

Uchwała Nr XLI / 357 /2002
Rady Gminy Stegna
z dnia 10 października 2002 r.

w sprawie : zmian Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Terenu Usług Przyplażowych w Steganie

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 1999 r. Nr 15 poz. 139 ze zmianami)- Rada Gminy Stegna, uchwała co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

W Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Terenu Usług Przyplażowych w Steganie, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Nr XXIX/186/96 z dnia 13 listopada 1996 r opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Elbląskiego Nr 46 z dnia 29 listopada 1996 r., wprowadza się zmiany dotyczące obszarów urbanistycznych oznaczonych symbolami: 4KX, 8KX, 10UH, 12UH,UG,UI oraz 25 ZL.

§ 2

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług przyplażowych w Steganie, zwany dalej Planem, o powierzchni ok. 1,6 ha obejmuje działki Nr: 45/17, 45/19, 45/21, 1223/6, 1224/2, 1224/5, 1224/6, 1252/6 oraz części działek 45/10, 1223/7, 1224/3.
2. Integralną częścią Planu jest rysunek planu w skali 1:1000.

§ 3

Celem Planu jest wykreowanie nowej jakości usług nadmorskich i wprowadzenie ich w sposób harmonijny, porządkujący przestrzeń. Dla osiągnięcia zamierzonego celu w Planie zaprojektowano:

1. Utworzenie atrakcyjnej lokalizacji dla usług gastronomii i handlu o wysokim standardzie.
2. Wyznaczenie terenu zorganizowanego zespołu usługowego ze szczegółowym określeniem jego parametrów przestrzennych w celu zapewnienia jednorodności stylowej.
3. Utrwalenie lokalizacji leśnego parkingu nadmorskiego.

§ 4

Celem regulacji zawartych w ustaleniach Planu jest:

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

§ 5

Przedmiotem Planu są ustalenia obejmujące:

1. Przeznaczenie terenów objętych Planem pod:
 - a) usługi komercyjne gastronomii, handlu i obsługi turystycznej, oznaczone na rysunku planu symbolem UKght;
 - b) przystań rybacka, oznaczone na rysunku planu symbolem RR;
 - c) parking leśny, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL/KP;
 - d) parking, oznaczone na rysunku planu symbolem KP;
 - e) zejścia dopływowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KX/RR;
 - f) ciągi piesze, oznaczone na rysunku planu symbolem KX;
 - g) ulicę dojazdową, oznaczone na rysunku planu symbolem KD.
2. Granice stref, którym przypisano ogólne zasady zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu linią przerywaną.
3. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach ściśle określone, oznaczone na rysunku planu linią ciągłą.
4. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach orientacyjne, oznaczone na rysunku planu linią przerywaną.
5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji.

11. liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy;
12. 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.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 7.

Zasady zagospodarowania

Na terenach objętych Planem ustala się ogólne zasady zagospodarowania przestrzennego:

1. Wyznacza się cztery następujące strefy o odrębnych zasadach zagospodarowania przestrzennego:
 - strefa przystani rybackiej
 - strefa kąpieliskowa
 - strefa koncentracji usług kąpieliskowych
 - strefa dojazdowa.
2. **Strefa przystani rybackiej** obejmuje plażę, stok domorski wydmy przedniej, szczytowy fragment wydmy przedniej.
 - 2.1. W obszarze przystani rybackiej obowiązują ograniczenia użytkowania przewidziane regulaminem przystani.
 - 2.2. Wszelkie zmiany użytkowania terenu należy uzgodnić z dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni.
3. **Strefa kąpieliskowa** położona na zachód i wschód od terenów przystani rybackiej - obejmuje wody kąpieliskowe, plażę, stok domorski wydmy przedniej, szczytowy fragment wydmy przedniej, stanowi w całości pas techniczny w rozumieniu ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej z dnia 21 marca 1991 r.
 - 3.1. W strefie wydmy przedniej dominuje funkcja ochronna.
 - 3.2. W pozostałej części strefy dominuje funkcja plażowa i bezpośredniej obsługi

6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
7. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone jak na rysunku planu.
8. Miejsca otwarcia widoku, oznaczone jak na rysunku planu.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.

§ 6

Ilekroć 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 rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący 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. 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;
9. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków (obiektów kubaturowych) lecz bez prawa przekroczenia tej linii, oznaczonej na rysunku planu;
10. 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 – górną płaszczyznę stropodachu, w przypadku dachu stromego – najwyższą kalenicę dachu);

5.2. W strefie obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów usługowych powodujących koncentrację ruchu pieszego.

