

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU ZESPOŁU PRZYPLAŻOWEGO WE WSI JANTAR NA TERENIE GMINY STEGNA



Sporządził:
Wójt Gminy Stegna

Opracowano:
**w Instytucie Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie
ul. Targowa 45
03-728 Warszawa**

w składzie:

mgr Wanda Stolarska – kierująca zespołem projektowym – członek Okręgowej Izby Urbanistów w Warszawie wpisana pod numerem WA-258

mgr inż. Karina Konarzewska - członek Okręgowej Izby Urbanistów w Warszawie wpisana pod numerem WA-348

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski – członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów wpisany pod numerem MA-1938, członek Okręgowej Izby Urbanistów w Warszawie wpisany pod numerem WA-376

mgr inż. Alicja Zdrodowska - członek Okręgowej Izby Urbanistów w Warszawie wpisany pod numerem WA-338

mgr inż. Anna Makowska

Warszawa, 2011 rok

UCHWAŁA NR XLII/435/10

Rady Gminy Stegna z dnia 12 października 2010 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zespołu przyłazowego we wsi Jantar na terenie gminy Stegna

Działając na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz.1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130,poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, z 2006 r. Nr 225 poz.1635, z 2007 r., Nr 127 poz.880, z 2008 r. Nr 199 poz.1227, z 2008 r. Nr 201 poz.1237, z 2008r. Nr 220 poz.1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz.675, Nr 119, poz.804, Nr 130, poz.871) Rada Gminy Stegna uchwała co następuje:

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XI/70/2003 Rady Gminy Stegna z dnia 25 lipca 2003, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zespołu przyłazowego we wsi Jantar na terenie gminy Stegna, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna uchwalonego Uchwałą Nr XL/397/10 Rady Gminy Stegna z dnia 20 lipca 2010 rok, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zespołu przyłazowego we wsi Jantar na terenie gminy Stegna.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni 132 ha, którego granice wskazuje rysunek planu miejscowego, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – określenie rozstrzygnięcia uwag do planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 - określenie sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

4. Przedmiotem planu jest całościowe opracowanie zagospodarowania terenu z uwzględnieniem funkcji zabudowy związanej z usługami turystyki, usługami plażowymi wraz z obsługą w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji oraz zielenią leśną.

§ 2. 1. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym planem, a ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 2) każdy „teren elementarny” oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu”. Litera oznacza przeznaczenie terenu, a występująca po niej cyfra oznacza numer kolejnego terenu elementarnego. W przypadku oznaczenia terenów dróg przed kolejnym numerem terenu drogi postawiono symbol literowy oznaczający klasę drogi;
- 3) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granica terenu objętego planem miejscowym,
 - b) granica pasa technicznego brzegu morskiego,
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,
 - d) symbole terenu złożone z oznaczenia literowo-cyfrowego,
 - e) obowiązujące linie zabudowy,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - g) ścieżki rowerowe;

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **architekturze regionalnej** – należy przez to rozumieć regionalny styl architektoniczny reprezentowany w szczególności przez domy podcieniowe, domy szachulcowe, zagrody holenderskie oraz domy rybackie;
- 2) **inwestycji** – należy przez to rozumieć budowę, rozbudowę, przebudowę oraz zagospodarowanie terenu;
- 3) **maksymalnej wysokości budynku** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia;
- 4) **minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną sumę powierzchni terenów biologicznie czynnych w granicach danej działki lub danego terenu wyrażoną w procentach;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której należy lokalizować ścianę frontową budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 7) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem miejscowym, zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 8) **poziomie bezpieczeństwa zaplecza brzegu** – należy przez to rozumieć ochronę gwarantowaną przez system ochrony brzegu przed prawdopodobieństwo wystąpienia ekstremalnego zagrożenia powodziowego wyrażony w latach przez najmniejsze prawdopodobieństwo wystąpienia spiętrzenia sztormowego;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
- 10) **przeznaczeniu terenu lub obiektu** – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w danym obiekcie;
- 11) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 12) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane w całości lub części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 13) **usługach hotelarskich** – należy przez to rozumieć krótkotrwałe, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawianie namiotów lub przyczep samochodowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych. Określa się następujące rodzaje obiektów hotelarskich: hotele, motele, pensjonaty, kempingi, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, pola biwakowe;
- 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnej uciążliwości w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami, mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięciami mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) **zabudowie letniskowej** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową, zamieszkiwaną czasowo służącą rekreacji indywidualnej, nie będącą usługami hotelarskimi;
- 16) **zabudowie sezonowej** – należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną do czasowego użytkowania zgodnego z ustaleniami planu, na okres nie dłuższy niż 120 dni kalendarzowych w jednym roku, która po tym okresie musi każdorazowo ulec całkowitej rozbiórce.
- 17) **zalepczu działki budowlanej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej zawartą pomiędzy granicą wyznaczoną przez tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi z której następuje wjazd na działkę budowlaną) ścianę budynku funkcji podstawowej dla danego terenu elementarnego a tylną granicą działki budowlanej.

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych o różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) stacja transformatorowa oznaczona symbolem – **E**;
- 2) przepompownia kanalizacji sanitarnej oznaczone symbolem - **K**
- 3) tereny plaży oznaczone symbolem – **PL**;
- 4) tereny wydm nadmorskich oznaczone symbolem – **PLW**;
- 5) teren przystani rybackiej oznaczony symbolem – **RP**;

