

## U C H W A Ł A .....

### RADY GMINY STEGNA

z dnia .....

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stegna

Na podstawie art. 18 ust.2, pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; /tekst jednolity z późniejszymi zmianami/ oraz art. 20 ust. 1 z uwzględnieniem art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. Nr 80, poz. 717; tekst jednolity z późniejszymi zmianami/ – Rada Gminy Stegna po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stegna, uchwalonego przez Radę Gminy Stegna uchwałą Nr 397/40/10 z dnia 2010.07.20 r., uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Stegna opracowany na podstawie uchwały Rady Gminy Stegna Nr XXV/243/2009 dnia 27 marca 2009 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stegna, oraz uchwał Rady Gminy Stegna Nr XXXVIII/384/10 z dnia 29 kwietnia oraz XII/102/2011 z dnia 20 października 2011 r. zmieniających załącznik graficzny.

## D Z I A Ł I PRZEPISY OGÓLNE

### § 1

1. **Plan obejmuje obszar w następujących granicach:**
  - a/ od strony północnej wzdłuż ul. Bukowej, ul. Obozowej oraz linii kolejowej,
  - b/ od strony wschodniej wzdłuż ul. Morskiej i rowu melioracyjnego,
  - c/ od strony południowej wzdłuż kanału melioracji wodnych nr C
  - d/ od strony zachodniej wzdłuż granicy cmentarza, torów kolejowych, terenu leśnego oraz terenu szkoły.
2. Granice planu określa rysunek planu.

### § 2

2. **Integralne części uchwały stanowią:**
  - 1/ załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000,
  - 2/ załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag do planu,
  - 3/ załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

3. Zakres obowiązywania treści rysunku planu jak w ust. 1 pkt 1, określa niniejsza uchwała.

### § 3

#### **Celem ustaleń planu jest:**

- 1/ określenie polityki przestrzennej dotyczącej ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, w szczególności wyznaczenie terenów dla realizacji parkingu strategicznego oraz terenów sportu i rekreacji w sąsiedztwie istniejącej szkoły,
- 2/ stworzenie ram prawnych dla harmonijnego zagospodarowania przestrzennego obszaru planu z uwzględnieniem jego specyfiki i zasad zrównoważonego rozwoju,
- 3/ ograniczenie konfliktów pomiędzy różnymi formami działalności gospodarczej z funkcjami mieszkalnymi,
- 4/ ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego,
- 5/ zminimalizowanie konfliktów pomiędzy interesem publicznym i prywatnym.

### § 4

#### **Przedmiotem ustaleń niniejszego planu są:**

- 1/ przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2/ zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3/ zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4/ zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5/ wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6/ parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7/ granice i sposoby zagospodarowania terenów oraz obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 8/ zasady podziału nieruchomości,
- 9/ szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10/ zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11/ stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości gruntów.

### § 5

#### **Ilękroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:**

- 1/ **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia objęte niniejszą uchwałą,
- 2/ **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w § 1 ust. 1 i 2,
- 3/ **rysunku** – należy przez to rozumieć załącznik Nr 1 jak w § 2 ust. 1 pkt 1,
- 4/ **„Studium”** – należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna” uchwalone przez Radę Gminy Stegna uchwałą Nr 397/40/10 z dnia 2010.07.20 r.,
- 5/ **strefie** – należy przez to rozumieć tereny o tym samym przeznaczeniu, niezależnie od ich położenia w obszarze planu, oznaczone stosownym symbolem,

