

Uchwała Nr XLI / 358 / 2002
Rady Gminy Stegna
z dnia 10 października 2002 r.

w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu usług przyplażowych w Jantarze.

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

ROZDZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

W miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar gmina Stegna, uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Nr XIII/107/91 z dnia 02.10.1991r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Elbląskiego Nr 17 poz. 93 z dnia 31.12.1991r. wprowadza się zmiany określone w tekście i rysunku planu jako: UT – 0,12 ha, UG – 0,17 ha, UG/UH – 0,08 ha, UI – 0,05 ha, RPU – 0,23 ha.

§ 2

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług przyplażowych przy ul. Morskiej w Jantarze zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1 000.
3. Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,5 ha wyznaczony granicami oznaczonymi na rysunku planu.

§ 3

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. Zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu umożliwiająca wprowadzenie nowych zasad zabudowy i zagospodarowania.
2. Stworzenie podstaw materialno-prawnych do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. Ochrona interesów publicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym w zakresie obsługi ruchu turystycznego przyplażowego.

§ 4

Przedmiotem planu są ustalenia obejmujące:

1. Przeznaczenie terenów objętych planem pod:
 - a) zabudowę usług komercyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem UK w zakresie gastronomii (g), handlu (h), obsługi przyplażowego ruchu turystycznego (t);
 - b) zieleni leśną oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
 - c) przystań rybacką oznaczone na rysunku planu symbolem RR/UKgh;
 - d) komunikację uliczną oznaczone na rysunku planu symbolem KU - ulica zbiorcza (z)
2. Granice stref, którym przypisano ogólne zasady zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu linią przerywaną.
3. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach, oznaczone na rysunku planu linią ciągłą.
4. Linie rozgraniczające ulic, placów oraz ciągów pieszych i rowerowych, oznaczone na rysunku planu linią ciągłą.
5. Nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu.
6. Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu.
8. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 5

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. ustawie – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz.412, Nr 111 poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136),
2. przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego),
3. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Stegna o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
4. planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
5. rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1 000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
6. przeznaczeniu dominującym – należy przez to rozumieć taką funkcję, która powinna przeważać (powyżej 50%) na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi
7. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie terenu, nie stwarzające uciążliwości dla dominującej funkcji podstawowej
8. terenie - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
9. uciążliwości obiektów i urządzeń - należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachu, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń.

ROZDZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU

§ 6

Ogólne zasady zagospodarowania

1. Wyznacza się cztery następujące strefy o odrębnych zasadach zagospodarowania:

- a) strefa przystani rybackiej,
- b) strefa kąpieliskowa,
- c) strefa koncentracji usług kąpieliskowych,
- d) strefa dojazdowa.

2. **Strefa przystani rybackiej** obejmuje wody, plaże, 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, plaże, 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. Wszelkie zmiany użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni.

3.2. W strefie wydmy przedniej dominuje funkcja ochronna.

3.3. W pozostałej części strefy dominuje funkcja plażowa i bezpośrednia obsługa plażujących w urządzenia:

4.4. W strefie przewiduje się:

- a) całkowitą likwidację płotów i ogrodzeń, zastępując je „zielonymi wydzieleniami” (np. żywopłoty),
- b) całkowity zakaz ruchu i postojów samochodów,
- c) zakaz lokalizacji obiektów usługowych tymczasowych poza granicą pasa technicznego,
- d) w obszarze pasa technicznego zakaz lokalizowania obiektów trwałych – można lokalizować obiekty o trwałości do 10 lat po uzyskaniu stosownych uzgodnień z Urzędem Morskim.

4.5. Wartościowe drzewa podlegają ochronie.

5. **Strefa dojazdowa** obejmuje południowy skłon wydmy przedniej i zagłębienia międzywydmowe, w dominującej części zalesione.

5.1. Dominują funkcje ekologiczne oraz komunikacyjne, obejmujące:

- a) pętlę komunikacyjną drogi dojazdowej,
- b) kempingi.

5.2. W strefie obowiązuje pełna segregacja ruchu pieszego i kołowego oraz zakaz lokalizacji obiektów usługowych powodujących koncentrację ruchu pieszego.

5.3. Wartościowe drzewa podlegają ochronie.

§ 7

Zasady obsługi komunikacyjnej

1. Obsługa komunikacyjna oparta jest na ulicy lokalnej (drodze powiatowej), łączącej tereny usług przyplażowych z główną osią komunikacyjną wsi, jaką stanowi ulica zbiorcza w ciągu drogi wojewódzkiej relacji Stegna – Mikoszewo. Dla ulicy ustala się:

- a) ulica jest bez przejazdu; kończy się w strefie dojazdowej zawrotką,

- a) ratowniczo-obszaryjne (stanowiska ratownicze, wieże ratowniczo-obszaryjne, 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).

