

Uchwała Nr VII/42/2003
Rady Gminy Stegna
z dnia 25 marca 2003 r.

w sprawie : zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139 ze zmianami) - Rada Gminy Stegna. uchwała co następuje:

CZEŚĆ 1

Przepisy ogólne

§ 1

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Nr VI/41/94 z dnia 12 grudnia 1994 r opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Elbląskiego Nr 16 z dnia 15 grudnia 1994 r., wprowadza się zmiany dotyczące obszarów urbanistycznych oznaczonych:

- a) w Stegnie – MN,U tereny o funkcji mieszanej, ZL zielenie leśna,
- b) w Rybinie – ZP zielenie parkowa, UH usługi hotelowe, UZ punkt lekarski.

§ 2

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Stegna, zwany dalej Planem, składa się z sześciu części:
 - a) część 1 – przepisy ogólne
 - b) część 2 - Stegna I
 - c) część 3 - Stegna II
 - d) część 4 - Stegna III
 - e) część 5 - Rybina
 - f) część 6 – przepisy przejściowe i końcowe
2. Integralną częścią Planu są rysunki:
 - a) dla części 2 rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1
 - b) dla części 3 rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 2

- 14
- c) dla części 4 rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 3
 - d) dla części 5 rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 4

§ 3

1. Część 2 Planu – Stegna I obejmuje teren o powierzchni 5,7013 ha położony w Stegnie i zajmujący działki Nr 249/2, 249/3, 250, 251, 252, 253, 254, 492, 507, 508, 518/15, 518/25, 518/26, 518/27, 518/29.
2. Część 3 Planu – Stegna II obejmuje teren o powierzchni 1,0400 ha położony w Stegnie i zajmujący działkę Nr 448.
3. Część 4 Planu – Stegna III obejmuje teren o powierzchni 1,8737 ha położony w Stegnie i zajmujący działki Nr 1247/1, 1247/4.
4. Część 5 Planu – Rybina obejmuje teren o powierzchni 0,7908 ha położony w Rybinie i zajmujący działki Nr 223/7, 224.

§ 4

Celem regulacji zawartych w ustaleniach Planu jest:

1. Określenie polityki przestrzennej dotyczącej szczegółowych ustaleń zagospodarowania przestrzennego.
2. Zmiana przeznaczenia terenów oraz ustalenie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy.
3. Stworzenia podstaw materialno - prawnych do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
4. Ochrona interesów publicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

§ 5

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

1. ustawie – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136);
2. Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Stegna, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
3. Planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu, o ile z treści nie wynika inaczej;
4. rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki planu sporządzone na mapach w skali 1:2000 lub 1:1000, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały;
5. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć taką funkcję, która powinna przeważać (co najmniej 50 %) na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

6. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe przeznaczenie terenu, nie stwarzające uciążliwości dla podstawowej funkcji;
7. terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi;
8. uciążliwości obiektów i urządzeń – należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
9. linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, różnej funkcji, w tym również ulic, ustalone niniejszym planem;
10. ściśle określonej linii zabudowy – należy przez to rozumieć granice obowiązującego sytuowania frontowych ścian budynków (obiektów kubaturowych) zaliczonych wg obowiązujących norm do kubatury budynku w całości;
11. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków (obiektów kubaturowych) lecz bez prawa przekroczenia tej linii, oznaczonej na rysunku planu;
12. wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych, do najwyższego elementu pokrycia budynku (w przypadku dachu płaskiego – górna płaszczyzna stropodachu, w przypadku dachu stromego – najwyższa kalenica dachu);
13. liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy;
14. powierzchni całkowitej obiektu – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych i podziemnych, w tym również poddasza, tarasów, kondygnacji technicznych i magazynowych;
15. powierzchni ogólnej obiektu – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych, w tym również poddasza użytkowego, liczonych po obrysie zewnętrznym ścian;
16. intensywności zabudowy (I) – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej budynku, czyli powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych, liczonej po obrysie zewnętrznym, do powierzchni działki;
17. powierzchni aktywnej biologicznie – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu niezabudowaną i nieutwardzoną, aktywną przyrodniczo, pokrytą warstwą gleby z roślinnością naturalną lub urządzoną, zbiornikami lub ciekami wodnym, wyrażoną w procentach;