- 6/ **symbolu** – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe lub literowe i liczbowe na rysunku planu,
  - **oznaczenie literowe** – określa przeznaczenie terenów,
  - **oznaczenie literowe z liczbą** – oznacza różne warunki zagospodarowania,
- 7/ **Wójcie** – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Stegna,
- 8/ **podziały wtórnym działek** – należy przez to rozumieć wszelkie nowe podziały geodezyjne w stosunku do ustalonych granic nieruchomości z okresu realizacji jej pierwszej zabudowy,
- 9/ **dachu wysokim** – należy przez to rozumieć dach o pochyleniu połączy  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,
- 10/ **kąt nachylenia dachu** - kąt nachylenia płaszczyzny połączy względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min. 75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych,
- 11/ **wskaźniku intensywności** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej wszystkich kondygnacji budynków do powierzchni działki, wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekroczyć maksimum zabudowy powierzchni działki,
- 12/ **maksimum zabudowy powierzchni działki** – należy przez to rozumieć maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
- 13/ **wielkości powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny procent powierzchni działki, przeznaczony na wszelkie formy zieleni posadzonej w gruncie,
- 14/ **budynku głównym** – należy przez to rozumieć budynek o dominującej formie i funkcji wynikającej z podstawowego przeznaczenia terenu,
- 15/ **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek związany z obsługą funkcji podstawowej /np. budynki gospodarcze/ lub pomieszczenia techniczne oraz garaż na samochód osobowy zlokalizowany na zapleczu budynków głównych. Standard zabudowy budynków pomocniczych nie może odbiegać od standardów zastosowanych w budynkach głównych; w sąsiedztwie budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz budynków o wartościach historyczno – kulturowych formę budynków należy dostosować do cech budynków historycznych nie konkurując skalą z budynkiem głównym,
- 16/ **obiekcie dysharmonizującym krajobraz** – należy przez to rozumieć obiekt niezgodny z zasadami kształtowania architektury określonymi w planie, obiekt prowizoryczny lub obiekt wykonany z nieuszlachetnionych materiałów odpadowych,
- 17/ **modernizacji** – należy przez to rozumieć zmiany w zagospodarowaniu terenu oraz w obiektach budowlanych na rzecz ich unowocześnienia i dostosowania do warunków określonych niniejszą uchwałą. Poprzez modernizację rozumie się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub remont budynku. Ustalenia szczegółowe działu III mogą wykluczyć którąś z form modernizacji,
- 18/ **kondygnacjach** – należy przez to rozumieć kondygnacje nadziemne,
- 19/ **cechach regionalnych architektury** – należy przez to rozumieć cechy charakterystyczne dla historycznej zabudowy wsi Stegna, umożliwiające wkomponowanie nowej zabudowy w sposób niedysharmonizujący krajobrazu. Do cech regionalnych należy zaliczyć przede wszystkim:

- a/ dachy proste, wysokie, dwuspadowe ze szczytami oraz mansardowe, pokryte naturalnymi materiałami /głównie dachówka ceramiczna /, szczyty zdobione detalem drewnianym, sytuowanie kalenic - równoległe do ulicy,
- b/ prosta bryła budynku, murowana na cokole, z kompozycyjnie „odcięta” górną częścią (poddaszem) za pomocą gzymsu lub okładziny /głównie drewnianej/,
- c/ osiowa, symetryczna kompozycja elewacji „frontowej” , z wykorzystaniem werand, ganków i wysuniętych facjat dla podkreślenia głównego wejścia,
- d/ wykorzystanie detalu ceglanego oraz drewnianego,
- e/ stonowana kolorystyka, „zgaszone” kolory / biel, krem, beże, szarości, brązy oraz odcienie materiałów naturalnych: cegły, drewna kamienia/,

Stosowanie cech regionalnych nie oznacza zakazu wprowadzania rozwiązań nowoczesnych, jeżeli będą one ich pochodnymi.

- 20/ **20/ wysokostandardowych budynkach rekreacji indywidualnej** – należy przez to rozumieć obiekty parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego z wykluczeniem realizacji balkonów, o łącznej powierzchni użytkowej do 40m<sup>2</sup>, murowane lub drewniane, wykonane z materiałów dobrej jakości, z architekturą nawiązującą do cech historycznej zabudowy gospodarczej regionu Stegny zlokalizowane na zapleczu budynku głównego; budynki stanowią uzupełnienie bazy noclegowej na terenie jednego właściciela terenu; w sąsiedztwie budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz budynków o wartościach historyczno – kulturowych formę budynków należy dostosować do cech budynków historycznych nie konkurując skalą z budynkiem głównym,
- 21/ **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno – przestrzenne, ogólnodostępny, zapewniający bezpieczeństwo, pozbawiony zagrożeń i uciążliwości o wysokiej jakości zagospodarowania i zabudowy, nadających cechy miejsca o własnej tożsamości.
- 22/ **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie stanowią zagrożenia dla funkcji mieszkaniowej pod względem sanitarnym i pożarowym oraz obciążenia ruchem samochodowym.
- 23/ **niezbędnych korektach** – należy przez to rozumieć zmiany wynikające ze szczególności opracowań geodezyjnych i istniejącego zagospodarowania z wykluczeniem zwężenia pasów drogowych.
- 24/ **najbliższym sąsiedztwie** – należy przez to rozumieć obszar obejmujący działki budowlane położone najbliżej, zabudowane budynkiem głównym,
- 25/ **pokojach zakwaterowania turystycznego** – kwatery prywatne – należy przez to rozumieć pokoje w budynkach mieszkalnych, wynajmowane okresowo na noclegi,
- 26/ **zabudowie agroturystycznej** – należy przez to rozumieć zabudowę o cechach zabudowy rolniczej, w której wprowadza się różnorodne funkcje turystyczne.
- 27/ **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - oznacza maksymalne lecz nie obowiązujące ustawienie budynku, z możliwością wycofania budynku w głąb działki; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów jak: balkon, okap, wykusze, schody zewnętrzne, taras z zadaszeniem;

