

Uchwała Nr.....IV / 38 /98  
Rady Gminy w Stegnie  
z dnia 22 grudnia 1998 r.

w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar gmina Stegna

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /jednolity tekst Dz.U Nr 13/96 poz. 74 zm.: /Dz.U z 1996 r. Nr 58 poz.261, Nr 9 poz.43, Nr 106 poz. 679, Nr 107 poz.686, Nr 113 poz. 734 i Nr 123 poz. 775/ oraz art. 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 89, poz.415 zm.:Dz.U z 1996 r. Nr 106 poz. 496 oraz z Dz.U z 1997 r. Nr 111 poz. 726, Nr. 133 poz. 885 i Nr 141 poz. 943/ Rada Gminy w Stegnie uchwała co następuje:

§ 1.

W miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar gmina Stegna uchwalonym uchwałą GRN Nr XIII/107/91 z dnia 2.10.1991 r. opublikowaną w Dz.Urz. Woj. Elbląskiego Nr 17 poz. 93 z dnia 31.12.1991 r. wprowadza się zmiany:

- 1/ w tekście planu określone w § 4 pkt. 1, 2, 3.
- 2/ na rysunku planu oznaczone w załącznikach graficznych do niniejszej uchwały.

§ 2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest stworzenie podstaw do efektywnego:

- \* wykorzystania istniejących elementów majątku trwałego poprzez ich adaptację do pełnienia innych funkcji niż dotychczas,
- \* zagospodarowania przestrzeni oraz harmonijnego rozwoju terenów zurbanizowanych.

§ 3.

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
2. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
3. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które ma przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
4. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia (inne niż podstawowe), które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
5. obszarze - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
6. uciążliwość - należy przez to rozumieć zespół negatywnych bodźców (będących skutkiem określonej działalności) pogarszających warunki życia mieszkańców poprzez obniżenie standardów środowiska przyrodniczego;
7. ustalona linia zabudowy - należy przez to rozumieć, że jest to wyznaczona linia posadowienia lica budynku.

- 8 nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć ograniczenie linii zabudowy na zewnątrz, natomiast nie ustala się planem sytuowania obiektów kubaturowych wewnątrz działki, obowiązują jedyne przepisy szczególne.

#### § 4.

Wprowadza się następujące zmiany w tekście planu:

- 1/ W JEDNOSTCE REALIZACYJNEJ NR 2 - str. 47 funkcja mieszkaniowa pozostawia się bez zmian zapis:

„Pow. - 1,56 ha. Warunki naturalne: grunty sypkie wysoki poziom wody gruntowej. Elementy chronione: ochrona willi z okresu międzywojennego, adaptacja domu rybackiego, ul. Rybacka 68.

Wytyczne realizacyjne”:

skreśla się:

„UI-1,56 ha - utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania”.

W to miejsce wprowadza się zapis:

„UO - Teren usług oświaty. Adaptacja istniejącego obiektu kubaturowego rzecz pomieszczeń szkolnych z możliwością rozbudowy budynku o salę gimnastyczną jak na rysunku. Na terenie w granicach oznaczonym na planie należy wykonać boiska sportowe, miejsca zabaw i miejsca wypoczynku wraz z zielenią towarzyszącą oraz parking dla potrzeb szkoły. Wjazd na teren szkolny zgodnie z rysunkiem.

MP - Adaptacja willi z okresu międzywojennego na pensjonat. Ochronie podlega wygląd zewnętrzny i wewnętrzny willi. Modernizację obiektu należy prowadzić w konsultacji z Państwową Służbą Ochrony Zabytków,

MN - Adaptacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością dogęszczenia.

Obowiązuje:

- wskaźnik zabudowy terenu maks. 0,2;
- linia zabudowy od ulicy ściśle określona na załączniku graf. 1. rys.2;
- linie rozgraniczenia /własności/ terenów zabudowy jednorodzinnej i terenu ulicy Rybackiej ustala się w odległości 5 m od krawężnika jezdni, do linii tej należy przesunąć istniejące ogrodzenie;
- wzdłuż ulicy Rybackiej należy wykonać po północnej stronie jezdni:
  - ścieżkę rowerową szer. 1,6 m. odsuniętą od jezdni o 1,0 m,
  - chodnik szer. 1,5 m odsunięty od ogrodzenia posesji o 0,5 m.”

Obowiązuje załącznik graficzny nr 2. rys. nr 1.