- 6) tereny zabudowy usług turystyki oznaczone symbolem – **UT**;
- 7) tereny lasów oznaczone symbolem – **ZL**;
- 8) tereny zabudowy usług turystyki na terenach leśnych oznaczone symbolem – **ZL/UT**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem – **KDL**;
- 10) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem – **KPJ**;
- 11) ciągi piesze oznaczone symbolem – **CP**;
- 12) ciągi piesze – promenada nadmorska oznaczone symbolem – **CPx**.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się realizację nośników reklamowych:
 - a) wyłącznie w formie tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym 3m² lub 6m², reklam świetlnych (neonów) lub wolnostojących słupów ogłoszeniowych w formie walca;
 - b) umieszczanie szyldów wyłącznie na ścianach budynków na poziomie pierwszej kondygnacji budynku,
 - c) reklamy świetlne (neony) mogą być lokalizowane wyłącznie w powiązaniu z budynkami, w których prowadzona jest reklamowana przez nie usługa,
 - d) treść reklamy świetlnej (neonu) musi być ściśle związana z usługą, której dotyczy, np. nazwa obiektu usługowego,
 - e) dopuszcza się lokalizowanie płaszczyzn reklamowych (tablic reklamowych) na nośnikach reklamowych wolnostojących o całkowitej wysokości nośnika reklamowego nie większej niż 4 m wzdłuż poszczególnych ciągów komunikacyjnych na jednakowej wysokości dolnej krawędzi tablicy reklamowej i o jednakowym kącie ustawienia płaszczyzny tablicy względem pasa jezdni,
 - f) umieszczanie reklam obok siebie na jednym nośniku możliwe jest tylko dla nośników reklamowych o powierzchni reklamowej 3m² w formie zharmonizowanej, przy czym łączna powierzchnia takiego zestawu nie może przekraczać 6m²,
- 2) zabrania się lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej oraz ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, terenów lasów, terenów plaż i terenów wydm nadmorskich;
- 3) w zakresie realizacji szyldów ustala się:
 - a) umieszczanie szyldów wyłącznie na ścianach budynków,
 - b) kompozycja, wielkość, kolorystyka i grafika szyldów umieszczanych na elewacjach budynków musi być indywidualnie dostosowana do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku, przekroju ulicy oraz, musi pozostawać w funkcjonalnym związku z użytkowaniem budynku,
 - c) w przypadku szyldów lokalizowanych na budynkach muszą one być umieszczane wyłącznie w pasie wyodrębnionego cokołu, a jeżeli brak tego pasa lub jest niższy niż kondygnacja parteru, w obrębie kondygnacji parteru,
 - d) szyldy semaforowe mogą być lokalizowane wyłącznie na budynkach;
- 4) w zakresie realizacji ogrodzeń ustala się:
 - a) ogrodzenia od strony dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych i pieszych należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z którymi styka się grodzona nieruchomość,
 - b) maksymalna wysokość ogrodzenia od strony dróg publicznych nie może przekraczać 160 cm mierząc od poziomu gruntu rodzimego,
 - c) wszystkie ogrodzenia wykonane wzdłuż tej samej ulicy powinny posiadać jednakową wysokość,
 - d) ogrodzenia muszą być minimum w 40% ażurowe, przy czym procent ten należy liczyć każdorazowo dla powierzchni ogrodzenia mierzonej pomiędzy poszczególnymi słupkami ogrodzeniowymi i terenem lub podmurówką,
 - e) maksymalna wysokość podmurówki betonowej nie może przekraczać 15 cm od poziomu gruntu rodzimego,
 - f) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych za wyjątkiem słupków ogrodzeniowych, oraz ogrodzeń pełnych.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w zakresie ochrony środowiska ustala się:
 - a) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
 - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej,

- b) ustala się zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych w granicach obszaru objętego planem miejscowym,
 - c) ustala się, że dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami terenu **UT, ZL/UT** dopuszczalne poziomy hałas muszą być zgodne z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - d) ustala się zachowanie strefy o szerokości 5 m w rzucie poziomym od skrajnego przewodu linii elektroenergetycznych 15 kV, w granicach strefy wszelkie zagospodarowanie winno być zgodne z przepisami odrębnymi,
- 2) w zakresie ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) wskazuje się teren objęty niniejszym planem miejscowym jako teren w całości położony w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”,
 - b) wszelkie zagospodarowanie terenu w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - c) ponadto w zakresie ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
 - zachowanie, maksymalnej powierzchni istniejącego drzewostanu, w szczególności na obszarze wydm nadmorskich oraz na terenach podmokłych, leśnych, a w szczególności zachowanie starodrzewu,
 - wszelkie prace niwelacyjne należy ograniczyć do koniecznego minimum starając się zachować naturalne ukształtowanie terenu,
 - zachowanie wydm nadmorskich oraz obszarów wodno-błotnych w ich naturalnym stanie i zasięgu,
 - uzupełnianie zadrzewień na obszarach leśnych, powinno odbywać się w oparciu o gatunki zgodne z siedliskiem i przy dążeniu do zachowania bioróżnorodności,
 - kształtowanie terenów leśnych, zgodnie z zasadami zrównoważonej gospodarki leśnej.

§ 7. W granicach objętych niniejszym planem miejscowym nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

§ 8. Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni o znaczeniu publicznym, ogólnodostępnym:

- 1) wyznacza się następujące tereny i obiekty o znaczeniu publicznym, ogólnodostępnym:
 - a) tereny plaży,
 - b) teren drogi publicznej klasy lokalnej,
 - c) tereny ciągów pieszo-jezdnych,
 - d) tereny ciągów pieszych,
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych wyłącznie na terenach i na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy sezonowej wyłącznie na terenach i na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury na wszystkich terenach: ciągów pieszych oraz na terenach lasów o ile jest to zgodne z planem urządzania lasu;
- 5) forma architektoniczna i materiały budowlane obiektów małej architektury powinny być jednolite dla wszystkich ciągów pieszych w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym i dla wszystkich terenów lasów;
- 6) ustala się nakaz dostosowania przestrzeni o znaczeniu publicznym do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
 - a) udostępnienie plaż za pomocą utwardzonych zejść i zjazdów oraz urządzenie miejsc z utwardzoną nawierzchnią do pozostawienia wózków inwalidzkich, wyłącznie w miejscach oznaczonych w planie,
 - b) nawierzchnia utwardzona zejść i zjazdów na plażę oraz miejsc do pozostawienia wózków inwalidzkich winna być wykonana z tworzyw sztucznych, imitujących drewno, płasko rozkładanych bezpośrednio na piasku lub innych materiałów umożliwiających dostęp na plażę osobom niepełnosprawnym np. drewno, kostka betonowa,
 - c) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na całej jego szerokości ale nie mniej niż 1,5 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
 - d) dostosowanie ławek, kiosków, wiat, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, a ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego,
 - e) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających dróg.

§ 9. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnym sposobie zagospodarowania określone na rysunku planu;

- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu. Wszelka zabudowa na terenach elementarnych, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami;
- 3) ustala się obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu. Wszelka zabudowa na terenach elementarnych, na których wyznaczono obowiązujące linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

§ 10. Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:

- 1) część terenów objętych niniejszym planem miejscowym znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla pasa technicznego określa się 20. letni poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu przed spiętrzeniem sztormowym, gwarantowany przez system ochrony brzegu,
 - b) wszelkie przedsięwzięcia, zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu w granicach pasa technicznego brzegu morskiego muszą być uzgodnione z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenu objętego niniejszym planem znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego. Wszelkie przedsięwzięcia, zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego muszą być uzgodnione z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) cały teren objęty niniejszym planem znajduje się w terenie bezpośredniego zagrożenia powodzią:
 - a) wszelkie roboty, zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu w granicach terenu bezpośredniego zagrożenia powodzią wymagają każdorazowo decyzji właściwego terytorialnie Dyrektora Urzędu Morskiego zwalniającej z zakazów wynikających z przepisów odrębnych;
 - b) dla inwestycji realizowanych w terenie bezpośredniego zagrożenia powodzią należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przedmiotowe inwestycje przed:
 - wzrostem poziomu wód gruntowych do rzędnej 1,25m npm,
 - powodzią morską do rzędnej +2,50m npm,
 - c) na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią wznoszenie obiektów budowlanych oraz wykonywanie innych robót wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się ogólne warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązujące dla całego obszaru objętego ustaleniami planu:
 - a) poza parkingami ogólnodostępnymi, potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować na terenie własnej nieruchomości,
 - b) ilość miejsc parkingowych dla poszczególnych terenów elementarnych musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) droga publiczna klasy drogi lokalnej (**KDL01**) będąca drogą powiatową stanowi ciąg powiązań z drogą wojewódzką łączącą drogę krajową nr 7 z miejscowością gminną Stegna;
- 3) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem **KPJ** zapewniają obsługę komunikacyjną dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania na obszarze objętym niniejszym planem miejscowym;
- 4) skrzyżowania ulic jako jednopoziomowe zapewniające pełną możliwość wyboru kierunku jazdy lub częściową możliwość wyboru kierunku jazdy;
- 5) układ komunikacji kołowej uzupełniają ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
- 6) ustala się realizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających ciągu pieszego oznaczonego symbolem **CPx01** oraz w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL01**.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych, a także w liniach rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, ciągów pieszo – jezdnych i ciągów pieszych lub przez inne tereny o znaczeniu publicznym, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, o ile realizacja tych sieci nie ograniczy możliwości

- zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie miejscowym oraz za zgodą właściciela terenu;
- 3) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych z obszaru objętego niniejszym planem miejscowym za pomocą projektowanej gminnej sieci kanalizacyjnej,
 - b) ustala się realizację sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL01** zgodnie z przepisami odrębnymi, ciągów pieszojezdnych oznaczonych symbolami **KPJ01** i **KPJ02** oraz w liniach rozgraniczających ciągu pieszego oznaczonego symbolem **CPx01**,
 - c) ścieki będą odprowadzane do oczyszczalni ścieków w Stegnie,
 - d) zakazuje się stosowania rozwiązań tymczasowych z zakresu gospodarki ściekowej,
 - e) wody opadowe z terenów utwardzonych dróg publicznych i parkingów muszą być zatrzymywane systemem powierzchniowego odprowadzania wód opadowych zlokalizowanym w liniach rozgraniczających dróg i parkingów oraz podczyszczane przed odprowadzeniem do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) odprowadzenie wód opadowych z pozostałych terenów może nastąpić do gruntu w granicach działki lub terenu,
 - g) podczyszczanie wód opadowych zgodne z przepisami odrębnymi;
 - 4) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z projektowanej gminnej sieci wodociągowej zasilanej docelowo z Centralnego Wodociągu Żuławskiego,
 - b) ustala się realizację sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL01** zgodnie z przepisami odrębnymi, ciągów pieszojezdnych oznaczonych symbolami **KPJ01** i **KPJ02** oraz w liniach rozgraniczających ciągu pieszego oznaczonego symbolem **CPx01**,
 - c) zabrania się wykonywania wszelkich nowych ujęć wód podziemnych za wyjątkiem studni służących do ujmowania wód do celów gospodarczych;
 - 5) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych 15 kV i 0,4 kV lub alternatywnych źródeł energii,
 - b) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL01** zgodnie z przepisami odrębnymi, ciągów pieszojezdnych oznaczonych symbolami **KPJ01** i **KPJ02** oraz w liniach rozgraniczających ciągu pieszego oznaczonego symbolem **CPx01**,
 - c) istniejące linie napowietrzne średniego i niskiego napięcia, kolidujące z projektowanym zainwestowaniem terenu - do przebudowy; zaleca się ich stopniową likwidację i zastępowanie, w ramach remontów, sieciami kablowymi,
 - d) nowe linie elektroenergetyczne należy realizować jako podziemne,
 - e) w uzasadnionych wypadkach dopuszcza się realizację nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - f) ustala się lokalizację stacji transformatorowych na terenach oznaczonych symbolem **E** zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dopuszcza się lokalizację projektowanych stacji transformatorowych na każdym terenie za zgodą właściciela terenu o ile realizacja tych urządzeń nie ograniczy w sposób znaczący możliwości zagospodarowania terenu oraz zostanie zapewniony dostęp do tych urządzeń z drogi publicznej;
 - 6) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:
 - a) zasilanie w energię cieplną z indywidualnych źródeł dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego, węgla spalanego w piecach niskoemisyjnych lub odnawialnych źródeł energii,
 - b) dopuszcza się budowę sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia na cele obsługi usług;
 - 7) telekomunikacja – zachowuje się istniejący na terenach **ZL11, ZL12, PLW9, UT15, RP7, ZL20, KDL01, ZL21, CPx01, ZL28, PLW4, PLW3, ZL29, KPJ02** telekomunikacyjny kabel dalekosiężny z dopuszczeniem jego przebudowy lub modernizacji;
 - 8) ustala się, że gromadzenie odpadów oraz ich składowanie musi być zgodne z zasadami gospodarowania odpadami obowiązującymi w gminie Stegna;
 - 9) ustala się nakaz stworzenia warunków do segregacji odpadów na własnej nieruchomości lub zespołu nieruchomości dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami **RP7, UT14, UT15, UT18, UT25, ZL/UT19, ZL/UT24, ZL/UT31, ZL/UT32** oraz w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **PL1** i **PL2** w ramach zabudowy sezonowej realizowanej zgodnie z corocznym planem zagospodarowania plaży.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odnośnie podziału nieruchomości ustala się:
 - a) ograniczenia wielkości wydzielanych działek oraz zakazy podziałów nie dotyczą wydziełów pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenie dojazdów,
 - b) podział poszczególnych terenów elementarnych na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów celu publicznego, dróg wewnętrznych, sięgaczy dojazdowych,
 - c) ustala się, że podziały nieruchomości w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **ZL**, **PL**, **PLW** muszą odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział II **Przepisy szczegółowe**

§ 15. Obowiązujące ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **E17** o powierzchni terenu (ha): 0,0090; **E26** o powierzchni terenu (ha): 0,0050:

- 1) przeznaczenie terenu - stacja transformatorowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabrania się wprowadzania wszelkiej zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów stacji transformatorowej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego 25 m²,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,
- d) ustala się, że teren elementarny w liniach rozgraniczających może posiadać powierzchnię w całości utwardzoną;
- 3) tereny w całości położone są:
 - a) w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują ustalenia § 10 pkt 2),
 - b) w granicach terenu bezpośredniego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 10 pkt 3),
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki wzdłuż linii rozgraniczających poszczególnych terenów elementarnych;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną terenu elementarnego oznaczonego symbolem **E26** poprzez teren oznaczony symbolem **UT25** oraz terenu elementarnego oznaczonego symbolem **E17** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL01**;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających terenu elementarnego oznaczonego symbolem **UT25** oraz w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL01**,
 - b) odprowadzenie wód opadowych do gruntu;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy, tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;

