



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 30.12.2024 r.

Poz. 5579

UCHWAŁA NR IX/65/2024 RADY GMINY STEGNA

z dnia 27 listopada 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Stegna pomiędzy ulicą Powstańców Warszawy, Wojska Polskiego, Bukową a torami kolei wąskotorowej

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465, 1572) Rada Gminy Stegna uchwała, co następuje:

Rozdział 1. USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XLVII/419/2022 Rady Gminy Stegna z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Stegna pomiędzy ulicą Powstańców Warszawy, Wojska Polskiego, Bukową a torami kolei wąskotorowej, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna (t.j. uchwała nr XLIII/353/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 21 czerwca 2018 r.), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Stegna pomiędzy ulicą Powstańców Warszawy, Wojska Polskiego, Bukową a torami kolei wąskotorowej, zwany dalej planem.

2. Planem są objęte tereny o powierzchni 22,26 ha.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia obszaru planu pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

4. Granice planu określono na załączniku nr 1 do uchwały.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załączniki nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) zbiór danych przestrzennych zawartych w planie, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Na terenie objętym planem nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznych, wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna;

- 2) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 3) formy dóbr kultury współczesnej;
- 4) tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe.

§ 3. 1. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,5 m w przypadku balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp.; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy – maksymalna linia zabudowy, na której należy zlokalizować elewację (lico budynku), z uwzględnieniem wymogów dla maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) wystawka – nadbudówka w połaci dachu głównego nad środkową częścią elewacji frontowej budynku, przykryta osobnym zadaszeniem. Ściana frontowa wystawki jest przedłużeniem elewacji frontowej budynku ponad okap dachu głównego. Długość ściany frontowej wystawki nie może być dłuższa niż 30% długości elewacji, na której się znajduje;
- 4) lukarna – nadbudówka w połaci dachu, przykryta osobnym zadaszeniem, w której ściana frontowa nie jest przedłużeniem elewacji budynku ponad okap dachu. Suma długości ścian frontowych wszystkich lukarn na danej połaci dachowej nie może być dłuższa niż 30% długości elewacji, nad którą się znajdują;
- 5) cechy architektury regionalnej - cechy charakterystyczne dla historycznej zabudowy wsi Stegna, umożliwiające wkomponowanie nowej zabudowy w sposób niedysharmonizujący krajobrazu wsi. Do cech regionalnych należy zaliczyć przede wszystkim:
 - a) dachy dwuspadowe symetryczne ze szczytami, pokryte naturalnymi materiałami (głównie dachówka ceramiczna), szczyty zdobione detalem drewnianym, sytuowanie kalenic równoległe do ulicy,
 - b) prosta bryła budynku, murowana na cokole, z kompozycyjnie „odcięta” górną częścią (poddaszem) za pomocą gzymsu lub okładziny (głównie drewnianej) w formie deskowania,
 - c) osiowa, symetryczna kompozycja elewacji frontowej, z wykorzystaniem werand, ganków lub wysuniętych facjat dla podkreślenia głównego wejścia,
 - d) wykorzystanie detalu ceglanego (licowanie), drewnianego (w formie deskowania lub widocznego elementu konstrukcyjnego - szachulca), kamiennego (w partii cokołowej),
 - e) stonowana kolorystyka: biele, kremy, beże, szarości, brązy oraz odcienie materiałów naturalnych: cegły, drewna i kamienia,
 - f) lokalizowanie budynków w nawiązaniu do kształtowania historycznych siedlisk z wymogiem wytworzenia czworobocznego dziedzińca pomiędzy budynkami,
 - g) stosowanie cech regionalnych nie oznacza zakazu wprowadzania rozwiązań nowoczesnych, w oparciu o powyższe historyczne formy wyrazu architektonicznego.

2. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej. W przypadku braku możliwości zapewnienia wystarczającego poboru wody lub w przypadku konieczności zapewnienia alternatywnego źródła wody ze względu na specyfikę inwestycji dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej ścieki sanitarne należy gromadzić w zbiornikach bezodpływowych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej, zbiorniki należy zlikwidować, a budynki podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - ustala się zagospodarowanie wód w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, uzupełniająco dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej. Dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się

zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub alternatywnych źródeł prądu. Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na całym obszarze planu. Dopuszcza się realizację kubaturowych stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5m od granicy tych działek. Dopuszcza się pozyskiwanie energii z alternatywnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują i z którym sąsiadują. Na całym obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii pozyskujących prąd z wiatru lub wytwarzających biogaz;
- 5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze stacjonarnego zbiornika na gaz płynny;
- 6) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej lub w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują i z którym sąsiadują. Na całym obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii pozyskujących prąd z wiatru lub wytwarzających biogaz;
- 7) teletechnika - z sieci teletechnicznych lub bezprzewodowo. Dla masztów infrastruktury telekomunikacyjnej należy zastosować formy i rozwiązania maskujące i zmniejszające oddziaływanie krajobrazowe;
- 8) gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się realizację zbiorników przeciwpożarowych i retencyjnych na obszarze całego planu;
- 10) zgodnie z prowadzoną ewidencją wód, urządzeń melioracji wodnych i zmeliorowanych gruntów na obszarze planu nie występują urządzenia melioracji wodnych, natomiast mogą występować niezainwentaryzowane dreny i sączki drenarskie, które w przypadku ewentualnego ich przerwania należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania;
- 11) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu wraz z towarzyszącymi obiektami budowlanymi oraz urządzeniami inżynierskimi. Dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych. Dopuszcza się realizację innych obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji.