18. podstawowym układzie komunikacyjnym – należy przez to rozumieć układ komunikacyjny dróg publicznych i ulic o znaczeniu ogólno-miejskim, obsługujących cały obszar miasta lub jego część, stosownie do funkcji ustalonej w planie;
19. ulicy, pasie ulicznym – należy przez to rozumieć pas terenu prawnie wydzielony liniami rozgraniczającymi, przebiegający przez tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania miejskiego, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów i do ruchu pieszych, wraz ze znajdującymi się w jego ciągu obiektami inżynierskimi, jezdnią, placami, zatokami postojowymi oraz chodnikami, ścieżkami rowerowymi, drzewami, krzewami i urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, a ponadto przeznaczony do prowadzenia ciągów nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu i obsługi komunikacyjnej otoczenia w zakresie zależnym od klasy, kategorii i funkcji ulicy.
20. pensjonacie – należy przez to rozumieć obiekt świadczący usługi hotelarskie posiadający co najmniej 7 pokoi i świadczący dla swoich klientów całodzienne wyżywienie.

CZEŚĆ 2. STEGNA I

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 6

Przedmiotem Planu są ustalenia obejmujące:

1. Przeznaczenie terenów objętych Planem pod:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
 - b) ogrody działkowe, oznaczone na rysunku planu symbolem ZD.
 - c) ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
 - d) ciągi piesze wzdłuż linii kolejki wąskotorowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KK.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach ściśle określone, oznaczone na rysunku planu linią ciągłą.
3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji.
4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
5. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy, tak jak na rysunku planu.
6. Zasady podziału terenów na działki budowlane.
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, w tym:
 - a) nakaz ochrony istniejącego drzewostanu oznaczonego na rysunku planu;

- b) zakaz zabudowy na terenie o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych, w obszarze oznaczonym na rysunku planu.

§ 7

Zasady zagospodarowania

Na terenach objętych Planem ustala się ogólne zasady zagospodarowania:

1. Teren objęty Planem w całości znajduje się w obszarze pasa ochronnego. Wszelkie zmiany użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni.
2. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu literami A,B,C,D i E,F,G,H,I,J wymaga się opracowania całościowej „koncepcji zagospodarowania”.
3. „Koncepcja zagospodarowania”, sporządzona zgodnie z procedurą określoną w art. 93 ust. 1 do 6 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. nr 46 poz. 543) będzie stanowić podstawę szczegółowego określenia zasad i warunków podziału na działki budowlane oraz linii rozgraniczających wewnętrzne drogi dojazdowe dla terenów, o których mowa w § 7 pkt 2 niniejszej Uchwały.
4. Podstawą do sporządzenia „koncepcji zagospodarowania”, o której mowa w § 7 pkt 3 niniejszej Uchwały, powinna być aktualna mapa wprowadzona do zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
5. Wartościowe drzewa podlegają ochronie.

§ 8

Komunikacja

Na terenach objętych Planem ustala się ogólne zasady w zakresie układu komunikacyjnego:

1. Dostęp komunikacyjny do terenu zabezpieczają ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KD:
 - a) do terenu oznaczonego na planie literami A,B,C,D - ulica dojazdowa oznaczona symbolem 2.1.KD, połączona z lokalną ulicą Powstańców Warszawy;
 - b) do terenu oznaczonego na planie literami E,F,G,H,I,J – ulica dojazdowa zakończona zawrotką, oznaczona symbolem 2.2.KD, połączona z lokalną ulicą Jagiełły poprzez istniejącą ulicę, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2.3.KD.
2. Parametry techniczne dla ulic 2.1.KD i 2.2.KD:
 - a) szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających – 10 m;
 - b) dwie jezdnie po 2,25 m każda.

