: teren usług.

4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakłada się, realizację budynków usługowych w formie wolnostojącej, wraz z zabudową towarzyszącą budynków gospodarczych jako wbudowanych w bryłę budynku;
- 2) dopuszczone kategorie usług nieuciążliwych obejmują:
 - a) usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
 - b) usługi drobne;
 - c) biura;
 - d) gastronomię;
- 3) przyjmuje się, że wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu wyniesie maksymalnie 60 %;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 15% powierzchni terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 7) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01;
- 8) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,00;
- 9) przyjmuje się wysokość zabudowy:
 - a) wymiar pionowy budynku usługowego mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 10,00 m; maksymalnie dwie kondygnacje naziemne;
- 10) przyjmuje się kształt dachu:
 - a) dwuspadowy o nachyleniu połaci głównej budynku 25° - 45°;
 - b) dopuszcza się kontynuację zabudowy z dachem płaskim, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy terenu;
- 11) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym - kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej; przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- 12) obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

5. 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.

6. Ustalenia dotyczące podziału w granicach terenu elementarnego:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1500 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia działki: nie ustala się.

7. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną: na zasadach określonych: w § 13.

8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: na warunkach określonych w § 9.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów wyłącznie na warunkach określonych w § 11.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna - ustala się obsługę komunikacyjną z terenu oznaczonego symbolem 4KDW,3WS; obowiązuje powiązanie ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych z ciągami, chodnikami i trasą rowerową usytuowanymi poza granicami planu;
- 2) pozostałe ustalenia zgodnie z § 12.

§ 18. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 2U/MN

2. Powierzchnia:0,3385 ha.

3. Przeznaczenie: teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej.

4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie jednej działki budowlanej zakłada się realizację budynków mieszkalnych, usługowo-mieszkalnych, usługowych w formie wolnostojącej bez ustalania proporcji między funkcjami oraz realizację jednego budynku garażowego lub gospodarczego;
- 2) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku usługowego, usługowo-mieszkalnego, mieszkalnego lub w formie budynku wolnostojącego;
- 3) dopuszcza się mieszkania towarzyszące;
- 4) dopuszczone kategorie usług nieuciążliwych obejmują:
 - a) usługi drobne;
 - b) biura;
 - c) gastronomię;
 - d) obiekty z zakresu obsługi pojazdów;
 - e) usługi z zakresu turystyki i rekreacji;
 - f) obiekty hotelowe;
- 5) przyjmuje się, że wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu wyniesie maksymalnie 40 %;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20 % powierzchni terenu;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 9) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz wiat i altan ogrodowych;
- 10) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01;
- 11) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8;
- 12) przyjmuje się wysokość zabudowy:
 - a) wymiar pionowy budynku usługowego mierzony od poziomu terenu do: najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 10,00 m, maksymalnie 2 kondygnacje naziemne;
 - b) wymiar pionowy budynku lub budowli z zakresu obsługi samochodów mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 8,00 m, 1 kondygnacja naziemna;
 - c) wymiar pionowy budynku gospodarczego mierzony od poziomu terenu do: najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 5,00 m, 1 kondygnacja nadziemna;
- 13) przyjmuje się kształt dachu:
 - a) dwuspadowy o nachyleniu połaci głównej budynku 25° - 45°;

- b) kształt dachu dla obiektów z zakresu obsługi pojazdów według rozwiązań indywidualnych, przy czym kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;
- c) budynki gospodarcze: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 20° - 45°;

14) pokrycie dachów:

- a) dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym;
- b) kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej;

15) obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

5. Ustalenia dotyczące podziału w granicach terenu elementarnego:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1100 m²;
- 2) dla terenu przeznaczonego pod myjnię samochodową minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²;
- 3) maksymalna powierzchnia działki: nie ustala się.

6. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną: na zasadach określonych: w §13 i §14.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: na warunkach określonych w § 9.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów wyłącznie na warunkach określonych w § 11.

9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) obowiązuje powiązanie ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych z ciągami, chodnikami usytuowanymi na terenie 1U, 3WS, 5ZP;
- 2) dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od strony terenów 1U, 3WS;
- 3) pozostałe ustalenia zgodnie z § 12.

§ 19. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 3WS

2. Powierzchnia:0,2915 ha.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3WS ustala się przeznaczenie:

- 1) wody powierzchniowe;
- 2) zieleń izolacyjna kanału melioracyjnego;
- 3) obiekty infrastruktury technicznej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zakaz grodzenia terenu;
- 2) zachowanie istniejących drzew i krzewów występujących wzdłuż kanału „C-Stegna”, o ile nie kolidują z możliwością obsługi technicznej kanału;
- 3) dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od strony terenów 1U, 2U/MN, 4KDW, w granicach planu oraz dróg poza granicami planu;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się modernizację, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 20. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 4KDW

2. Powierzchnia: 0,1037 ha.

3. Przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych.

4. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni minimum 6,00 m;
- 3) wyposażenie minimalne: drogowe obiekty inżynierskie, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§ 21. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 5Z

2. **Powierzchnia:**0,0180 ha.

3. Przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nowe zagospodarowanie należy dostosować do istniejącego ukształtowania terenu;
- 2) zabrania się lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem:
 - a) obiektów małej architektury ogrodowej takich jak: altany, miejsca odpoczynku, wiaty piknikowe, ławki, pomniki, fontanny, place zabaw, oświetlenie, itp.;
 - b) niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się nawierzchnię utwardzoną ścieżek - żwir, bruk kamienny, drewniany lub jego imitacja, tłuczeń, kostka kamienna lub betonowa, płyty kamienne lub betonowe;
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 85% powierzchni terenu;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalnie 3%;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0, dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej;
 - b) maksymalna: 0,3;
- 7) wysokość zabudowy: maksymalnie 4 m.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:** na warunkach określonych w § 9.

6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania:**

- 1) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną z terenu oznaczonego symbolem 2U/MN; obowiązuje powiązanie ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych z ciągami, chodnikami i trasą rowerową usytuowanymi na terenie 2U/MN;
- 2) pozostałe ustalenia zgodnie z § 12.

7. **Ustalenia dotyczące podziału w granicach terenu elementarnego:** na warunkach określonych w § 15.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:** ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

9. **Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną:** na zasadach określonych: w § 13.

Rozdział 13. Przepisy Końcowe

§ 22. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stegna.

2. W granicach objętych ustaleniami niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tracą ważność ustalenia uchwały Nr XLIII/437/2014 Rady Gminy Stegna z dnia 12 czerwca 2014 r. w sprawie w zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stegna - Centrum ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z dnia 16 lipca 2014 r. poz. 2404.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY STEGNA: **Mariusz Ogródowski**