3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu:

- 1) obsługa w zakresie komunikacji z dróg publicznych lub wewnętrznych przylegających do działek budowlanych, w tym poprzez inne działki;
- 2) dopuszcza się geodezyjne wydzielenie dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 8 m, a jeżeli zostaną one wytyczone jako ślepe, wówczas na ich zakończeniu winny znaleźć się place do nawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi. Wydzielone dojazdy winny stanowić jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej;
- 3) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ilości wynikającej z programu inwestycji w obrębie działek budowlanych, tj.:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla lokali usługowych należy przyjąć co najmniej 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej lokalu, ale nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy (kawiarnia, sklep, fryzjer, biuro, hurtownia itp.) i nie mniej niż 1 miejsce na 1 pokój hotelowy. Jednocześnie dla lokali usługowych należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100,

c) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku lub pod wiatą.

4. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

- 1) ustala się minimalną wielkość działki geodezyjnej przeznaczonej pod zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową i zabudowę mieszkaniowo - usługową:
 - a) nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
 - c) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, podane powyżej;
- 2) dopuszcza się połączenie działek geodezyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla działek geodezyjnych przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

- 1) dla działek geodezyjnych przeznaczonych na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się dowolną wielkość;
- 2) dla działek geodezyjnych przeznaczonych pod zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową i zabudowę mieszkaniowo – usługową ustala się dowolną wielkość nie mniejszą niż 1000 m²;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki geodezyjnej nie mniejszą niż 6 m;
- 4) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki geodezyjnej;
- 5) ustala się kąt położenia granic działek geodezyjnych w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 45° i nie większy niż 135°.

6. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:

- 1) obszar planu znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”, której granicę oznaczono na rysunku planu, w związku z powyższym planowane inwestycje winny być zgodne z przepisami odrębnymi, w tym Uchwałą nr 148/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2011 r. Nr 66 poz. 1463) oraz Uchwałą nr 261/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. o zmianie uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016 r. poz. 2944);
- 2) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych;
- 4) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;
- 5) wszelkie prace budowlane należy tak prowadzić, aby minimalizować ujemne skutki realizacji inwestycji. Należy stosować odpowiednią technologię i organizację prac. Uciążliwość inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy minimalizować w sposób określony w przepisach o ochronie środowiska;
- 6) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 7) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe;

- 8) wyklucza się magazynowanie i składowanie substancji oraz odpadów niebezpiecznych;
- 9) wyklucza się wykorzystywanie i wbudowywanie w procesie inwestycyjnym odpadów niebezpiecznych;
- 10) realizację budynków należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia. Powyższe badania powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności wzmocnienia podłoża gruntowego, rozwiązania techniczne należy przedstawić w projekcie budowlanym;
- 11) lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej i występowanie pól elektroenergetycznych nie może być uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
- 12) obowiązuje w maksymalnym zakresie ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień należących do gatunków szlachetnych, w tym w szczególności zieleni wysokiej związanej z historycznym zagospodarowaniem w układzie ruralistycznym (nasadzenia wzdłuż historycznych dróg, nasadzenia graniczne na działkach z historyczną zabudową, obsadzenia frontów (ganków wejściowych)). Dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne zadrzewień, wycinka zadrzewień jest możliwa jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny, w przypadku wycinki zadrzewień obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych lub iglastych, z uwzględnieniem warunków siedliskowych.

7. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska kulturowego:

- 1) cały obszar planu znajduje się w „strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Stegna”. Przez układ ruralistyczny należy rozumieć przestrzenne założenie wiejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym sieci dróg. W strefie tej obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznego układu przestrzennego i jego historycznej struktury,
 - b) rewitalizacja i konserwacja zachowanych, głównych elementów układu przestrzennego,
 - c) ochrona i maksymalne zachowanie zieleni komponowanej w układzie ruralistycznym,
 - d) zachowanie i ochrona historycznej sieci drożnej. Historyczne drogi, przebiegające w liniach rozgraniczających dróg, należy zachować w historycznych parametrach, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej. Obowiązuje zakaz ich zabudowywania i zmiany przebiegu. Należy stosować nawierzchnię z materiałów zbliżonych do historycznych. Dopuszcza się obsadzenia dróg zielenią. Historyczne drogi, przebiegające w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług i w terenie usług, należy wyeksponować w zagospodarowaniu terenu np. poprzez realizację nasadzeń zieleni granicznej, zmianę koloru lub materiału nawierzchni utwardzonych, wprowadzenie rabat zieleni niskiej w liniach rozgraniczających historycznej sieci drożnej,
 - e) obowiązuje ochrona i uczytelnienie historycznych podziałów parcelacyjnych,
 - f) obowiązuje zakaz lokalizacji wysokościowych i gabarytowych dominant przestrzennych,
 - g) obowiązuje usunięcie lub przebudowa obiektów dysharmonizujących walory krajobrazowe i kulturowe wsi Stegna,
 - h) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej,
 - i) wyklucza się zabudowę i zagospodarowanie terenu dysharmonizujące walory krajobrazowe i kulturowe wsi Stegna, w tym obiekty tymczasowe, budynki rekreacji indywidualnej oprócz już istniejących, obiekty nie związane historycznie z zagospodarowaniem terenu jak kioski, wiaty (oprócz autobusowych), wolno stojące garaże oprócz historycznych budynków gospodarczych. Wprowadza się zakaz powyższej zabudowy na terenie historycznych siedlisk - niwy ogrodowej i ogrodów przydomowych,
 - j) należy dostosować cechy nowej zabudowy do cech zabudowy historycznej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie, zgodnie z tradycją budownictwa we wsi Stegna, uwzględniając:
 - linie zabudowy, wysokość, proporcje wymiarów rzutu budynków, proporcje i artykulacje elewacji,
 - kształt i nachylenie połaci dachowych, kierunek głównej kalenicy w stosunku do drogi,