- 2/ W JEDNOSTCE REALIZACYJNEJ NR 9 str. 56 - centrum usługowe wsi pozostawia się zapis bez zmian:

„ Pow. - 2,89 ha.

Warunki naturalne: grunty sypkie, przydatne do zabudowy.

skreśla się zapis: „lokalnie występują obniżenia z zaleganiem wody gruntów na terenie boisk szkolnych”.

W to miejsce wpisuje się:

„W centrum znajduje się obniżenie terenu o predyspozycji do zalegania wody na powierzchni”.

Pozostawia się zapis:

„Cele polityki przestrzennej: kontynuacja lokalizacji centrum usługowego wsi, przywrócenie wartości estetycznej zdegradowanej przestrzeni poprzez przekształcenie

- zabudowa w miejscu ustalonej linii zabudowy wzdłuż ciągu pieszego z przystanku autobusowego i parkingu do centrum handlowego,
  - linia zabudowy od ul. Gdańskiej i Bursztynowej jak na zał. graf. nr 1 rys. 3.;
  - dominanta architektoniczna dla narożnika budynku na działce nr 239/2;
  - wskaźnik zabudowy działki 0,7;
  - wysokość budynków 1 ½ - 2 ½ kondygnacji maks. wysokość parteru 0,5 m p.pt., dach dwuspadowy o nachyleniu 0,3-0,4 %.
- MP - Funkcja mieszkalno-pensjonatowa, dla której obowiązuje:
- likwidacja obecnej zabudowy;
  - uporządkowanie terenu łącznie mikroniwelacją;
  - opracowanie projektu technicznego dla obiektów kubaturowych wyposażonych w urządzenia sanitarne, o architekturze mającej charakter regionalny;
  - opracowanie projektu zagospodarowania terenu z usytuowaniem obiektów, urządzeniami rekreacyjno-wypoczynkowymi, zielenią towarzyszącą itp.
- ZP - Skwer zieleni parkowej urządzonej stanowiący element integrujący centrum handlowego wsi z ławeczkami i fontanną, dla którego należy opracować projekt zagospodarowania terenu łącznie z mikroniwelacją, projektem zieleni i małej architektury;
- KS - Parking dla centrum handlowo-usługowego i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej /24 Mzp/ zlokalizowany od strony ul. Gdańskiej z wjazdem od ul. Dworcowej, dla którego obowiązuje:
- wykonanie nawierzchni z płyt Jomba lub innych podobnych;
  - zachowanie pasa zieleni izolacyjnej od budynku;
  - nasadzenie od strony ul. Gdańskiej żywopłotu;
- NO - Teren urządzeń komunalnych.

**Ustalenia dodatkowe:**

- wykonanie ciągów pieszych doprowadzających do terenu centrum handlowo-usługowego wg rys. nr 3.
- wzdłuż ul. Gdańskiej i Dworcowej należy wykonać jednostronną ścieżkę rowerową szer. 1,6 m oraz chodnik szer. 1,5 m.;
- zlokalizowane na tym terenie usługi winny być centrowe np. sklepy, kawiarnie, restauracje, fryzjer itp. z zakazem wprowadzenia funkcji uciążliwych.

Obowiązuje załącznik nr. 2, rys. 2.

3/ W JEDNOSTCE REALIZACYJNEJ NR 17 - (str. 64) centrum obsługi ruchu turystycznego

pozostawia się zapis bez zmian:

„Pow. 2,20 ha.

Warunki naturalne: grunty sypkie, wysoki poziom wody gruntowej. Cele polityki przestrzennej: perspektywiczne utworzenie centrum wsi o nastawieniu na obsługę ruchu turystycznego, przyszłościowa możliwość wykorzystania źródeł termicznych.

architektoniczne istniejących obiektów /sklep, restauracja/, ochrona budynków o wartościach kulturowych ul. Bursztynowa 55,54,42.

Wytyczne realizacyjne:

UH-0,13 ha; UG-O,45 ha: - „obszar specjalnej polityki przestrzennej” – zespół handlowo-gastronomiczny, restauracja, kawiarnia, stołówki. Przekształcenie istniejącej zabudowy w kierunku zgodnym ze skalą i charakterem miejscowej architektury regionalnej. Realizacja kompleksowa.

Konieczne opracowanie planu realizacyjnego na cały obszar funkcjonalny.”

Skreśla się zapis:

„UO – 1, 0,6 ha – budynek szkoły 8 –letniej, przedszkole,

UO-O, 44 ha - konieczność urządzenia boiska szkolnego i placu zabaw dla dzieci,

MN- 0,47, MN-0,34 ha: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca, wprowadzenie architektury stanowiącej kontynuację form regionalnych”.