3. Przebieg ciągów pieszych biegnących wzdłuż torów kolei wąskotorowej, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KK.
4. Ciąg pieszy przekraczający linię kolei wąskotorowej przy specjalnym zabezpieczeniu przed bezpośrednim wejściem na tory kolejowe, np. przez wyгородzenie.
5. Warunek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych w granicach własnych działek zgodnie z zapotrzebowaniem wynikającym z pełnionej funkcji.

§ 9

Infrastruktura techniczna

Na terenach objętych Planem ustala się ogólne zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej liniami kablowymi niskiego napięcia.
2. Na etapie opracowania koncepcji zagospodarowania terenu opracować bilanse mocy, z których wyniknie ewentualna konieczność budowy słupowych stacji transformatorowych.
3. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej.
4. Zaopatrzenie w energię ciepłą z urządzeń lokalnych z zastosowaniem docelowo gazu ziemnego, w okresie przejściowym oleju opałowego lub gazu bezprzewodowego, z dopuszczeniem spalania drewna.
5. Odprowadzenie ścieków do kanalizacji zbiorczej, z zakazem budowy indywidualnych urządzeń do gromadzenia i oczyszczania ścieków.
6. Wody deszczowe z powierzchni utwardzonych dróg i parkingów, przed odprowadzeniem do odbiornika winny być oczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
7. Łączność telefoniczna przewodowa lub telefonia komórkowa.
8. Zagospodarowanie odpadów bytowych według systemu gminnego z maksymalnym odzyskiem surowców wtórnych.
9. Wzdłuż planowanych ciągów komunikacyjnych przewidzieć należy wydzielenie pasa terenu z przeznaczeniem pod uzbrojenie techniczne.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 10

Dla terenów objętych Planem ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1.1. MN, 1.2. MN, 1.3. MN, 1.4. MN:
- przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - wskaźnik intensywności zabudowy I – od 0,4 do 0,6;
 - przeznaczenie dopuszczalne - funkcja usługowa o strefie uciążliwości w granicach własnej działki, powierzchnia usług nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej obiektu; zakres uciążliwości dla środowiska z racji funkcji dopuszczającej usługi musi być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
 - przeznaczenie dopuszczalne – wynajem pokoi gościnnych dla celów noclegowych turystyki, warunkiem obowiązkowe zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych wyłącznie w obrębie własnej działki budowlanej;
 - minimalna wielkość działki 600 m²;
 - maksymalna szerokość frontu działki – 25 m;
 - maksymalna ilość kondygnacji – dwie plus użytkowe poddasze;
 - maksymalna wysokość budynku - 12 m;
 - dach o kącie nachylenia połaci głównej 40° - 60°;
 - minimalny nawis okapu dachu – 0,3 m;
 - zaleca się projektowanie bryły budynku o zróżnicowanej formie;
 - powierzchnia działki aktywna biologicznie – min 30%.
- b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1.5. MN, 1.6. MN:
- przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - wskaźnik intensywności zabudowy I – od 0,4 do 0,6;
 - przeznaczenie dopuszczalne - funkcja usługowa o strefie uciążliwości w granicach własnej działki, powierzchnia usług nie może przekraczać 30%

powierzchni całkowitej obiektu; zakres uciążliwości dla środowiska z racji funkcji dopuszczającej usługi musi być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;

- przeznaczenie dopuszczalne – wynajem pokoi gościnnych dla celów noclegowych turystyki, warunkiem obowiązkowe zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych wyłącznie w obrębie własnej działki budowlanej;
- maksymalna ilość kondygnacji – dwie plus użytkowe poddasze;
- maksymalna wysokość budynku - 12 m;
- dach o kącie nachylenia połaci głównej 40° - 60°;
- minimalny nawis okapu dachu – 0,3 m;
- zaleca się projektowanie bryły budynku o zróżnicowanej formie;
- powierzchnia działki aktywna biologicznie – min 30%.