- wielkość, proporcje oraz sposób podziałów stolarki okiennej,
 - stosowanie w bryle budynku wystawek lub lukarn,
 - stosowanie w bryle budynku ganków wejściowych na osi elewacji
 - stosowanie w bryle budynku detalu architektonicznego,
 - kształtowanie prostej bryły budynku w oparciu o rzut prostokąta,
- k) w nowych zespołach budynków mieszkalnych wymagane jest ujednoczenie ich formy poprzez zastosowanie ujednoczonych materiałów i kolorystyki, kształtów dachów, w tym przeważającego kierunku kalenicy względem drogi oraz zastosowanie ujednoczonego rodzaju pokrycia. Wymagane jest kształtowanie zieleni przydomowej zgodnie z warunkami historycznymi – siedliskowymi,
- l) nowe budynki na terenie nieruchomości, na której znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, tj. ujęty w gminnej ewidencji zabytków lub chroniony ustaleniami planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące historyczny klimat wsi”, należy projektować i realizować z zachowaniem kompozycji zabudowy na terenie tej nieruchomości, pozostawiając historycznie nie zabudowaną przestrzeń dziedzińców. Budynki te należy projektować z uwzględnieniem tradycji budowlanej i cech architektury regionalnej,
- m) ochronie podlega dziedzictwo historyczne w obrębie wsi lokacyjnej – nowożytniej, będące powierzchnią, podziemną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów. Wszelkie prace ziemne wymagają ,
stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków”, stanowią relikty XIX i XX-wiecznej zabudowy ruralistycznej i są ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Szczegółowe ustalenia dla chronionych budynków znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe” dla danego terenu. Są to:
- a) na terenie 2MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Jagiełły 9,
 - b) na terenie 3MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Dworcowej 2, budynek mieszkalny przy ul. Powstańców Warszawy 23 i budynek mieszkalny przy ul. Dworcowej 1,
 - c) na terenie 5MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Powstańców Warszawy 13 i budynek mieszkalny przy ul. Lipowej 17,
 - d) na terenie 7MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Lipowej 14,
 - e) na terenie 10MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Bursztynowej 8 i budynek mieszkalny przy ul. Sikorskiego 1,
 - f) na terenie 11MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Sikorskiego 14,
 - g) na terenie 13MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Sikorskiego 4a, budynek mieszkalny przy ul. Kościuszki 5 i budynek mieszkalny przy ul. Kościuszki 5f,
 - h) na terenie 14MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Sikorskiego 2,
 - i) na terenie 15MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Powstańców Warszawy 3,
 - j) na terenie 16MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Wąskiej 1, budynek mieszkalny i budynek gospodarczy przy ul. Wąskiej 5,
 - k) na terenie 18MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Wojska Polskiego 4, budynek mieszkalny przy ul. Powstańców Warszawy 4, budynek mieszkalny przy ul. Powstańców Warszawy 6;
- 3) budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące historyczny klimat wsi” stanowią relikty historycznej zabudowy ruralistycznej. Szczegółowe ustalenia dla chronionych budynków znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe” dla danego terenu. Są to:
- a) na terenie 1MN-U: budynki mieszkalne przy ul. Powstańców Warszawy 35, 37,
 - b) na terenie 2MN-U: budynek gospodarczy (relikty zagrody) przy ul. Jagiełły 7a,

- c) na terenie 3MN-U: 2 budynki gospodarcze przy ul. Dworcowej 2, budynek mieszkalny przy ul. Jagiełły 12,
 - d) na terenie 4MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Powstańców Warszawy 17,
 - e) na terenie 5MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Lipowej 19,
 - f) na terenie 6MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Lipowej 16,
 - g) na terenie 11MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Sikorskiego 10,
 - h) na terenie 12MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Sikorskiego 7,
 - i) na terenie 15MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Kościuszki 44,
 - j) na terenie 18MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Bukowej 2;
- 4) wyklucza się lokalizacje paneli fotowoltaicznych na budynkach zabytkowych wskazanych do ochrony w ust. 7 pkt 2 i 3;
- 5) lokalizacja paneli fotowoltaicznych na gruncie i na połaciach dachowych budynków niezabytkowych nie może być widoczna z przestrzeni dróg publicznych, dróg wewnętrznych i kolejki wąskotorowej. Należy nasadzić zielen izolacyjną w celu niwelacji widoczności paneli fotowoltaicznych na gruncie;
- 6) na całym obszarze planu wyklucza się lokalizację paneli fotowoltaicznych na elewacjach budynków, balkonach i tarasach.
8. Ustalenia inne dla całego planu:
- 1) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom szczególnym. Lokalizacja i usytuowanie obiektów od innych obiektów lub terenów winno być zgodne z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się realizację podziemnych obiektów budowlanych nie będących budynkami, naziemnych budowli stanowiących zagospodarowanie terenu i infrastrukturę techniczną;
 - 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, niezgodnych z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie miejscowym.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 4. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów o symbolach **1MN-U** o powierzchni 0,93 ha, **2MN-U** o powierzchni 2,17 ha, **3MN-U** o powierzchni 2,11 ha, **4MN-U** o powierzchni 0,68 ha, **5MN-U** o powierzchni 1,32 ha, **6MN-U** o powierzchni 0,20 ha, **7MN-U** o powierzchni 0,47 ha, **8MN-U** o powierzchni 0,36 ha, **9MN-U** o powierzchni 0,25 ha, **10MN-U** o powierzchni 1,84 ha, **11MN-U** o powierzchni 1,92 ha, **12MN-U** o powierzchni 1,18 ha, **13MN-U** o powierzchni 1,15 ha, **14MN-U** o powierzchni 0,79 ha, **15MN-U** o powierzchni 0,46 ha, **16MN-U** o powierzchni 1,55 ha, **17MN-U** o powierzchni 0,08 ha i **18MN-U** o powierzchni 1,00 ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowo – usługowej bez ustalania proporcji. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej zamiennie. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zabudową usługową;
- 2) obowiązuje zakaz realizacji schronisk, kempingów, zabudowy rekreacji indywidualnej, a także obiektów w formie barakowozów, domków kempingowych, domów mobilnych lub domków typu holenderskiego;
- 3) obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy letniskowej. Dopuszcza się remonty lub przebudowę istniejącej zabudowy letniskowej. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy letniskowej na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji składowisk odpadów poprodukcyjnych, autozłomów, spalarni zwłok, stacji paliw i hurtowni;
- 5) w ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży;