Wprowadza się:

MW/U – Adaptacja obiektu szkoły na budynek mieszkalny wielorodzinny z dopuszczeniem usług na parterze. Modernizacja części parterowej obiektu na usługi ogólnodostępne. Do likwidacji przybudówka /zaznaczona na rysunku planu/. Obowiązują:

- granice terenu wydzielonego dla budynku – zgodnie z zał. graf. 2 rys. 2
- dojazd do budynku od ul. Dworcowej. Każda przebudowa obiektu wymaga konsultacji z Państwową Służbą Ochrony Zabytków.

1 MN/U - Zabudowa mieszkalno-usługowa, dla której obowiązują:

- podział terenu zgodnie z zał. graf. nr 1 rys. 3,
- budynki 2-kondygnacyjne typu szeregowego z dachem wysokim o nachyleniu 0,3-0,4 % z usługami w parterach,
- wysokość parteru nie wyższa niż 0,5 m p.pt.,
- linia zabudowy ściśle określona od strony zachodniej tworząca pierzeję wschodnią dla centrum usługowego
- charakter zabudowy i jej skala dopasowane do zabudowy regionalnej,
- linia zabudowy od strony ul. Dworcowej i linia ogrodzenia w odległości 10 m od krawężnika jezdni.

2 MN/U i 4 MN/U – Adaptacja wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością wprowadzenia funkcji usługowej. Obowiązują:

- wskaźnik zabudowy dla całej działki maks. 0,15,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla 2 MN/U wynosząca 10 m od krawędzi jezdni ul. Dworcowej,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla 4 MN/U wynosząca 14 m od krawędzi jezdni ul. Bursztynowej nowych obiektów lub rozbudowy istniejących,
- zachowanie charakteru architektury regionalnej i jej skali przy modernizacji lub rozbudowie obiektów istniejących,

3 MN/U – Zabudowa mieszkalno-usługowa dla której obowiązują:

- linia zabudowy ustalona dla wszystkich nowowznoszonych obiektów określona na zał. graf. nr 1 rys. nr.3.
- zmiana granicy działki nr 233 zgodnie z rys. j.w.

U/M - Zabudowa usługowa uzupełniona funkcją mieszkaniową, tworząca pierzeję zachodnią centrum usługowego wsi, dla której obowiązują:

*12/09/1*

Zasady prowadzenia polityki przestrzennej: trzymanie terenu jako rezerwy pod przyszłościową lokalizację wyżej wymienionej funkcji, tymczasowe utrzymanie stanu istniejącego, kompleksowa realizacja całego zespołu według całościowego projektu realizacyjnego.

Zostawia się zapis: Wytyczne realizacyjne: „obszar specjalnej polityki przestrzennej”. Skreśla się zapis:

„UK/UZ/UH/UG-1, 1,2 ha” - „wprowadzenie centralnej funkcji turystyczno-rekreacyjnej w postaci „Domu Zdrojowego” w projektowanym kompleksie zabudowy wzdłuż ulic: Rybackiej i Morskiej. Preferowane restauracja z działalnością rozrywkową, mała sala widowiskowa, biblioteka z czytelnią, gabinety rehabilitacji zdrowotnej, odnowy biologicznej i fizykoterapii”.

Zabudowa o zintegrowanej architekturze, wysokość 2 – kondygnacyjna”, pożądane zaakcentowanie dominantą formalną miejsca i funkcji tego obszaru”.

Dodaje się zapis:

„MN/U - Zabudowa mieszkalno-usługowa z dopuszczeniem funkcji pensjonatowej, dla której obowiązuje:

- zabudowa bliźniacza z krużgankami od frontu i ogrodu;
- wskaźnik zabudowy 0,3;
- wysokość zabudowy 2 ½ kondygnacji;
- dach wysoki czterospadowy;
- wysokość parteru 0,5 m p.p.t.;
- dopasowanie architektury nowych obiektów skalą i charakterem do architektury regionalnej;
- linia zabudowy jednakowa dla wszystkich obiektów ustalona na podstawie min. dopuszczalnej odległ. od sieci kanalizacyjnej /w ul. Morskiej i ul. Rybackiej/;
- realizować nietrwale ogrodzenia od strony ulicy;
- poza tym obowiązują przepisy szczególne.

MP - Zabudowa mieszkalno-pensjonatowa, dla której obowiązuje:

- zabudowa kubaturowa do 3 kondygnacji,
- wysokość parteru 0,5 m p.pt.;
- wyposażenie działki w urządzenia sportowo-rekreacyjne.