## DZIAŁ II USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU

### ROZDZIAŁ 1 W ZAKRESIE URBANISTYKI

#### § 6

**1. Ustala się następujące podstawowe funkcje dla poszczególnych części obszaru planu:**

- 1/ w południowej części - parking strategiczny na terenach o symbolu KPS oraz tereny placu publicznego UP.
- 2/ w północno – zachodniej części - teren zabudowy usług oświaty Uo oraz tereny sportu i rekreacji US – hala sportowa oraz zespół boisk ORLIK,
- 3/ w centralnej części – tereny zabudowy mieszkaniowej MN, mieszkaniowej i usługowej MU, usługowej U oraz tereny zieleni parkowej ZP i lasów ZL.

#### § 7

1. **Zagospodarowanie terenów następuje zgodnie z ich przeznaczeniem w poszczególnych strefach** w oparciu o ustalenia działu III, z uwzględnieniem ustaleń pozostałych działów niniejszej uchwały oraz wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.
2. Z poszczególnymi strefami związane są tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, dla których uwarunkowania określają rozdziały 5 i 6 niniejszego działu.
3. W obrębie każdej strefy dopuszcza się jedynie funkcje określone dla niej w dziale III z uwzględnieniem ust.4; funkcje nie podane dla poszczególnych terenów są funkcjami wykluczonymi.
4. Na terenach określonych w ustaleniach działu III dopuszcza się tymczasowe obiekty usługowo-handlowe pod następującymi warunkami:
  - 1/ maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 25 m<sup>2</sup>,
  - 2/ maksymalna wysokość zabudowy - 4,5 m od poziomu terenu,
  - 3/ nie obowiązują ustalone w dziele III nieprzekraczalne linie zabudowy; obiekty należy lokalizować w odległości minimum 3m od granicy pasów drogowych, z warunkiem zachowania odległości minimum 5m od wszystkich budynków objętych ochroną konserwatorską, w tym wykluczenie ich lokalizacji przed frontem obiektów objętych ochroną konserwatorską,
  - 4/ obowiązują przepisy o odległości obiektów od krawędzi jezdni wynikające z przepisów o drogach publicznych,
  - 5/ odstępstwo od przepisów jak wyżej można uzyskać za zgodą zarządcy drogi,
  - 6/ dachy – dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, przy czym nie dopuszcza się realizacji dachów uskokowych lub schodkowych,
  - 7/ pokrycie dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub blachodachówka w kolorze odcieni czerwieni,
  - 8/ elewacje zewnętrzne – ściany i widoczne elementy konstrukcyjne takie jak: słupy, belki itp. - drewniane,
  - 9/ zakazuje się stosowania okładzin z blachy i tworzywa sztucznych,

- 10/ główna kalenica dachu musi być równoległa lub prostopadła do linii rozgraniczającej z drogą, przy czym dla zespołu obiektów należy przyjąć jednakowy kierunek kalenicy,
  - 11/ architektura zabudowy musi uwzględniać cechy architektury regionalnej,
  - 12/ pozostałe parametry zabudowy i zasady zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami działu III.”;
5. Ustalenia działu III obowiązują dla wszystkich obiektów nowych oraz dla obiektów istniejących modernizowanych.

#### § 8

1. **Ustala się zakaz lokalizowania w obszarze objętym planem**, nowych przedsięwzięć stanowiących zagrożenie dla ludzi i środowiska, które zostaną wyłączone w toku postępowania o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych, wydanej w oparciu o przepisy ochrony środowiska.
2. Ustalenia ust. 1 dotyczą także adaptacji istniejących terenów i obiektów na nowe funkcje.

#### § 9

1. **Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków, nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.**
2. Sposób użytkowania obiektów i terenów, które nie spełniają ustaleń ust. 1 z uwzględnieniem ust. 3, podlega zmianie w przypadku stwierdzenia przez właściwy organ inspekcji sanitarnej lub ochrony środowiska przekroczenia obowiązujących norm.
3. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą ulic dla których obowiązują zasady jak w ust. 4.
4. W odniesieniu do ulic, dla których stwierdzone zostanie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, obowiązuje podjęcie działań zmniejszających tą uciążliwość w stosunku do zabudowy mieszkaniowej i użyteczności publicznej, polegających na zwiększeniu dźwiękochłonności ścian i okien budynków.
5. Przy realizacji nowych obiektów w obszarach narażonych na wzrastające natężenie ruchu, inwestor oraz jego następca prawny zobowiązani są do odpowiedniego zwiększenia dźwiękoszczelności budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.