- 6) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty lub przebudowę. Dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;
- 7) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Stegna, w związku z powyższym obowiązują ustalenia ogólne z §3. ust. 7;
- 8) budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków”, stanowią relikty XIX i XX-wiecznej zabudowy ruralistycznej i są ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Są to:
 - a) na terenie 2MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Jagiełły 9,
 - b) na terenie 3MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Powstańców Warszawy 23 i budynek mieszkalny przy ul. Dworcowej 1,
 - c) na terenie 5MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Powstańców Warszawy 13 i budynek mieszkalny przy ul. Lipowej 17,
 - d) na terenie 7MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Lipowej 14,
 - e) na terenie 10MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Bursztynowej 8 i budynek mieszkalny przy ul. Zielonej 1,
 - f) na terenie 11MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Sikorskiego 14,
 - g) na terenie 13MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Sikorskiego 4a i budynek mieszkalny przy ul. Kościuszki 5,
 - h) na terenie 14MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Sikorskiego 2,
 - i) na terenie 15MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Powstańców Warszawy 3,
 - j) na terenie 16MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Wąskiej 1, budynek mieszkalny i budynek gospodarczy przy ul. Wąskiej 5,
 - k) na terenie 18MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Wojska Polskiego 4, budynek mieszkalny przy ul. Powstańców Warszawy 4, budynek mieszkalny przy ul. Powstańców Warszawy 6, Budynki te przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega historyczna bryła i kolorystyka budynków, historyczny kształt, proporcje i pokrycie dachu głównego, historyczne elewacje zewnętrzne i materiał elewacyjny (drewno, tynk, cegła), historyczny detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych, historyczny podział stolarki okiennej i drzwiowej. Obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy powyższych budynków;
- 9) budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące historyczny klimat wsi” stanowią relikty historycznej zabudowy ruralistycznej. Są to:
 - a) na terenie 1MN-U: budynki mieszkalne przy ul. Powstańców Warszawy 35, 37,
 - b) na terenie 2MN-U: budynek gospodarczy (relikt zagrody) przy ul. Jagiełły 7a,
 - c) na terenie 3MN-U: budynek mieszkalny i 2 budynki gospodarcze przy ul. Jagiełły 2, budynek mieszkalny przy ul. Jagiełły 12,
 - d) na terenie 4MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Powstańców Warszawy 17,
 - e) na terenie 5MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Lipowej 19,
 - f) na terenie 6MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Lipowej 16,
 - g) na terenie 11MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Sikorskiego 10,
 - h) na terenie 12MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Sikorskiego 7,
 - i) na terenie 15MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Kościuszki 44,

- j) na terenie 18MN-U: budynek mieszkalny przy ul. Bukowej 2, Budynki te przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega historyczna bryła i kolorystyka budynków, historyczny kształt, proporcje i pokrycie dachu głównego, historyczne elewacje zewnętrzne i materiał elewacyjny (drewno, tynk, cegła), historyczny detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych, historyczny podział stolarki okiennej i drzwiowej. Obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy powyższych budynków;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 11) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 12) dla budynków lub ich części zlokalizowanych przed liniami zabudowy. Dopuszcza się ich zachowanie, dopuszcza się ich remonty, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania. Dopuszcza się ich nadbudowę i rozbudowę zgodnie z liniami zabudowy;
- 13) dla budynków mieszkalnych obowiązuje forma wolno stojąca. Dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej w formie bliźniaczej. Dla innych budynków obowiązuje forma wolno stojąca;
- 14) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę bliźniaczych budynków mieszkalnych przy granicy działek budowlanych;
- 15) obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków wolno stojących w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie ich lokalizacji w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych lub przy granicach działek budowlanych;
- 16) obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej. Dla działek, na których przekroczono powyższy udział, dopuszcza się jego zachowanie;
- 17) obowiązuje maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 20%. Dla działek, na których przekroczono powyższy udział, dopuszcza się jego zachowanie;
- 18) obowiązuje minimalna nadziemna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,6. Dla działek, na których przekroczono powyższą intensywność, dopuszcza się jej zachowanie;
- 19) obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 9,0 m. Dla budynków, w których przekroczono powyższą wysokość, dopuszcza się jej zachowanie;
- 20) obowiązuje wysokość wolno stojących lub przybudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 10,0 m;
- 21) obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku: nie większy niż 0,60 m;
- 22) dla nowych budynków ustala się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Dla istniejących budynków, w których przekroczono powyższą ilość kondygnacji, dopuszcza się ich zachowanie;
- 23) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 24) dla nowych budynków obowiązują dachy strome, dwuspadowe, przy czym dla budynków mieszkalnych i usługowych ustala się symetryczne nachylenie połaci dachowych od 35° do 45°, a dla budynków gospodarczych i garażowych ustala się symetryczne nachylenie połaci dachowych od 35° do 45° lub od 18° do 25°. Jednocześnie dla dachów z połaciami dachowymi od 18° do 25° ustala się realizację ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 m do 1,8 m. Obowiązuje krycie dachów dachówką lub blachą na rąbek stojący. Dopuszcza się wyłącznie kolory dachówkowych pokryć dachowych w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego o wykończeniu matowym w odcieniach czerwieni lub brązów. Dopuszcza się wyłącznie kolory blaszanych pokryć dachowych (blacha na rąbek stojący) w odcieniach szarości lub grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych. Dopuszcza się budowę wystawek i lukarn, których długość nie może przekraczać 30% długości danej połaci dachowej. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych dachów; w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy dopuszcza się zachowanie i kontynuację tych dachów; w przypadku ich nadbudowy ustala się dachy zgodne z ustaleniami planu. Dla istniejących budynków krytych papą lub blachą, dopuszcza się zachowanie krycia papą lub blachą;