§ 16. Obowiązujące ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **K16** o powierzchni terenu (ha): 0,0216:

- 1) przeznaczenie terenu - przepompownia kanalizacji sanitarnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabrania się wprowadzania wszelkiej zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów infrastruktury kanalizacyjnej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego 25 m²,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,
 - d) ustala się, że teren elementarny w liniach rozgraniczających może posiadać powierzchnię w całości utwardzoną;
- 3) teren w całości położony:
 - a) w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują ustalenia § 10 pkt 2),
 - b) w granicach terenu bezpośredniego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 10 pkt 3),
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki wzdłuż linii rozgraniczających terenu elementarnego;

- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną terenu elementarnego z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL01**;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL01**,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających lub wzdłuż linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem **KDL01**,
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy, tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;

§ 17. Obowiązujące ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **PL1** o powierzchni terenu (ha): 17,0558; **PL2** o powierzchni terenu (ha): 3,4835:

- 1) przeznaczenie terenu – plaża;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) w liniach rozgraniczających plaży dopuszcza się lokalizację wyłącznie zabudowy sezonowej (tymczasowej - na 120 dni i po tym terminie rozebranej) związanej z turystyką i rekreacją,
 - b) wszelkie zagospodarowanie terenu plaży musi być zgodne ze sporządzanym przez gminę planem zagospodarowania plaż corocznym uzgadnianym z właściwym terenowo organem administracji morskiej,
 - c) w liniach rozgraniczających plaży dopuszcza się realizację systemów ochrony brzegu morskiego,
- 3) teren w całości położony:
 - a) w granicach pasa technicznego brzegu morskiego - obowiązują ustalenia § 10 pkt 1),
 - b) w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia §10 pkt 3),
- c) zasady i warunki podziału nieruchomości – dopuszcza się podziały na działki ewidencyjne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- d) zasady obsługi w zakresie komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną terenu elementarnego poprzez ciąg pieszy – promenadę nadmorską oznaczoną symbolem **CPx 01**,
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanej gminnej sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ciągu pieszego oznaczonego symbolem **CPx01**,
 - b) odprowadzenie wód opadowych do gruntu,
 - c) zaopatrzenie w wodę z projektowanej gminnej sieci wodociągowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ciągu pieszego oznaczonego symbolem **CPx01**,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających lub wzdłuż linii rozgraniczających ciągu pieszego oznaczonego symbolem **CPx01**;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – zabudowa sezonowa realizowana zgodnie z corocznym planem zagospodarowania plaży;

§ 18. Obowiązujące ustalenia dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem: **PLW3** o powierzchni terenu (ha): 1,1340; **PLW4** o powierzchni terenu (ha): 0,7400; **PLW5** o powierzchni terenu (ha): 0,4850; **PLW6** o powierzchni terenu (ha): 0,0555; **PLW8** o powierzchni terenu (ha): 1,5630; **PLW9** o powierzchni terenu (ha): 14,5000; **PLW10** o powierzchni terenu (ha): 2,2340:

- 1) przeznaczenie terenu – wydmy nadmorskie;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się, że cały obszar wydym nadmorskich w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów elementarnych należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - b) w liniach rozgraniczających wydym nadmorskich dopuszcza się realizację systemów ochrony brzegu morskiego,
 - c) zabrania się wykonywania innych przejść przez wydmy za wyjątkiem wskazanych na rysunku planu i oznaczonych jako ciągi piesze;
- 3) teren w całości położony:
 - a) w granicach pasa technicznego brzegu morskiego - obowiązują ustalenia § 10 pkt 1),
 - b) w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia §10 pkt 3),
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości: ustala się wydzielenie działki wzdłuż linii rozgraniczających poszczególnych terenów elementarnych;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną z ciągu pieszego oznaczonego symbolem **CPx01** zgodnie z rysunkiem planu;

- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - odprowadzenie wód opadowych do gruntu,
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy, tymczasowego urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;

§ 19. Obowiązujące ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **RP7** o powierzchni terenu (ha): 1,5242:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa morskiej przystani rybackiej,
 - b) uzupełniające - zabudowa zaplecza sanitarnego dla usług plażowych, usługi handlu i gastronomii;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się handel rybami, jako funkcja związana z działalnością przystani rybackiej,
 - b) nowo realizowaną zabudowę funkcji uzupełniającej należy lokalizować w obrębie terenu elementarnego w sposób pozwalający na zapewnienie dostępu z drogi publicznej dla ruchu pieszego i kołowego nie kolidującego z komunikacją związaną z funkcjonowaniem przystani rybackiej oraz z zachowaniem bezpiecznych odległości od urządzeń przystani zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w przypadku wyodrębnienia części budynku przystani pod działalność gastronomiczną i handlową należy zapewnić niezależny dostęp z drogi publicznej dla ruchu pieszego i kołowego od komunikacji związanej z funkcjonowaniem przystani rybackiej,
 - d) rozdzielenie funkcji podstawowej i uzupełniającej musi mieć charakter trwały uniemożliwiający dostęp do urządzeń i obiektów przystani rybackiej przez osoby nieupoważnione,
 - e) wszystkie plany i projekty związane z zagospodarowaniem terenu w granicach morskiej przystani rybackiej podlegają uzgodnieniu z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego - 40% powierzchni terenu elementarnego,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 20% powierzchni działki,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
 - k) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 35⁰ do 45⁰, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, nie dopuszcza się realizacji dachów uskokowych lub schodkowych,
 - l) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna w kolorze naturalnym, dachówka cementowa lub blachodachówka w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej,
 - m) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorach zabudowy wsi wyłącznie w zakresie: bieli, żółci, szarości,
 - n) architektura noworealizowanej zabudowy przystani rybackiej, usług handlu i gastronomii oraz zaplecza sanitarnego dla usług plażowych winna uwzględniać cechy architektury regionalnej
 - o) kolorystyka zespołu zabudowy (w szczególności w zakresie dachu, elewacji zewnętrznych, stolarki okiennej i drzwiowej) winna tworzyć harmonijną całość w granicach terenu elementarnego,
 - p) dla istniejącej zabudowy przystani rybackiej nie spełniającej ustaleń planu, w szczególności w zakresie linii zabudowy, dopuszcza się remonty oraz nadbudowę i zmianę kształtu dachu z dostosowaniem wysokości budynku i kształtu dachu do parametrów zgodnych z ustaleniami planu,
 - q) dopuszcza się wydzielenie z terenu zabudowy przystani powierzchni służącej do obsługi urządzeń wyciągowych łodzi rybackich;
- 3) teren w całości położony:
 - a) w granicach pasa technicznego brzegu morskiego - obowiązują ustalenia § 10 pkt 1),
 - b) w granicach terenu bezpośredniego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 10 pkt 3),
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki budowlanej po liniach rozgraniczających terenu elementarnego
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną terenu elementarnego z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL01**,
 - b) warunki parkingowe:
 - minimum jedno miejsce parkingowe na jednego pracownika,