§ 11

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZD ustala się przeznaczenie podstawowe - ogrody działkowe, bez prawa zabudowy

§ 12

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KK ustala się:

- przeznaczenie podstawowe - rezerwa terenu wzdłuż linii kolei wąskotorowej o szerokości 20 m (po 10 m z każdej strony licząc od osi torów), niezbędna przy uruchomieniu tej linii dla przejazdu taboru jako pas bezpieczeństwa i strefa ochronna;
- przeznaczenie dopuszczalne – ciągi piesze, wyznaczone jak na rysunku planu;
- na terenie działki 518/25 dopuszcza się funkcję ogrodów działkowych.

CZEŚĆ 3. STEGNA II

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 13

Przedmiotem Planu są ustalenia obejmujące:

1. Przeznaczenie terenów objętych Planem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolem MN.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach, oznaczone na rysunku planu linią ciągłą.

3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji.
4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
5. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
6. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane.
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, w tym nakaz ochrony istniejącego drzewostanu.

§ 14

Zasady zagospodarowania

Na terenie objętym Planem ustala się ogólne zasady zagospodarowania:

1. Teren objęty Planem w całości znajduje się w obszarze pasa ochronnego. Wszelkie zmiany użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni.
2. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyodrębniony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem MN wymaga opracowania całościowej „koncepcji zagospodarowania”.
3. „Koncepcja zagospodarowania”, sporządzona zgodnie z procedurą określoną w art. 93 ust. 1 do 6 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. nr 46 poz. 543) będzie stanowić podstawę określenia szczegółowych zasad i warunków podziału na działki budowlane, linii rozgraniczających wewnętrzne drogi dojazdowe oraz szczegółowego uściślenia rodzaju zabudowy dla terenu, o którym mowa w §14 pkt 2 niniejszej Uchwały.
4. Podstawą do sporządzenia „koncepcji zagospodarowania”, o której mowa w §14 pkt 3 niniejszej Uchwały, powinna być:
 - b) aktualna mapa wprowadzona do zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
 - c) inwentaryzacja istniejącego drzewostanu.
6. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową nakazuje się pozostawienie i ochronę istniejącego drzewostanu.

§ 15

Komunikacja

Na terenie objętym Planem ustala się ogólne zasady w zakresie układu komunikacyjnego:

1. Dostęp komunikacyjny od strony południowej, tak jak na rysunku planu.
2. Warunek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych w granicach własnych działek zgodnie z zapotrzebowaniem wynikającym z pełnionej funkcji.

§ 16

Infrastruktura techniczna

Na terenie objętym Planem ustala się ogólne zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej liniami kablowymi niskiego napięcia.
2. Na etapie opracowania koncepcji zagospodarowania terenu opracować bilanse mocy, z których wyniknie ewentualna konieczność budowy słupowych stacji transformatorowych.
3. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej.
4. Zaopatrzenie w energię ciepłą z urządzeń lokalnych z zastosowaniem docelowo gazu ziemnego, w okresie przejściowym oleju opałowego lub gazu bezprzewodowego, z dopuszczeniem spalania drewna.
5. Odprowadzenie ścieków do kanalizacji zbiorczej, z zakazem budowy indywidualnych urządzeń do gromadzenia i oczyszczania ścieków.
6. Wody deszczowe z powierzchni utwardzonych dróg i parkingów, przed odprowadzeniem do odbiornika winny być oczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
7. Łączność telefoniczna przewodowa lub telefonia komórkowa.
8. Zagospodarowanie odpadów bytowych według systemu gminnego z maksymalnym odzyskiem surowców wtórnych.
9. Wzdłuż planowanych ciągów komunikacyjnych przewidzieć należy wydzielenie pasa terenu z przeznaczeniem pod uzbrojenie techniczne.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 17