- 25) obowiązuje wykończenie elewacji w cegle, kamieniu, drewnie lub tynku. Dla tynku należy zastosować kolory stonowane. Nie dopuszcza się stosowania na elewacjach sidingu PCV ani barw jaskrawych;
- 26) nowe budynki należy projektować z uwzględnieniem tradycji budowlanej i cech architektury regionalnej.

§ 5. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu o symbolu **1U** o powierzchni 0,51 ha:

- 1) teren zabudowy usług;
- 2) obowiązuje zakaz realizacji schronisk, kempingów, a także obiektów w formie barakowozów, domków kempingowych, domów mobilnych lub domków typu holenderskiego;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji składowisk odpadów poprodukcyjnych, autozłomów, spalarni zwłok, stacji paliw i hurtowni;
- 4) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty i przebudowę, dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;
- 5) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Stegna, w związku z powyższym obowiązują ustalenia ogólne z §3. ust. 7;
- 6) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 7) obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków wolno stojących w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie ich lokalizacji w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych lub przy granicach działek budowlanych;
- 8) obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej. Dla działek, na których przekroczono powyższy udział, dopuszcza się jego zachowanie;
- 9) obowiązuje maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%;
- 10) obowiązuje minimalna nadziemna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,6. Dla działek, na których przekroczono powyższą intensywność, dopuszcza się jej zachowanie;
- 11) obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 10,5 m. Dla budynków, w których przekroczono powyższą wysokość, dopuszcza się jej zachowanie;
- 12) obowiązuje wysokość wolno stojących lub przybudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 10,0 m;
- 13) obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku: nie większy niż 0,60 m;
- 14) dla nowych budynków ustala się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Dla istniejących budynków, w których przekroczono powyższą ilość kondygnacji, dopuszcza się ich zachowanie;
- 15) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 16) dla nowych budynków obowiązują dachy strome, dwuspadowe, przy czym ustala się symetryczne nachylenie połaci dachowych od 35° do 45° lub od 18° do 25°. Jednocześnie dla dachów z połaciami dachowymi od 18° do 25° ustala się realizację ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 m do 1,8 m. Obowiązuje krycie dachów dachówką lub blachą na rąbek stojący. Dopuszcza się wyłącznie kolory dachówkowych pokryć dachowych w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego o wykończeniu matowym w odcieniach czerwieni lub brązów. Dopuszcza się wyłącznie kolory blaszanych pokryć dachowych (blacha na rąbek stojący) w odcieniach szarości lub grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych. Dopuszcza się budowę wystawek i lukarn, których długość nie może przekraczać 30% długości danej połaci dachowej. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych dachów; w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy dopuszcza się zachowanie i kontynuację tych dachów; w przypadku ich nadbudowy ustala się dachy zgodne z ustaleniami planu. Dla istniejących budynków krytych papą lub blachą, dopuszcza się zachowanie krycia papą lub blachą;

- 17) obowiązuje wykończenie elewacji w cegle, kamieniu, drewnie lub tynku. Dla tynku należy zastosować kolory stonowane. Nie dopuszcza się stosowania na elewacjach sidingu PCV ani barw jaskrawych;
- 18) nowe budynki należy projektować z uwzględnieniem tradycji budowlanej i cech architektury regionalnej.

§ 6. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu drogi lokalnej o symbolu **1KDL** o powierzchni 1,01 ha i **2KDL** o powierzchni 0,27 ha:

- 1) droga stanowi drogę publiczną w rozumieniu przepisów o drogach publicznych;
- 2) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Stegna, w związku z powyższym obowiązują ustalenia ogólne z §3. ust. 7;
- 3) obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających;
- 4) obowiązuje wysokość obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 10,0 m.

§ 7. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów dróg dojazdowych o symbolach **1KDD** o powierzchni 0,07 ha, **2KDD** o powierzchni 0,15 ha i **3KDD** o powierzchni 0,28 ha:

- 1) droga stanowi drogę publiczną w rozumieniu przepisów o drogach publicznych;
- 2) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Stegna, w związku z powyższym obowiązują ustalenia ogólne z §3. ust. 7;
- 3) obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających;
- 4) obowiązuje wysokość obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 10,0 m.