Ustalenia dodatkowe:

wzdłuż ulic: Morskiej i Rybackiej należy wykonać:

- ścieżkę rowerową szer. min. 1,6 m.;
- chodnik szer. 2.0 m.”

## § 5.

Ustalenia warunkujące realizację ustaleń § 4.

1. Odbiornikiem ścieków powstałych w trakcie funkcjonowania obiektów i urządzeń na obszarach będących przedmiotem niniejszych uregulowań jest komunalna sieć kanalizacyjna.
2. Realizację ustaleń planu warunkuje się podjęciem niezbędnych działań zapewniających funkcjonowanie systemu zbierającego i odprowadzającego ścieki i wody opadowe (z terenów utwardzonych) na obszarach objętych zmianami w planie.

§ 6.

Ustalenie dotyczące ochrony przyrody.

1. Wszystkie drzewa nie owocowe rosnące na obszarze objętym ustaleniami niniejszego planu bezwarunkowo do zachowania.
2. Tereny zagospodarowywane dla nowej funkcji należy wzbogacić nasadzeniami zieleni niskiej i wysokiej liściastej jak również zimozielonej niezbędnej dla tworzenia krajobrazu oraz mikroklimatu.

§ 7.

Ustala się, że w razie zbycia działek, których przeznaczenie zostało zmienione niniejszą uchwałą, Wójt Gminy Stegna pobierze jednorazową opłatę w wysokości:

- a/ .... $Q$ ....% wzrostu wartości działki, spowodowaną zmianą planu terenu oznaczonego symbolem MP /dz.
- b/ .... $Q$ ....% wzrostu wartości działki, spowodowaną zmianą planu terenu oznaczonego symbolem MN/U /dz.
- c/ .... $Q$ ....% wzrostu wartości działki, spowodowaną zmianą planu terenu oznaczonego symbolem UZ,S,K /część dz.

§ 8.

W zakresie nie objętym zmianami, o których mowa w § 1-6 niniejszej uchwały, zachowuje moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Jańtar uchwalony uchwałą GRN w Stegnie Nr XIII/107/91 z dnia 2.10.1991 r. opublikowaną w Dz..Urz. Woj. Elbląskiego Nr 17 poz. 93 z dnia 31.12.1991 r.

§ 9.

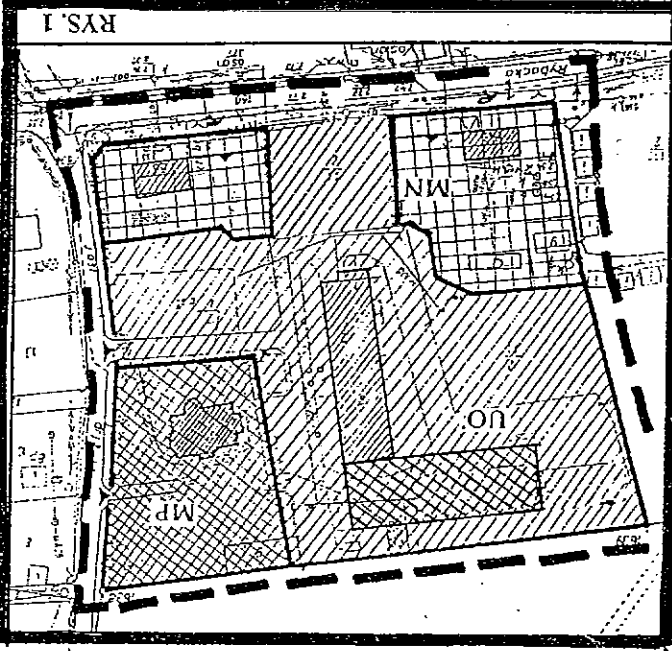
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Elbląskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY

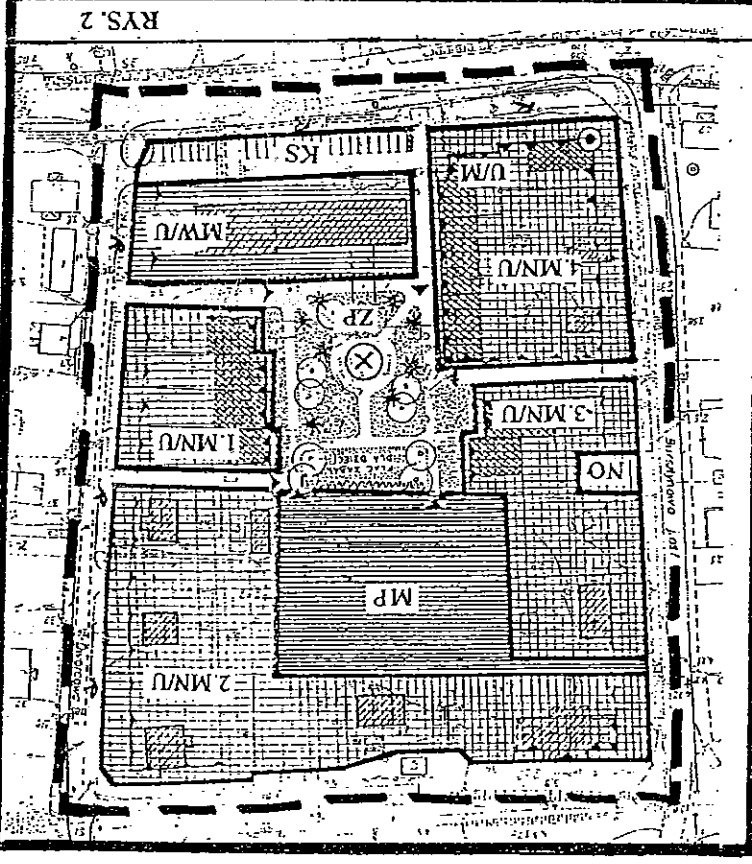
*mgr Kazimierz Rybicki*

MIEJSCOWY OGÓLNY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI JANTAR GM. STEGNA skala 1:2 000

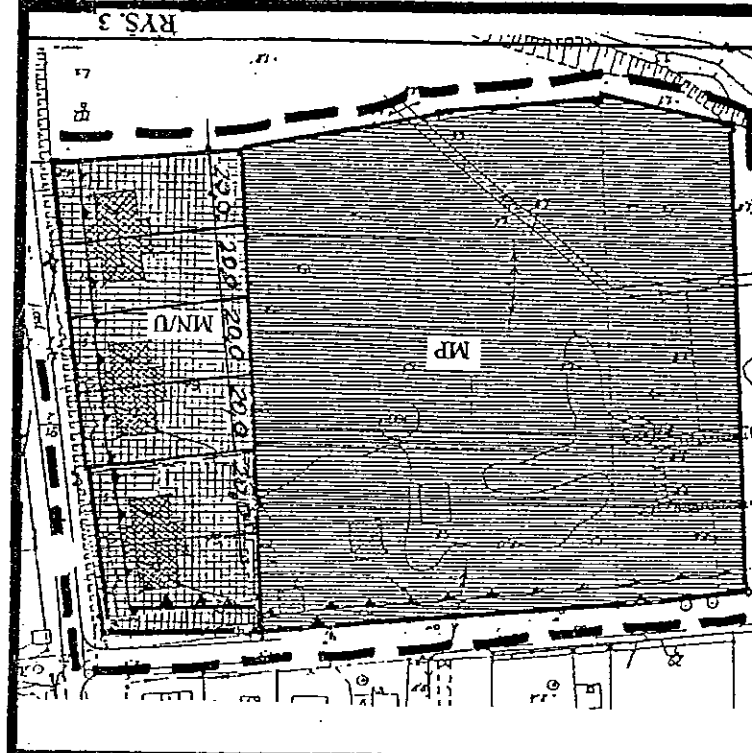
Załącznik Nr 2  
do Uchwały Rady Gminy  
Nr ..... z dnia .....



RYS. 1



RYS. 2



RYS. 3

PROJEKTANT  
Inż. Anna Talaga  
upr. III 1412/94  
do miejsc. planów zagospodar.