- dotąd minimum dwa miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu i gastronomii;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanej gminnej sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających drogi **KDL01**,
 - b) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu w granicach całej przystani,
 - c) zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających drogi **KDL01**,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających lub wzdłuż linii rozgraniczających drogi **KDL01**,
 - e) zaopatrzenie w ciepło – indywidualne źródła ciepła,
 - f) telekomunikacja – podłączenie do projektowanych sieci kablowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających drogi **KDL01**;
 - 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:
 - a) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy, tymczasowego zagospodarowania, urzędzania i użytkowania terenów, w tym lokalizowania kempingów, pól biwakowych, domków typu holenderskiego, angielskiego, barakowozów i innych obiektów o tożsamej funkcji i formie, za wyjątkiem obiektów związanych z procesem budowlanym,
 - b) do czasu zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystywania terenu, z wyłączeniem tymczasowego zagospodarowania terenu;

§ 20. Obowiązujące ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **UT14** o powierzchni terenu (ha): 3,9040:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa usług turystyki, usługi hotelarskie w tym kempingi i pola biwakowe,
 - b) uzupełniające – lokale mieszkalne na potrzeby właścicieli lub obsługi obiektów hotelarskich, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu związanego z obsługą usług turystyki i usług plażowych, zabudowa letniskowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa usług hotelarskich realizowana kompleksowo w obrębie działki budowlanej,
 - b) lokale mieszkalne zlokalizowane w ramach budynków zabudowy usługowej,
 - c) obiekty sanitarne na potrzeby kempingu i pola biwakowego,
 - d) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej – 3 kondygnacje nadziemne w tym jedna w poddaszu,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 14 m,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy letniskowej – 6,5 m,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy usług sportu i rekreacji – 10m,
 - l) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy obiektów zaplecza sanitarnego kempingu i pola biwakowego – 5 m,
 - m) obiekty garażowe i gospodarcze lokalizowane wyłącznie w budynkach usług hotelarskich,
 - n) dachy dla zabudowy usługowej i letniskowej – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 35⁰ do 45⁰, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek; nie dopuszcza się realizacji dachów uskokowych lub schodkowych,
 - o) pokrycie dachu dla dachów spadzistych – dachówka ceramiczna w kolorze naturalnym, dachówka cementowa lub blachodachówka w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej,
 - p) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorze białym lub w odcieniach żółci lub szarości, o niskim nasyceniu barw (odnośnie tynków wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy) z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym lub niższym walorze i nasyceniu, oraz elewacje z okładzin trwałych za wyjątkiem paneli metalowych i paneli z tworzyw sztucznych,
 - q) architektura noworealizowanej zabudowy usługowej winna uwzględniać cechy architektury regionalnej,
 - r) w przypadku realizacji obiektów sportowych w ramach zespołu zabudowań (np. hala sportowa, basen, itp.), dopuszcza się obiekty o nowoczesnej architekturze i z użyciem nowoczesnych materiałów jak szkło, metal, poliwęglany, nie obowiązują ustalenia odnoszące się do kształtu dachu,

- s) kolorystyka zespołu zabudowy usług turystyki (w szczególności w zakresie dachu, elewacji zewnętrznych, stolarki okiennej i drzwiowej) winna tworzyć harmonijną całość w zakresie wszystkich budynków zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu elementarnego,
 - t) dla istniejącej zabudowy usług turystyki i usług hotelarskich nie spełniającej ustaleń planu, w szczególności w zakresie wysokości budynków oraz kształtu dachów dopuszcza się wyłącznie remonty,
- 3) teren w całości położony:
 - a) w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują ustalenia § 10 pkt 2),
 - b) w granicach terenu bezpośredniego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 10 pkt 3),
 - 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki budowlanej po linii rozgraniczającej terenu elementarnego;
 - 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną terenu elementarnego z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL01**,
 - b) warunki parkingowe:
 - ustala się minimum jedno miejsce parkingowe na jeden pokój gościnny,
 - ustala się dodatkowo minimum dwa miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
 - ustala się dodatkowo minimum dwa miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu;
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanej gminnej sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi w liniach rozgraniczających drogi **KDL01**,
 - b) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu w granicach własnej nieruchomości,
 - c) zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających drogi **KDL01**,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających lub wzdłuż linii rozgraniczających drogi **KDL01**,
 - e) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej zlokalizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi w liniach rozgraniczających drogi **KDL01**,
 - f) zaopatrzenie w ciepło – indywidualne źródła ciepła,
 - g) telekomunikacja – podłączenie do projektowanych sieci kablowych zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi w liniach rozgraniczających drogi **KDL01**;
 - 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:
 - a) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy, tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem obiektów związanych z procesem budowlanym,
 - b) do czasu zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystywania terenu, z wyłączeniem tymczasowego zagospodarowania terenu;

§ 21. Obowiązujące ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **UT15** o powierzchni terenu (ha): 0,5090:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – usługi handlu i gastronomii związane z usługami plażowymi i turystyki,
 - b) uzupełniające – zabudowa związana z obsługą plaży, w szczególności punkt medyczny, obiekty służb ratowniczych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa usługowa realizowana kompleksowo w obrębie działki budowlanej,
 - b) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu - odsunięte 4,0 m od granicy pasa technicznego w głąb lądu,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu - odsunięte 4,0 m od granicy pasa technicznego w głąb lądu,
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej – 2 kondygnacje nadziemne,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 9 m,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy związanej z obsługą plaży – 6 m,
 - i) dachy dla zabudowy usługowej – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 35⁰ do 45⁰, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek; nie dopuszcza się realizacji dachów uskokowych lub schodkowych,
 - j) pokrycie dachu dla dachów spadzistych – dachówka ceramiczna w kolorze naturalnym, dachówka cementowa lub blachodachówka w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej,