§ 8. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej (droga wewnętrzna) o symbolach **1KR** o powierzchni 0,02 ha, **2KR** o powierzchni 0,29 ha, **3KR** o powierzchni 0,29 ha, **4KR** o powierzchni 0,06 ha, **5KR** o powierzchni 0,11 ha, **6KR** o powierzchni 0,60 ha, **7KR** o powierzchni 0,03 ha, **8KR** o powierzchni 0,08 ha i **9KR** o powierzchni 0,03 ha:

- 1) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Stegna, w związku z powyższym obowiązują ustalenia ogólne z §3. ust. 7;
- 2) obowiązuje szerokość drogi 1KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR i 9KR w istniejących liniach rozgraniczających;
- 3) obowiązuje szerokość drogi 2KR nie mniejsza niż 5,0 m i nie większa niż 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) droga stanowi jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej;
- 5) obowiązuje wysokość obiektów budowlanych, nie będących budynkami, nie większa niż 10,0 m.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 9. Dla terenów dróg ustala się stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości 0%, bowiem nie ma ona zastosowania na przedmiotowym terenie. Dla pozostałych terenów ustala się 30% stawkę procentową, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości.

§ 10. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna”, zatwierdzonego uchwałą VII/42/2003 Rady Gminy Stegna z dnia 25 marca 2003 r.

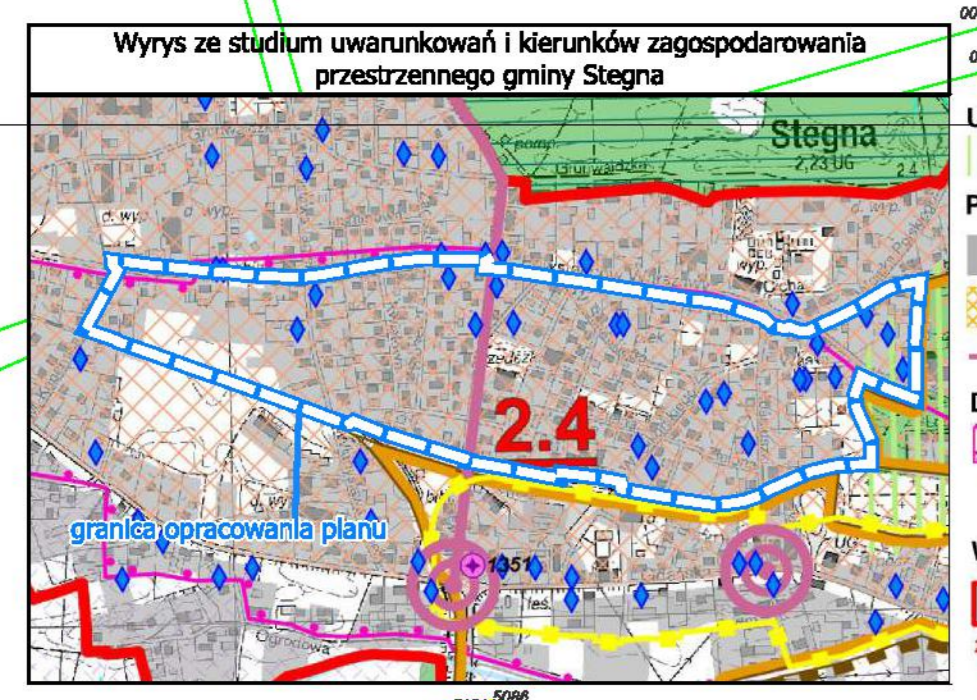
§ 11.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Stegna.

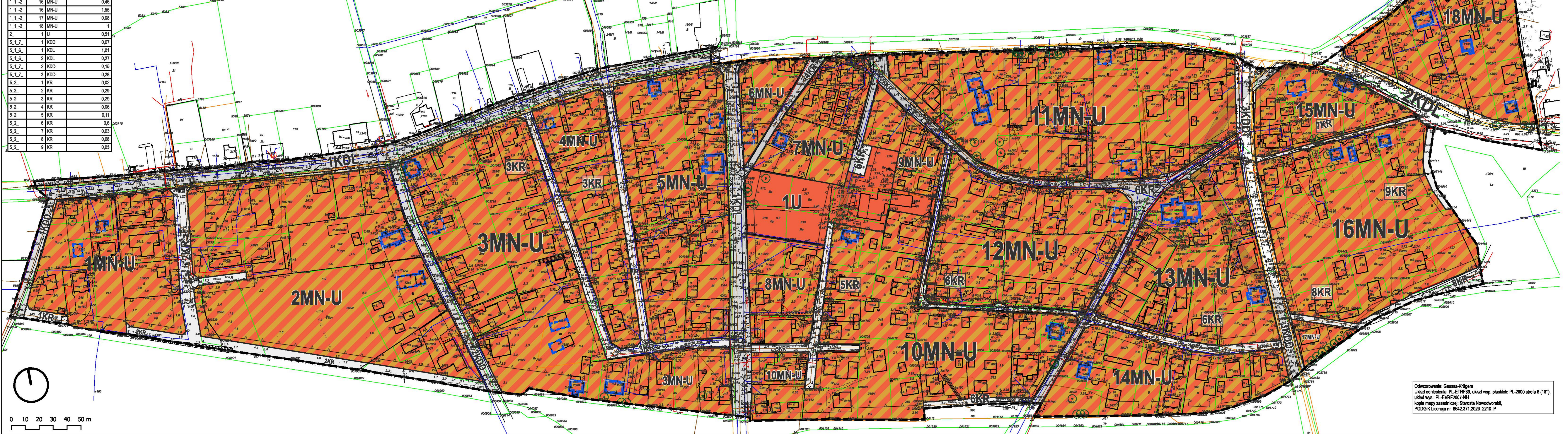
PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY STEGNA