5.3. Wartościowe drzewa podlegają ochronie.

§ 8

Komunikacja

Na terenach objętych Planem ustala się ogólne zasady obsługi w zakresie komunikacji:

1. Obsługa komunikacyjna oparta jest na ulicy lokalnej (drodze powiatowej), łączącej tereny usług przyjazdowych z główną osią komunikacyjną wsi, jaką stanowi ulica zbiorcza w ciągu drogi wojewódzkiej relacji Stegna – Mikoszewo.
2. Wyznacza się:
 - a) dwa ciągi piesze domorskie o szerokości pasma ruchu pieszego 6,0 m, wyznaczone jak na rysunku planu;
 - b) ciąg pieszy równoległy do południowej granicy pasa technicznego o minimalnej szerokości 3,0 m, wyznaczony jak na rysunku planu oraz zatoki wypoczynkowe co 50 m;
 - c) drogę dojazdową do parkingu leśnego, oznaczoną na rysunku planu symbolem KD;

§ 9

Infrastruktura techniczna

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

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z lokalnej kablowej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia po jej przebudowie wg potrzeb.
2. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu po jego rozbudowie wg potrzeb.
3. Odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie wg potrzeb.
4. Ogrzewanie obiektów z lokalnej sieci gazu propan – butan alternatywnie z zastosowaniem energii elektrycznej.
5. Gospodarka odpadami – selektywne gromadzenie odpadów w wyznaczonych na ten cel miejscach z ich wywozem wg ogólnogminnego systemu.
6. Telekomunikacja z wykorzystaniem telefonii komórkowej.
7. Wyposażenie terenu w ogólnodostępny WC podłączony do sieci wody i kanalizacji sanitarnej.

plażujących w urządzenia:

- a) Ratowniczo – obserwacyjne (stanowiska ratownicze, wieże ratowniczo – obserwacyjne, punkty pomocy lekarskiej: tymczasowe – demontowane po sezonie);
- b) Urządzenia higieniczno - sanitarne (przebieralnie, natryski i umywalnie, toalety suche: tymczasowe – demontowane po sezonie);
- c) Urządzenia wypoczynku nadwodnego (wypożyczalnie sprzętu pływającego i obsługa przystani, wypożyczalnie sprzętu plażowego – parasole, leżaki, materace itp.: tymczasowe – demontowane po sezonie).

3.3. Przewiduje się realizację zejścia na plażę dla osób niepełnosprawnych.

3.4. Sposób projektowania obiektów, placów, promenad, ciągów pieszych, zieleni oraz urządzania przestrzeni publicznych, powinien zagwarantować użytkownikom wzrokowy kontakt z morzem.

4. Strefa koncentracji usług kąpieliskowych obejmuje południowy skłon wydmy przedniej i zagłębienia międzywydmowe w zasięgu maks. 80 m od głównych zejść dopłażowych. Jest to strefa dominacji ruchu pieszego.

4.1. Na ciągach pieszo – jezdnych dopuszcza się incydentalnie wjazd samochodów zaopatrzeniowych.

4.2. W zespołach usług przyplażowych dla 4500 użytkowników centralnego sektora plaży należy:

- a) rezerwować odpowiednie koncentracje usług przyplażowych;
- b) w zespołach usługowych rezerwować przestrzenie placowe dla min. 20% użytkowników plaży.

4.3. W całej strefie obowiązuje:

- a) całkowity zakaz postóju samochodów (poza dostawczymi);
- b) zakaz lokalizacji obiektów usługowych tymczasowych.

4.4. Wartościowe drzewa podlegają ochronie.

5. Strefa dojazdowa obejmuje północny skłon głównego wału wydmowego, w dominującej części zalesiony.

5.1. Dominujące funkcje ekologiczne oraz komunikacyjne, obejmujące:

- a) pętlę komunikacyjną drogi dojazdowej;
- b) parking leśny;
- c) kemping.

- 580 miejsc konsumpcyjnych w małej gastronomii, po 2,5 m² powierzchni ogólnej na 1 miejsce, przy założeniu rotacji 12-to krotniej,
- brakujący program miejsc gastronomicznych może być uzupełniony przez miejsca „pod dachem tekstylnym”,
- 3 punkty handlowe po min. 20 m² powierzchni ogólnej na 1000 użytkowników, plaży,
- zaspokojenie min. 20% potrzeb w urządzeniu sanitarnym tj. 10 stanowisk WC.
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35 % powierzchni działki, nie dotyczy działki nr 1224/2;
- e) wysokość budynków - jedna kondygnacja nadziemna plus użytkowe poddasze, maksymalna wysokość budynku – 7,0 m;
- f) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia 30°, pokrycie dachu ceramiczne lub dachówkopodobne;
- g) dopuszcza się wprowadzenie ogrodzenia osłoniętego żywopłotem, wspólnego dla obu terenów 2.1.Ukght i 2.2.Ukght, o maksymalnej wysokości 150 cm, konieczne zapewnienie swobodnych przejść wyznaczonych ciągów pieszych o minimalnej szerokości 6 m (dla ciągu o szer. 6m) i 3 m (dla ciągu o szer. 3 m);
- h) południowe granice działek nr 1224/6, 1252/6, 45/17 wymagają regulacji zgodnie z wyznaczoną linią rozgraniczającą poszerzonej pełni komunikacyjnej.
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.KX/RR:
- a) przeznaczenie podstawowe – zejścia dopłazowe;
- b) wyznaczona w zarządzeniu Nr 3 Naczelnego Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 23 września 1991 granica przystani rybackiej wymaga weryfikacji w związku z ograniczeniem działalności rybackiej;
- c) istnieje możliwość lokalizacji zejścia dla niepełnosprawnych po uzgodnieniu z Urzędem Morskim i korekcie granic przystani rybackiej dokonanych w fazie projektu technicznego;

8. Wyklucza się:

- a) stosowanie dla potrzeb grzewczych paliwa stałego;
- b) budowę suchych ustępów i szamb;
- c) trwałe deponowanie odpadów w gruncie.