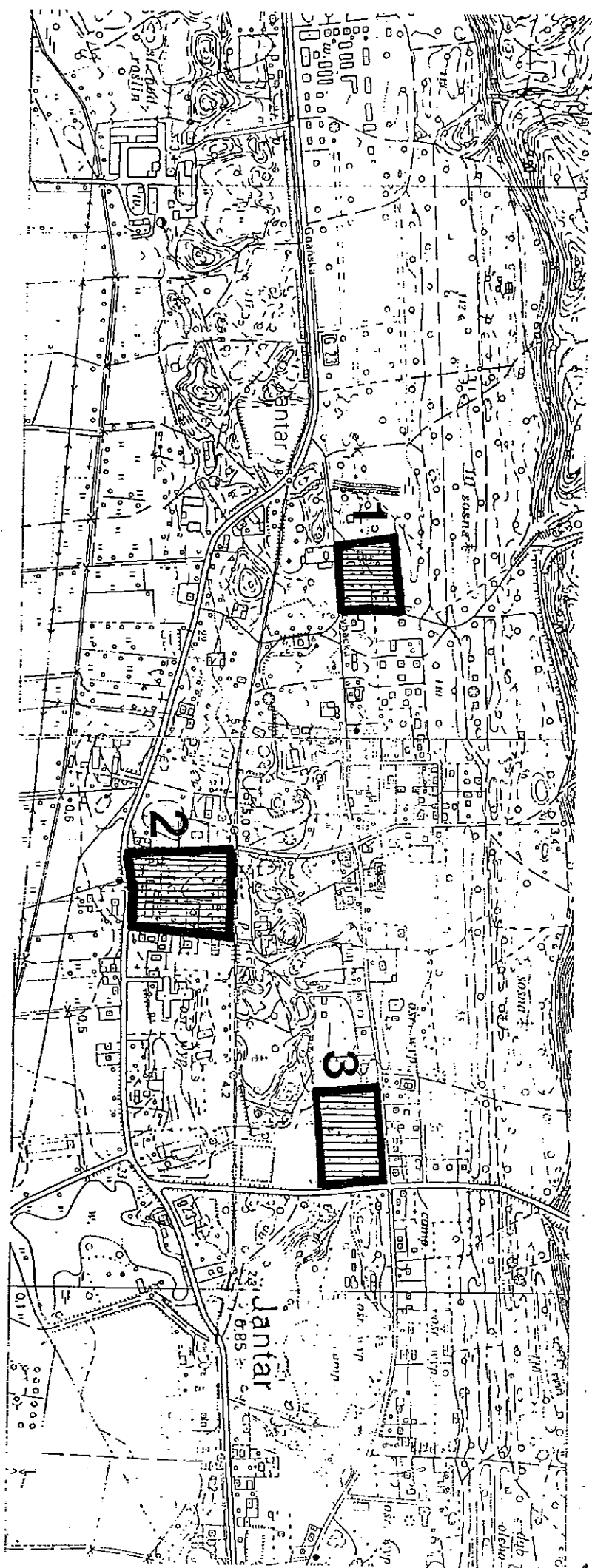
OZNACZENIA:

NO	TERENY USŁUG OŚWIATY
U/M	ZABUDOWA KUBAŁ. Z ZIELENIĄ TOWARZYSZ.
MN/U	TERENY USŁUGOWO-MIESZKALNE
MN/U	TERENY ZABUD.MIESZKALNEJ O NISZKIEJ
MN/U	INTENSYWNOŚCI Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
MW/U	ADAPTACJA BUDYNKU SZKOŁY NA MIESZKANIA
MP	TEREN ZABUDOWY MIESZKALNOJEWEL
KS	PARKINGI
ZP	ZIELEŃ PARKOWA
NO	TEREN URZĄDZEŃ KOMUNALNYCH
	OBIEKTY ADAPTOWANE
XXXX	ZABUDOWA PROJEKTOWANA
□	OBIEKTY DO LIKWIDACJI
—	PROJEKTOWANE GRANICE PODZIAŁU
—	WEWNĘTRZNEGO
—	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM
—	SPOSOBIE UZYSKOWANIA
—	NIERZĘKAWA LINA ZABUDOWY
—	LINIA OGRÓDZENIA POSESJI
—	USTALONA LINA ZABUDOWY
—	MIEJSCE USTALONEGO WJAZDU LUB DOJŚCIA
—	PIESZEGO
—	PROJEKTOWANA DOMINANTA ARCHIT.
—	FONTANNA
—	PRZEŚCIA PIESZE
—	SZCZEBKI ROZWOJOWE
—	GRANICA OPRACOWANIA

PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO OGÓLNEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI JANTAR GM. STEGNA  
SKALA 1:10000

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Rady Gminy  
Nr ..... z dnia .....

RYS. 1.



OZNACZENIA:

- 1. USTALENIA PLANU ZGODNIE Z § 4, pkt. 1) ORAZ RYS. 2.
- 2. USTALENIA PLANU ZGODNIE Z § 4, pkt. 2) ORAZ RYS. 3.
- 3. USTALENIA PLANU ZGODNIE Z § 4, pkt. 3) ORAZ RYS. 4.

PROJEKTANT  
mgr Artur Talaga  
upr. nr 142194