Mariusz Ogrodowski

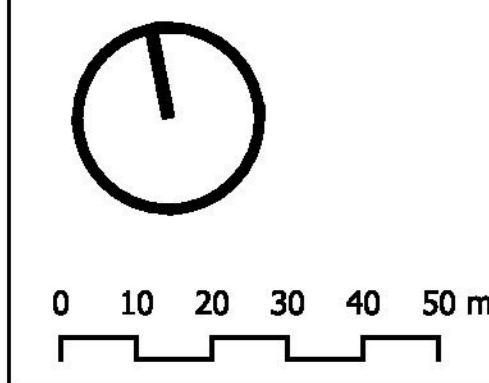
Kod	Numer	Symbol	Powierzchnia [ha]
1.1-2	1	MN-U	0,93
1.1-2	2	MN-U	2,17
1.1-2	3	MN-U	2,11
1.1-2	4	MN-U	0,68
1.1-2	5	MN-U	1,32
1.1-2	6	MN-U	0,2
1.1-2	7	MN-U	0,47
1.1-2	8	MN-U	0,36
1.1-2	9	MN-U	0,25
1.1-2	10	MN-U	1,84
1.1-2	11	MN-U	1,92
1.1-2	12	MN-U	1,18
1.1-2	13	MN-U	1,15
1.1-2	14	MN-U	0,79
1.1-2	15	MN-U	0,46
1.1-2	16	MN-U	1,55
1.1-2	17	MN-U	0,08
1.1-2	18	MN-U	1
2	1	U	0,51
5.1.7	1	KDD	0,07
5.1.6	1	KDL	1,01
5.1.6	2	KDL	0,27
5.1.7	2	KDD	0,15
5.1.7	3	KDD	0,28
5.2	1	KR	0,02
5.2	2	KR	0,29
5.2	3	KR	0,29
5.2	4	KR	0,06
5.2	5	KR	0,11
5.2	6	KR	0,6
5.2	7	KR	0,03
5.2	8	KR	0,08
5.2	9	KR	0,03



- UWARUNKOWANIA EKOFIOLOGICZNE**
- ISTNIEJĄCE ELEMENTY OSNOWY EKOLOGICZNEJ
- POLITYKA PRZESTRZENNĄ**
- TERENY ZABUDOWANE
 - TURYSTYCZNE MIEJSCOWOŚCI NADMORSKIE (TMN) WSKAZANE DO RESTRUKTURYZACJI I WYKREOWANIA WYSOKIEJ JAKOŚCI PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
 - SKONCENTROWANE POTOKI RUCHU TURYSTYCZNEGO DOMORSKIEGO
- DZIEDZICTWO KULTUROWE**
- STREFA OCHRONY UKŁADU RURALISTYCZNEGO
 - OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW NIEMUCHYCH
- WYRÓŻNIONE ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ**
- GRANICE STREF FUNKCYJNALNYCH
 - MIERZYSZA WIŚLANA
 - STREFA OSADNICZA
 - NUMERACJA STREF FUNKCYJNALNYCH



- LEGENDA:**
- Granicz obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego / obszar Ochrony Parku Krajobrazowego "Mierzysza Wiślana"
 - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Obowiązująca linia zabudowy
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - Granicę pomiędzy obowiązującą a nieprzekraczalną linią zabudowy
 - Granicz strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego miejscowości Stegna wraz ze strefą ochrony archeologicznej wsi lokacyjnej
 - Obiekty o wartościach historyczno-kulturowych, ujęte w gminnej ewidencji zabytków
 - Obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące historyczny klimat wsi
 - Historyczna sieć drożna
 - Historyczna zieleń wysoka do zachowania i ochrony
- przeznaczenia terenu**
- MN-U** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
 - U** teren usług
 - KDL** teren drogi lokalnej
 - KDD** teren drogi dojazdowej
 - KR** teren komunikacji drogowej wewnętrznej



Odwzorowanie: Gaussa-Krügera
 Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°)
 Układ wys.: PL-EVRF2007-NH
 kopia mapy zasadniczej: Starosta Nowodworski,
 PODGK Liczba nr 6642.371.2023.2210_P

STUDIO DZ Daniel Zahański
 80-283 Gdańsk, ul. Potokowa 38, tel. 607 08 23 99 studiodz@studiodz.com.pl

WŁAŚCICIEL	STUDIO DZ	mgr inż. arch. Daniel Zahański, prof. PŁ mgr inż. arch. Piotr Krawiec
WYKONAWCA	STUDIO DZ	mgr inż. arch. Agnieszka Danajda mgr inż. arch. Joanna Szlachetka
WYKONAWCA	STUDIO DZ	mgr inż. arch. Joanna Szlachetka PZO nr 0-313204

Załącznik Nr 1
 do Uchwały Nr IX/65/2024
 Rady Gminy Stegna
 z dnia 27 listopada 2024 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Stegna pomiędzy ulicą Powstańców Warszawy, Wojska Polskiego, Bukową a torami kolei wąskotorowej

skala 1 : 1 000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/65/2024
Rady Gminy Stegna
z dnia 27 listopada 2024 r.

ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1.

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Stegna pomiędzy ulicą Powstańców Warszawy, Wojska Polskiego, Bukową a torami kolei wąskotorowej” jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Rozpatruje się złożone uwagi w okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu (tj. od 1 sierpnia do 21 sierpnia 2024 r.) oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 4 września 2024 r.), w następujący sposób:

1. Uwaga z dnia 28.08.2024 r. (data wpływu 28.08.2024 r.) do ustaleń dla działek 365/1 i 312/2 (teren 7MN-U) w zakresie podniesienia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z nie większego niż 20% do nie większego niż 40%, argumentując uwagę faktem, iż istniejąca zabudowa przekracza maksymalny udział powierzchni zabudowy, dopuszczony w planie.