- k) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorze białym lub w odcieniach żółci lub szarości, o niskim nasyceniu barw (odnośnie tynków wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy) z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym lub niższym walorze i nasyceniu, oraz elewacje z okładzin trwałych za wyjątkiem paneli metalowych i paneli z tworzyw sztucznych,
 - l) główna kalenica dachu budynku usług musi być równoległa do linii rozgraniczającej z drogą, z której następuje wjazd na działkę budowlaną,
 - m) architektura noworealizowanej zabudowy winna uwzględniać cechy architektury regionalnej,
 - n) kolorystyka zespołu zabudowy usług (w szczególności w zakresie dachu, elewacji zewnętrznych, stolarki okiennej i drzwiowej) winna tworzyć harmonijną całość w zakresie wszystkich budynków zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu elementarnego,
 - o) dla istniejącej zabudowy usługowej nie spełniającej ustaleń planu, w szczególności w zakresie wysokości budynków oraz kształtu dachów dopuszcza się wyłącznie remonty,
 - p) zachowuje się istniejącą wieżę widokową z dopuszczeniem jej remontów i przebudowy;
- 3) teren położony:
- a) częściowo w granicach pasa technicznego brzegu morskiego - obowiązują ustalenia § 10 pkt 1),
 - b) częściowo w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują ustalenia § 10 pkt 2),
 - c) w całości w granicach terenu bezpośredniego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 10 pkt 3),
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) ustala się wydzielenie działki budowlanej po linii rozgraniczającej terenu elementarnego,
 - b) dopuszcza się wydzielenie terenu związanego z obiektami obsługi medycznej i służb ratowniczych,
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną terenu elementarnego z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL 01**,
 - b) warunki parkingowe – ustala się minimum dwa miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu i gastronomii;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanej gminnej sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi w liniach rozgraniczających drogi **KDL01**,
 - b) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu w granicach własnej nieruchomości,
 - c) zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających drogi **KDL 01**,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi w liniach rozgraniczających lub wzdłuż linii rozgraniczających drogi **KDL01**,
 - e) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej zlokalizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi w liniach rozgraniczających drogi **KDL01**,
 - f) zaopatrzenie w ciepło – indywidualne źródła ciepła,
 - g) telekomunikacja – podłączenie do projektowanych sieci kablowych zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi w liniach rozgraniczających drogi **KDL01**;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:
- c) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy, tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, w tym lokalizowania kempingów, pól biwakowych, domków typu holenderskiego, angielskiego, barakowozów i innych obiektów o tożsamej funkcji i formie, za wyjątkiem obiektów związanych z procesem budowlanym,
 - d) do czasu zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystywania terenu, z wyłączeniem tymczasowego zagospodarowania terenu;

§ 22. Obowiązujące ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **UT18** o powierzchni terenu (ha): 0,1824:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usług turystyki, usługi hotelarskie, z wyłączeniem kempingów i pól biwakowych,
 - b) uzupełniające – usługi handlu związanego z obsługą usług turystyki i usług plażowych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa usługowa realizowana kompleksowo w obrębie działki budowlanej,
 - b) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 20% powierzchni działki,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej – 2 kondygnacje nadziemne,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 9 m,
 - h) obiekty garażowe i gospodarcze lokalizowane wyłącznie w budynkach usług hotelarskich,
 - i) dachy dla zabudowy usługowej – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 35^o do 45^o, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek; nie dopuszcza się realizacji dachów uskokowych lub schodkowych,
 - j) pokrycie dachu dla dachów spadzistych – dachówka ceramiczna w kolorze naturalnym, dachówka cementowa lub blachodachówka w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej,
 - k) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorze białym lub w odcieniach żółci lub szarości, o niskim nasyceniu barw (odnośnie tynków wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy) z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym lub niższym walorze i nasyceniu, oraz elewacje z okładzin trwałych za wyjątkiem paneli metalowych i paneli z tworzyw sztucznych,
 - l) główna kalenica dachu budynku usług hotelarskich musi być równoległa do linii rozgraniczającej z drogą, z której następuje wjazd na działkę budowlaną,
 - m) architektura noworealizowanej zabudowy hotelarskiej winna uwzględniać cechy architektury regionalnej,
 - n) kolorystyka zespołu zabudowy usług turystyki (w szczególności w zakresie dachu, elewacji zewnętrznych, stolarki okiennej i drzwiowej) winna tworzyć harmonijną całość w zakresie wszystkich budynków zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu elementarnego;
- 3) teren w całości położony:
- a) w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują ustalenia § 10 pkt 2),
 - b) w granicach terenu bezpośredniego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 10 pkt 3),
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości: ustala się wydzielenie działki wzdłuż linii rozgraniczających poszczególnych terenów elementarnych;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną terenu elementarnego z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL01**,
 - b) warunki parkingowe:
 - ustala się minimum jedno miejsce parkingowe na jeden pokój gościnny,
 - ustala się dodatkowo minimum dwa miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanej gminnej sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających drogi **KDL01**,
 - b) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu w granicach własnej nieruchomości,
 - c) zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających drogi **KDL01**,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających lub wzdłuż linii rozgraniczających drogi **KDL01**,
 - e) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających drogi **KDL01**,
 - f) zaopatrzenie w ciepło – indywidualne źródła ciepła,
 - g) telekomunikacja – podłączenie do projektowanych sieci kablowych zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi w liniach rozgraniczających drogi **KDL 01**;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:
- e) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy, tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, w tym lokalizowania kempingów, pól biwakowych, domków typu holenderskiego, angielskiego, barakowozów i innych obiektów o tożsamej funkcji i formie, za wyjątkiem obiektów związanych z procesem budowlanym,
 - f) do czasu zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystywania terenu, z wyłączeniem tymczasowego zagospodarowania terenu;