Dla terenu objętego Planem i oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o średniej intensywności zabudowy;
- wskaźnik intensywności zabudowy I – od 0,3 do 0,4;
- przeznaczenie dopuszczalne – wynajem pokoi gościnnych dla celów noclegowych turystyki, warunkiem obowiązkowe zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych wyłącznie w obrębie własnej działki budowlanej;
- wielkość działki – od 800 m² do 1000 m²;

- maksymalna szerokość frontu działki – 25 m;
- maksymalna ilość kondygnacji – jedna plus użytkowe poddasze;
- maksymalna wysokość budynku – 9 m
- rzędna parteru – maksymalnie 0,5 m nad poziom terenu;
- dach o kącie nachylenia połaci głównej 40° – 60°;
- powierzchnia działki aktywna biologicznie min. 40%.

CZĘŚĆ 4. STEGNA III

Ustalenia ogólne

§ 18

1. Teren objęty Planem w całości znajduje się w obszarze pasa ochronnego. Wszelkie zmiany użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni.
2. Na terenach objętych Planem, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL ustala się:
 - przeznaczenie podstawowe – zielen leśna.
 - obszar leśny zlokalizowany po obu stronach oczyszczalni ścieków wskazany został do zmiany własności na rzecz Skarbu Państwa (we władaniu Nadleśnictwa Elbląg)

CZĘŚĆ 5. RYBINA

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 19

Przedmiotem Planu są ustalenia obejmujące:

1. Przeznaczenie terenów objętych Planu pod:
 - b) zabudowę usługowo - pensjonatową, oznaczone na rysunku planu symbolem Ukght;
 - c) zielen parkową, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
 - d) parking, oznaczone na rysunku planu symbolem P.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach ściśle określone, oznaczone na rysunku planu linią ciągłą.
3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
4. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ściśle określone linie zabudowy, wyznaczone tak jak na rysunku planu.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.
6. Tymczasowe sposoby użytkowania terenu.

§ 20

Zasady zagospodarowania

Na terenach objętych Planem ustala się ogólne zasady zagospodarowania:

1. Przeznaczenie podstawowe – zaplecze lądowe przystani turystycznej.
2. Na terenach objętych opracowaniem wyznacza się dwie części o odrębnych zasadach zagospodarowania przestrzennego:
 - a) część frontową o podstawowej funkcji obsługi ruchu turystycznego wodnego i lądowego, oznaczoną na rysunku planu symbolem Ukght;
 - b) część półwyspową o podstawowej funkcji ochronnej z dopuszczeniem zagospodarowania związanego z plenerową obsługą ruchu turystycznego, oznaczoną na rysunku planu symbolem ZP.

§ 21

Infrastruktura techniczna

Na terenach objętych Planem ustala się ogólne zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej liniami kablowymi niskiego napięcia.
2. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu.
3. Zaopatrzenie w energię ciepłą z urządzeń lokalnych z zastosowaniem gazu bezprzewodowego i oleju opałowego oraz energii elektrycznej z preferencjami dla odnawialnych źródeł energii (energia słoneczna, wiatrowa, ziemi); dopuszcza się spalanie drewna w kominkach i paleniskach otwartych.
4. Odprowadzenie ścieków do lokalnej wysokosprawnej oczyszczalni, ze zrzutem oczyszczonych ścieków do rzeki, co najmniej 100 m poniżej terenów portowych, alternatywnie do innego zbiorczego systemu oczyszczania ścieków.
5. Łączność telefoniczna przewodowa lub telefonia komórkowa.
6. Zagospodarowanie odpadów bytowych według systemu gminnego z maksymalnym odzyskiem surowców wtórnych.
7. Wymóg doprowadzenia instalacji wodociągowej oraz energii elektrycznej do miejsc postoju jachtów.
8. Wymóg odbioru ścieków z systemów sanitarnych jachtów.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 22