- **uwaga nie została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) „Wójt sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem“. Nie jest zatem możliwe sporządzenie projektu planu miejscowego, niezgodnego z przepisami odrębnymi.

Uwaga jest sprzeczna ze stanowiskiem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, określonym w postanowieniu z dn. 27.12.2023 r. o sygn. ZN.5150.73.3.2023.JK. w zakresie odmowy uzgodnienia projektu planu i warunków uzgodnienia tego projektu, wnoszącym w ust. 9 pkt 4 postanowienia o zmniejszenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z nie większego niż 30% do nie większego niż 20%.

„W tym miejscu podkreślić należy, że ratio legis instytucji "uzgodnienia" w procedurze planistycznej, polega na przesądzającym (relewantnym) wpływie pozytywnego stanowiska organu uzgadniającego, na kształt normatywny postanowień planu. W przypadku uzgodnienia bowiem pozytywne stanowisko jest warunkiem uchwalenia w danej postaci aktu planistycznego. Organ wykonawczy gminy występujący o uzgodnienie jest związany uzyskanym stanowiskiem i musi wprowadzić zmiany wynikające z uzgodnienia. Konsekwencją pominięcia wystąpienia o uzgodnienie, brak uzyskania pozytywnego stanowiska organu uzgadniającego, jak i niewprowadzenie do uchwały uzyskanego stanowiska stanowi zawsze istotne naruszenie prawa.” (źródło: Rozstrzygnięcie nadzorcze NR P-1.4131.254.2022.K Wojewody Zachodniopomorskiego z dn. 3 sierpnia 2022 r.).

Jednocześnie w §4. pkt 17 projektu planu wprowadzono ustalenie: „obowiązuje maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 20%. Dla działek, na których przekroczono powyższy udział, dopuszcza się jego zachowanie;“. Powyższe ustalenie chroni zatem istniejącą zabudowę.

2. Uwaga z dnia 02.09.2024 r. (data wpływu 04.09.2024 r.) do ustaleń dla działek 1610 (teren 16MN-U) w zakresie podniesienia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z nie większego niż 20% do nie większego niż 30%, podniesienia maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy z nie większej niż 0,6 do nie większej niż 0,9, podniesienia wysokości zabudowy z nie większej niż 9,0 m do nie większej niż 10,0m, zmiany linii zabudowy do linii istniejącego budynku mieszkalnego, argumentując uwagę brakiem możliwości racjonalnego zabudowania działki i powołując się na obowiązujący plan miejscowy w sąsiedztwie.

- uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) „Wójt sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem“. Nie jest zatem możliwe sporządzenie projektu planu miejscowego, niezgodnego z przepisami odrębnymi.

W przesłanym do uzgodnień projekcie planu wraz z pismem przewodnim Wójta Gminy Stegna z dnia 20.11.2023 r. o sygn. IGPN-P.6772.2.2023 widniały ustalenia zgodne z powyższymi wnioskowanymi parametrami, tzn. (1) obowiązywał maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%; (2) obowiązywała maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,9; (3) obowiązywała wysokość budynków nie większa niż 12,0 m; wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w linii istniejącego budynku mieszkalnego.

W związku ze stanowiskiem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, określonym w postanowieniu z dn. 27.12.2023 r. o sygn. ZN.5150.73.3.2023.JK. w zakresie odmowy uzgodnienia projektu planu i warunków uzgodnienia tego projektu, wnoszącym: (1) w ust. 9 pkt 4 postanowienia o zmniejszenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z nie większego niż 30% do nie większego niż 20%; (2) w ust. 9 pkt 5 postanowienia o zmniejszenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy z nie większej niż 0,9 na nie większą niż 0,6; (3) w ust. 9 pkt 6 postanowienia o zmniejszenie maksymalnej wysokości budynków nie większej niż 12,0 m na nie większą niż 9,0 m; (4) w ust. 3 tiret pierwsze postanowienia skorygować nieprzekraczalne linie zabudowy.

Uwaga jest zatem sprzeczna ze stanowiskiem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, wyrażonym w powyższym postanowieniu.

„W tym miejscu podkreślić należy, że ratio legis instytucji "uzgodnienia" w procedurze planistycznej, polega na przesądzającym (relewantnym) wpływie pozytywnego stanowiska organu uzgadniającego, na kształt normatywny postanowień planu. W przypadku uzgodnienia bowiem pozytywne stanowisko jest warunkiem uchwalenia w danej postaci aktu planistycznego. Organ wykonawczy gminy występujący o uzgodnienie jest związany uzyskanym stanowiskiem i musi wprowadzić zmiany wynikające z uzgodnienia. Konsekwencją pominięcia wystąpienia o uzgodnienie, brak uzyskania pozytywnego stanowiska organu uzgadniającego, jak i niewprowadzenie do uchwały uzyskanego stanowiska stanowi zawsze istotne naruszenie prawa.” (źródło: Rozstrzygnięcie nadzorcze NR P-1.4131.254.2022.K Wojewody Zachodniopomorskiego z dn. 3 sierpnia 2022 r.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/65/2024
Rady Gminy Stegna
z dnia 27 listopada 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH
PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, należy realizować zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465, 1572).

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują:

- 1) przebudowę gminnych dróg publicznych,
- 2) sieć kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów przyległych,
- 3) sieć wodociągową, służącą do obsługi terenów przyległych,
- 4) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej odwadniających gminne drogi publiczne.

§ 2.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1530, 1572), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne wieloletnie są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IX/65/2024

Rady Gminy Stegna

z dnia 27 listopada 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.