9. Wszelkie kolizje z istniejącym uzbrojeniem technicznym winy być rozwiązane w ramach projektów budowlanych dla poszczególnych obiektów.

§ 10

Warunki zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów należy określać według ustaleń zawartych w Rozdziale 2 i 3 niniejszej Uchwały.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 11

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

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.1.ZL/KP:

- a) przeznaczenie podstawowe – parking leśny;
- b) warunkiem ustalenia funkcji trwałej jest sporządzenie dokumentacji realizacyjnej, opartej na następujących ustaleniach:
 - maksymalna pojemność parkingu – 150 miejsc postojowych (m.p.); 25 m²/1m.p., łącznie 3750 m², co stanowi około 55% powierzchni terenu;
 - powierzchnia zalesiona powinna stanowić 45% powierzchni terenu;
 - drogi wewnętrzne należy prowadzić równoległe do poziomicy.

d) wyznacza się wjazdy na parking, tak jak na rysunku planu.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.2. KP:

- przeznaczenie podstawowe – parking;
- przeznaczenie dopuszczalne - możliwość lokalizacji zbiornika propan - butan;

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.1.Ukght i 2.2.Ukght:

- a) przeznaczenie podstawowe – usługi komercyjne w zakresie gastronomii, handlu i obiektów obsługi ruchu turystycznego przyplażowego;
- b) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia higieniczno-sanitarne dla obsługi użytkowników plaży;
- c) minimalny program usług przyplażowych obejmować powinien:

- d) cały teren oznaczony na rysunku planu symbolami 3.KX/RR oraz 4.RR wymaga skoordynowanych rozwiązań technicznych, w których należy uwzględnić:
- ochronę wydmy przedniej przed przedeptaniami;
 - kanalizację ruchu pieszego dopłażowego;
 - realizację bezpiecznych zejść dla niepełnosprawnych;
 - otwarcie widoku na morze, w miejscu oznaczonym na rysunku planu;
 - uporządkowanie terenu.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.RR:
- a) przeznaczenie podstawowe – przystań rybacka;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – handel nieprzetworzonymi rybami.
6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.KX:
- a) przeznaczenie podstawowe - ciągi piesze;
 - b) wyznacza się ciąg pieszy domorski o szerokości pasma ruchu pieszego 6,0 m, jak na rysunku planu;
 - c) wyznacza się ciąg pieszy równoległy do południowej granicy pasa technicznego o minimalnej szerokości 3,0 m, jak na rysunku planu.
7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.KD:
- a) przeznaczenie podstawowe – ulica dojazdowa;
 - b) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 8 m.

Rozdział 4 Przepisy przejściowe i końcowe

§ 12

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 30%.

§ 13

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.

§ 14

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

§ 15

Wykonanie niniejszej Uchwały powierz się Zarządowi Gminy Stegna

§ 16

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

WZEWODZIELNIE
RADY GMINY
mgr Maciej Rynicki

przeznaczenie

UKght

teren usług komercyjnych gastronomii, handlu, obsługi turystycznej

KX/RR

teren zejść dopływowych

RR

teren przystani rybackiej

ZL/KP

teren parkingu leśnego

KP

teren parkingu

KD

ulica dojazdowa

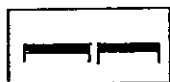
KX

ciągi piesze

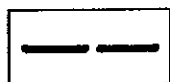
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU USŁUG PRZYPLAŻOWYCH W STEGNIE

OZNACZENIA

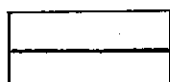
oznaczenia ogólne



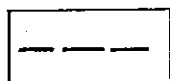
granice obszaru objętego planem



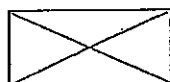
granice stref



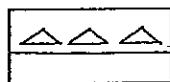
linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach ściśle określone



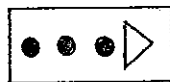
linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach orientacyjne



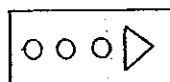
działka wyłączona z opracowania



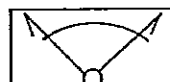
linie zabudowy nieprzekraczalne



ciągi piesze w obszarze objętym planem



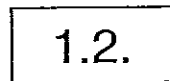
ciągi piesze poza obszarem planu



otwarcie widoku



kierunek wjazdu na teren parkingu leśnego



numer terenu