§ 23. Obowiązujące ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **UT25** o powierzchni terenu (ha): 1,2459:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa usług turystyki, usługi hotelarskie, z wyłączeniem kempingów i pól biwakowych,
 - b) uzupełniające – lokale mieszkalne na potrzeby właścicieli lub obsługi obiektów hotelarskich, usługi sportu i rekreacji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa usług hotelarskich realizowana kompleksowo w obrębie działki budowlanej,
 - b) lokale mieszkalne zlokalizowane w ramach budynków zabudowy usługowej,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy hotelarskiej – 3 kondygnacje nadziemne,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy hotelarskiej – 12m,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy usług sportu – 10m,
 - i) obiekty garażowe i gospodarcze lokalizowane wyłącznie w budynkach usług hotelarskich,
 - j) dachy dla zabudowy usługowej – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 35⁰ do 45⁰, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek; nie dopuszcza się realizacji dachów uskokowych lub schodkowych,
 - k) pokrycie dachu dla dachów spadzistych – dachówka ceramiczna w kolorze naturalnym, dachówka cementowa lub blachodachówka w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej,
 - l) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorze białym lub w odcieniach żółci lub szarości, o niskim nasyceniu barw (odnośnie tynków wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy) z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym lub niższym walorze i nasyceniu, oraz elewacje z okładzin trwałych za wyjątkiem paneli metalowych i paneli z tworzyw sztucznych,
 - m) architektura noworealizowanej zabudowy hotelarskiej winna uwzględniać cechy architektury regionalnej,
 - n) w przypadku realizacji obiektów sportowych w ramach zespołu zabudowań (np. hala sportowa, basen, itp.), dopuszcza się obiekty o nowoczesnej architekturze i z użyciem nowoczesnych materiałów jak szkło, metal, poliwęglany, nie obowiązują ustalenia odnoszące się do kształtu dachu,
 - o) kolorystyka zespołu zabudowy usług turystyki (w szczególności w zakresie dachu, elewacji zewnętrznych, stolarki okiennej i drzwiowej) winna tworzyć harmonijną całość w zakresie wszystkich budynków zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu elementarnego,
 - p) dla istniejącej zabudowy usług turystyki i usług hotelarskich nie spełniającej ustaleń planu, w szczególności w zakresie wysokości budynków oraz kształtu dachów dopuszcza się wyłącznie remonty;
- 3) teren w całości położony:
- a) w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują ustalenia § 10 pkt 2),
 - b) w granicach terenu bezpośredniego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 10 pkt 3),
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki budowlanej po linii rozgraniczającej terenu elementarnego;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną terenu elementarnego z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KPJ 02**,
 - b) warunki parkingowe:
 - ustala się minimum jedno miejsce parkingowe na jeden pokój gościnny,
 - ustala się dodatkowo minimum dwa miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanej gminnej sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KPJ 02**,
 - b) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu w granicach własnej nieruchomości,
 - c) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KPJ 02** oraz ciągu pieszego **CP01**,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających lub wzdłuż linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KPJ 02**,
 - e) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KPJ 02**,
 - f) zaopatrzenie w ciepło – indywidualne źródła ciepła,

- g) telekomunikacja – podłączenie do istniejącej sieci kablowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających drogi ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KPJ 02**;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:
 - g) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy, tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, w tym lokalizowania kempingów, pól biwakowych, domków typu holenderskiego, angielskiego, barakowozów i innych obiektów o tożsamej funkcji i formie, za wyjątkiem obiektów związanych z procesem budowlanym,
 - h) do czasu zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystywania terenu, z wyłączeniem tymczasowego zagospodarowania terenu;

§ 24. Obowiązujące ustalenia dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem: **ZL11** o powierzchni terenu (ha): 7,1445; **ZL12** o powierzchni terenu (ha): 41,9578; **ZL13** o powierzchni terenu (ha): 5,6407; **ZL20** o powierzchni terenu (ha): 0,2230; **ZL21** o powierzchni terenu (ha): 0,3690; **ZL22** o powierzchni terenu (ha): 0,7564; **ZL23** o powierzchni terenu (ha): 4,8850; **ZL27** o powierzchni terenu (ha): 0,3647; **ZL28** o powierzchni terenu (ha): 0,7367; **ZL29** o powierzchni terenu (ha): 1,4204; **ZL30** o powierzchni terenu (ha): 9,8196:

- 1) przeznaczenie terenu - lasy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się, że cały obszar w granicach poszczególnych terenów elementarnych należy zachować jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - b) zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej może nastąpić wyłącznie w przypadku potrzeby lokalizacji na tych terenach obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) należy zachować istniejący drzewostan,
 - d) teren winien być zagospodarowany zgodnie z obowiązującym planem urządzenia lasu lub uproszczonym planem urządzenia lasu;
- 3) tereny **ZL11, ZL13, ZL20, ZL21, ZL28, ZL29** w całości położone są w granicach pasa technicznego brzegu morskiego - obowiązują ustalenia § 10 pkt 1),
- 4) tereny **ZL12, ZL22, ZL23, ZL27, ZL30** w całości położone w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują ustalenia § 10 pkt 2),
- 5) tereny w całości położone w granicach w granicach terenu bezpośredniego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 10 pkt), pkt 3),
- 5) zasady i warunki podziału nieruchomości: ustala się wydzielenie działki wzdłuż linii rozgraniczających poszczególnych terenów elementarnych;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnymi i ciągów pieszych zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - odprowadzenie wód opadowych do gruntu,
- 8) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:
 - a) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy, tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
 - b) do czasu zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystywania terenu, z wyłączeniem tymczasowego zagospodarowania terenu;

§ 25. Obowiązujące ustalenia dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem: **ZL/UT19** o powierzchni terenu (ha): 0,1104; **ZL/UT24** o powierzchni terenu (ha): 1,9360; **ZL/UT31** o powierzchni terenu (ha): 1,1570; **ZL/UT32** o powierzchni terenu (ha): 0,9810:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa usług turystyki, usługi hotelarskie, z wyłączeniem kempingów i pól biwakowych,
 - b) uzupełniające – lokale mieszkalne na potrzeby właścicieli lub obsługi obiektów hotelarskich;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa usług hotelarskich realizowana kompleksowo w obrębie działki budowlanej,
 - b) lokale mieszkalne zlokalizowane w ramach budynków zabudowy usługowej,
 - c) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach poszczególnych działek budowlanych - 70% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 15% powierzchni działki,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy hotelarskiej – 3 kondygnacje nadziemne w tym jedna w poddaszu użytkowym,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy hotelarskiej – 12 m,
 - i) obiekty garażowe i gospodarcze lokalizowane wyłącznie w budynkach usług hotelarskich,