Dla terenów objętych Planem ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) teren w części frontowej o łącznej powierzchni 0,3465 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem Ukght:
 - przeznaczenie podstawowe – usługi komercyjne handlu, gastronomii, obsługi turystycznej;
 - tymczasowy sposób użytkowania terenu – użytkowanie dotychczasowe;
 - przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa usługowo - pensjonatowa;
 - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy I - 0,4;
 - powierzchnia aktywna biologicznie – min 45%
 - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę o jedną kondygnację istniejącego budynku biblioteki gminnej, o ile nie będzie przeciwwskazań technicznych;
 - dopuszcza się wykorzystanie części nadbrzeżnej terenu na realizację części gastronomicznej z tarasem widokowym zorientowanym na południe w obrębie wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy, tak jak na rysunku planu;
 - partery obu istniejących budynków przeznacza się na funkcje obsługi ruchu turystycznego;
 - górne kondygnacje istniejących budynków przeznacza się na funkcje pensjonatowe;
 - ciągi piesze prowadzące do części półwyspowej wyznacza się tak jak na rysunku planu.
- b) teren w części półwyspowej o powierzchni 0,4443 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP:
 - przeznaczenie podstawowe – zieleń parkowa;
 - nakazuje się ochronę drzewostanu wyznaczonego na mapie będącej podkładem rysunku planu;
 - wyznacza się przebieg ciągu pieszego wzdłuż górnej krawędzi skarpy, tak jak na rysunku planu;

- nakazuje się likwidację zakrzewień skarpy w celu otwarcia widoku, tak jak na rysunku planu; likwidacja zakrzewień nie może naruszać stabilności skarpy;
 - wyznacza się urządzone przejścia piesze od strony wody, tak jak na rysunku planu;
 - przejścia piesze, o których mowa powyżej, powinny być urządzone w sposób nie zagrażający stabilności skarpy brzegowej;
 - jakiegokolwiek inne działania nie mogą naruszać stabilności skarpy;
 - urządzenie systemu ścieżek lokalnych, ochraniających środowisko przed nadmiernymi przedeptaniami;
 - w części centralnej półwyspu dopuszcza się realizację maksymalnie 70 sezonowych miejsc gastronomicznych, umieszczonych na podestach pod dachem tekstylnym, tak jak na rysunku planu; wprowadza się obowiązek likwidacji sezonowych miejsc gastronomicznych na czas zimowej przerwy w funkcjonowaniu;
 - podesty, o których mowa powyżej, powinny być związane z gruntem w sposób nie zagrażający uszkodzeniem systemów korzeniowych;
 - dach tekstylny, o którym mowa powyżej, powinien być rozpięty pomiędzy drzewami w sposób uwzględniający pokrój koron drzew.
- c) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem P:
- przeznaczenie podstawowe – parking;
 - nawierzchnia trawiasta częściowo utwardzona;
 - należy wprowadzić zieleń.
- d) dopuszcza się przystosowanie nabrzeży skarpowych do zainstalowania przyczółków pomostów pływających i innych elementów infrastruktury technicznej (wyciągarka dla łodzi, slip) w miejscach wskazanych w projekcie technicznym, z zachowaniem konieczności uzgodnienia z RZGW lokalizacji pomostów i sposobu ich mocowania.

CZĘŚĆ 6.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 28

Na podstawie art.10 ust. 3 oraz art. 36 ust. 3 ustawy dla terenów objętych planem ustala się dla naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości stawkę w wysokości 0%.

§ 29

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego terenu wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się przepisy niniejszej Uchwały.

§ 30

Z dniem wejścia w życie niniejszego planu wygasają wydane uprzednio decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sprzeczne z ustaleniami tego planu.

§ 31

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

§ 32

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stegna.

Przewodniczący

Rady Gminy Stegna

PRZEWODNICZĄCA RADY

.....
mgr Ewa Dąbska

UZASADNIENIE:

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego opracowany został w celu umożliwienia nowych zasad zagospodarowania terenu oraz wprowadzenie lokalnych zasad i standardów kształtowania zabudowy.