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

3.5. Sposób projektowania placów, ciągów pieszych, zieleni oraz urządzania przestrzeni publicznych, powinien zagwarantować użytkownikom kontakt z „wielką wodą”.

4. **Strefa koncentracji usług kąpieliskowych** obejmuje południową część garbu wydmy przedniej i jej stok odmorski w zasięgu maks. 100 m od głównych zejść dopłażowych. Jest to strefa dominacji ruchu pieszego.

4.1. Strefa położona częściowo w pasie technicznym. Wszelkie zmiany użytkowania i zagospodarowania terenu położonego w pasie technicznym należy uzgodnić z dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni.

4.2. Na ciągach pieszo-jezdnych dopuszcza się incydentalnie wjazd samochodów zaopatrzeniowych. W zespołach usług przyplażowych dla 2 000 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 całkowity zakaz postoju samochodów (poza dostawczymi).

- b) segregacja ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego,
- c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych w liniach rozgraniczających ulicy.

§ 8

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Ustala się:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z lokalnej kablowej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia po jej przebudowie wg potrzeb,
- b) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu po jego rozbudowie wg potrzeb,
- c) odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej kanalizacji sanitarnej,
- d) ogrzewanie obiektów z indywidualnych urządzeń na gaz płynny, olej opałowy lub elektryczność,
- e) telekomunikację z wykorzystaniem telefonii komórkowej, alternatywnie telefonii przewodowej,
- f) gospodarkę odpadami poprzez selektywne gromadzenie odpadów w wyznaczonych miejscach; wywóz odpadów w ramach systemu ogólnogminnego,
- g) wyposażenie terenu w ogólnie dostępne WC, podłączone do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej,
- h) w planie zagospodarowania terenu należy uwzględnić odprowadzenie wód deszczowych z działek przewidzianych do zagospodarowania poza teren pasa drogowego.

2. Wyklucza się:

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

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

§ 9

Warunki zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów należy określać wg ustaleń zawartych w Rozdziale II i III niniejszej Uchwały.

ROZDZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 10

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UK g h t ustala się:
 - a) jako przeznaczenie dominujące usługi komercyjne w zakresie gastronomii, handlu i obiektów obsługi ruchu turystycznego przyplażowego,
 - b) jako przeznaczenie dopuszczalne urządzenia higieniczno – sanitarne dla obsługi użytkowników plaży.
2. Minimalny program usług przyplażowych obejmować powinien:
 - a) 260 miejsc konsumpcyjnych w małej gastronomii, po 2,5 m² powierzchni ogólnej na 1 miejsce, przy założeniu rotacji 12-to krotnej,
 - b) brakujący program miejsc gastronomicznych może być uzupełniony przez miejsca „pod dachem tekstylnym”,
 - c) 3 punkty handlowe po min. 20 m² powierzchni ogólnej na 1 000 użytkowników plaży,
 - d) zaspokojenie min. 40% potrzeb w urządzenia sanitarne tj. 10 stanowisk WC.
3. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:
 - 3.1. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki.
 - 3.2. W zakresie zabudowy ustala się:

§ 13

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego terenu wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się przepisy uchwały określonej w § 12 niniejszej uchwały.

§ 14

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

§ 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Stegna.

§ 16

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

mgr Kazimierz Rybicki

- a) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych + poddasze użytkowe, tj. do 8 m ponad poziomu terenu do gzymsu lub okapu,
 - b) dachy w budynkach dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 30⁰,
 - c) kalenica główna usytuowana w orientacji wschód - zachód,
 - d) charakter zabudowy nawiązywać powinien do historycznej zabudowy obiektów kąpieliskowych,
 - e) wszystkie nowopowstałe obiekty winny posiadać możliwości i warunki prowadzenia działań ratowniczych, a w szczególności zaopatrzenie w wodę do celów pożarniczych.
4. Wyznaczone granice terenów objętych symbolami Ukgh są traktowane równocześnie jako granice zorganizowanej działalności projektowej i inwestycyjnej.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RR/UKgh ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe – przystań rybacka,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – handel nieprzetworzonymi rybami.
6. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL/UKt określa się strefę wejściową do kempingu, teren stanowi część kempingu.

ROZDZIAŁ IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 11

Na podstawie art. 10 ust. 3 oraz art. 36 ust. 3 ustawy, dla terenów objętych planem ustala się stawkę w wysokości 30% dla naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 12

W granicach terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia zawarte w Miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym Uchwałą Nr XIII/107/91 Rady Gminy Stegna z dnia 02.10.1991(Dziennik Urzędowy Województwa Elbląskiego Nr 17, poz. 93 z dnia 31.12.1991) UT – 0,12 ha, UG – 0,17 ha, UG/UH – 0,08 ha, UI – 0,05 ha, RPU – 0,23 ha.