- j) dachy dla zabudowy hotelarskiej – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 35^o do 45^o, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek; nie dopuszcza się realizacji dachów uskokowych lub schodkowych,
 - k) pokrycie dachu dla dachów spadzistych – dachówka ceramiczna w kolorze naturalnym, dachówka cementowa lub blachodachówka w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej,
 - l) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorze białym lub w odcieniach żółci lub szarości, o niskim nasyceniu barw (odnośnie tynków wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy) z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym lub niższym walorze i nasyceniu, oraz elewacje z okładzin trwałych za wyjątkiem paneli metalowych i paneli z tworzyw sztucznych,
 - m) główna kalenica dachu budynku usług hotelarskich musi być równoległa do linii rozgraniczającej z drogą, z której następuje wjazd na działkę budowlaną,
 - n) architektura noworealizowanej zabudowy hotelarskiej winna uwzględniać cechy architektury regionalnej,
 - o) kolorystyka zespołu zabudowy usług turystyki (w szczególności w zakresie dachu, elewacji zewnętrznych, stolarki okiennej i drzwiowej) winna tworzyć harmonijną całość w zakresie wszystkich budynków zlokalizowanych w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów elementarnych,
 - p) na terenach powierzchni biologicznie czynnej należy zachować istniejący drzewostan;
- 3) tereny w całości położone:
- a) w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują ustalenia § 10 pkt 2),
 - b) w granicach terenu bezpośredniego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 10 pkt 3),
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki budowlanej po liniach rozgraniczających poszczególnych terenów elementarnych;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL01**, ciągów pieszo-jezdnym oznaczonych symbolem **KPJ01, KPJ 02**,
 - b) warunki parkingowe:
 - ustala się minimum jedno miejsce parkingowe na jeden pokój gościnny,
 - ustala się dodatkowo minimum dwa miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanej gminnej sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg: **KDL01, KPJ01, KPJ02**,
 - b) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu w granicach własnej nieruchomości,
 - c) zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg: **KDL01, KPJ01**,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg: **KDL01, KPJ01, KPJ02**,
 - e) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg: **KDL01, KPJ01, KPJ02**
 - f) zaopatrzenie w ciepło – indywidualne źródła ciepła,
 - g) telekomunikacja – podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci kablowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg: **KDL01, KPJ01, KPJ02**;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:
- a) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy, tymczasowego zagospodarowania, urzędzania i użytkowania terenów, w tym lokalizowania kempingów, pól biwakowych, domków typu holenderskiego, angielskiego i innych obiektów o tożsamej funkcji i formie,
 - b) do czasu zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystywania terenu, z wyłączeniem tymczasowego zagospodarowania terenu;

§ 26. Obowiązujące ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **KDL01** o powierzchni terenu (ha): 0,7100:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy lokalnej (droga powiatowa);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – od 15 m do 25 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przynajmniej z jednej strony pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości 1.5 m,
 - c) w liniach rozgraniczających drogi należy wykonać ścieżkę rowerową o minimalnej szerokości 2 m,

- 3) teren w całości położony:
 - a) w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują ustalenia § 10 pkt 2),
 - b) w granicach terenu bezpośredniego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 10 pkt 3),
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej wzdłuż linii rozgraniczających terenu elementarnego;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) odprowadzenie wód opadowych za pomocą rowów odwadniających zlokalizowanych w pasie drogowym lub do gruntu w przypadku braku rowów,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających drogi lub wzdłuż linii rozgraniczających drogi;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:
 - a) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy, tymczasowego zagospodarowania, urzędzania i użytkowania terenów,
 - b) do czasu zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystywania terenu, z wyłączeniem tymczasowego zagospodarowania terenu;

§ 27. Obowiązujące ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **KPJ01** o powierzchni terenu (ha): 0,1430; **KPJ02** o powierzchni terenu (ha): 0,3070:

- 1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-jezdny (droga gminna);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KPJ01** – 8 m,
 - dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **KPJ02** – 10m,
 - b) przynajmniej z jednej strony pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości 1.5 m;
- 3) teren w całości położony:
 - a) w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują ustalenia § 10 pkt 2),
 - b) w granicach terenu bezpośredniego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 10 pkt 3),
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki wzdłuż linii rozgraniczających poszczególnych terenów elementarnych;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) odprowadzenie wód opadowych za pomocą rowów odwadniających zlokalizowanych w pasie drogowym lub do gruntu w przypadku braku rowów,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających drogi lub wzdłuż linii rozgraniczających drogi;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:
 - c) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy, tymczasowego zagospodarowania, urzędzania i użytkowania terenów,
 - d) do czasu zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystywania terenu, z wyłączeniem tymczasowego zagospodarowania terenu;

§ 28. Obowiązujące ustalenia dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem: **CP01** o powierzchni terenu (ha): 0,0237:

- 1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających –zgodnie ze stanem istniejącym – maksymalna szerokość ciągu pieszego 4,0 m,
 - b) ciągi piesze winny mieć nawierzchnie przepuszczalne, lub półprzepuszczalne wykonane z materiałów naturalnych lub imitujących materiał naturalny;
- 3) teren położony w granicach pasa technicznego brzegu morskiego - obowiązują ustalenia § 10 pkt 1),
- 4) teren w całości położony w granicach terenu bezpośredniego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 10 pkt 3),
- 5) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki wzdłuż linii rozgraniczających terenu elementarnego;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - odprowadzenie wód opadowych do gruntu;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:
 - a) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy, tymczasowego zagospodarowania, urzędzania i użytkowania terenów,
 - b) do czasu zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystywania terenu, z wyłączeniem tymczasowego zagospodarowania terenu;

§ 29. Obowiązujące ustalenia dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem: **CP02** o powierzchni terenu (ha): 0,3543:

- 1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ciągi piesze winny mieć nawierzchnie przepuszczalne, lub półprzepuszczalne wykonane z materiałów naturalnych lub imitujących materiał naturalny;
- 5) teren w całości położony:
 - a) w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego - obowiązują ustalenia § 10 pkt 2),
 - b) w granicach terenu bezpośredniego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 10 pkt 3),
- 5) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki wzdłuż linii rozgraniczających terenu elementarnego;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - odprowadzenie wód opadowych do gruntu;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:
 - c) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy, tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
 - d) do czasu zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystywania terenu, z wyłączeniem tymczasowego zagospodarowania terenu;

§ 30. Obowiązujące ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **CPx01** o powierzchni terenu (ha): 1,3540:

- 1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszy – promenada nadmorska;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z ze stanem istniejącym poszerzonym o 0,5 m,
 - b) ciągi piesze winny mieć nawierzchnie przepuszczalne, lub półprzepuszczalne wykonane z materiałów naturalnych lub imitujących materiał naturalny;
 - c) ustala się realizację urządzonych miejsc odpoczynku i miejsc widokowych,
 - d) wskazuje się realizację obiektów małej architektury,
- 3) teren w całości położony:
 - a) w granicach pasa technicznego brzegu morskiego - obowiązują ustalenia § 10 pkt 1),
 - b) w granicach terenu bezpośredniego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia § 10 pkt 3),
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki wzdłuż linii rozgraniczających terenu elementarnego;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) odprowadzenie wód opadowych do gruntu,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanych sieci elektroenergetycznych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ciągu pieszego lub wzdłuż linii rozgraniczających ciągu pieszego
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:
 - a) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy, tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, w szczególności zakazuje się realizacji tymczasowych obiektów, w tym niepołączonych trwale z gruntem stanowiących stoiska sprzedaży,
 - b) do czasu zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystywania terenu, z wyłączeniem tymczasowego zagospodarowania terenu;

Rozdział III Postanowienia końcowe

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

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz jest publikowana na stronie internetowej Urzędu Gminy Stegna.

Przewodniczący Rady

.....