#### § 10

1. **Tereny o określonym przeznaczeniu, zawarte są pomiędzy liniami rozgraniczającymi**, których przebiegi przedstawione są na rysunku i stanowią obowiązujące zasady rozgraniczenia funkcji.
2. Linie rozgraniczające oznaczone są liniami ciągłymi.
3. Linie rozgraniczające jak w ust. 2 mogą ulegać minimalnym, niezbędnym korektom w postępowaniu realizacyjnym, pod warunkiem, że nie wpłynię to negatywnie na ustalone przeznaczenie poszczególnych terenów i nie naruszy interesu żadnej ze stron oraz obowiązujących norm prawnych.
4. Podziałów terenów dokonuje się z uwzględnieniem wielkości działek określonych w dziale III, granice w maksymalnym stopniu wzajemnie prostopadłe z wyjątkiem szczególnych sytuacji wynikających z istniejących podziałów geodezyjnych.
5. Powierzchnie nowowydzielanych działek nie dotyczą wydzieleni związanych z drogami i infrastrukturą techniczną.

5. Dopuszcza się podziały geodezyjne w celu powiększanie istniejących działek w ramach tej samej funkcji.
6. Plan nie przewiduje obszarów do scalenia gruntów.

#### §11

W obrębie planu nakłada się obowiązek zgłaszania do Dowództwa Sił Powietrznych wszelkich obiektów o wysokości równej i większej niż 50m n.p.t. Zgłoszenie winno nastąpić przed wydaniem decyzji pozwolenia na budowę.

## **ROZDZIAŁ 2 W ZAKRESIE ARCHITEKTURY**

#### § 12

1. **Warunki szczegółowe kształtowania architektury dla poszczególnych stref,** związanych z zabudową, określa dział III.
2. **Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania architektury:**
  - 1/ wszystkie opracowania projektowe muszą obejmować przedmiot inwestycji lub modernizacji, łącznie z analizą najbliższego sąsiedztwa,
  - 2/ podstawą określenia charakteru architektury i inspiracją projektową dla zapewnienia tożsamości miejsca, winny być przykłady architektury historycznej wsi Stegna oraz cechy architektury regionalnej określone w § 5 pkt 19,
  - 3/ obowiązuje zakaz realizacji obiektów dysharmonizujących krajobraz wsi.
3. **Ustala się w całym obszarze planu obowiązek zamiany wszystkich pokryć dachowych z eternitu** na pokrycia z dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych z wyłączeniem blachy trapezowej, w matowych kolorach czerwieni, brązów i szarości lub ich odcieniach.
4. **Ustala się w całym obszarze planu zakaz umieszczania reklam,** ustawiania konstrukcji do wszelkich typów reklam oraz reklam zasłaniających zabudowę, dopuszcza się informacje o usługach znajdujących się na danej działce, skomponowanych z architekturą budynków, dostosowane do kompozycji ich ścian.

#### § 13

1. **Linie zabudowy nieprzekraczalne w stosunku do dróg określa dział III oraz rysunek planu.**
2. Dla linii zabudowy nieokreślonych zgodnie z ust.1, jako nieprzekraczalne uznaje się linie jak dla zabudowy istniejącej, a w przypadku jej braku zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi.
3. Przy modernizacji budynków dopuszcza się ich realizację na granicy własności, jeżeli nie zostaną naruszone ustalenia planu, przepisy szczególne, interes prawny stron oraz nie zostaną przekroczone ustalone na rysunku linie zabudowy. Realizacja na granicy własności nie dotyczy granicy z pasem drogowym.

**ROZDZIAŁ 3**  
**W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW**  
**ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

§ 14

1. **Dla zapewnienia ciągłości historycznej szczególnej ochronie w postępowaniu realizacyjnym, podlegają następujące elementy tożsamości obszaru planu:**
  - 1/ obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty o wartościach historyczno – kulturowych, będące dziełem człowieka, związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną,
  - 2/ historyczny układ ruralistyczny wsi wraz z zabudową jako przestrzenne założenie wiejskie zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg,
  - 3/ dziedzictwo pradziejowe w obrębie wsi lokacyjnej i nowożytnej będące powierzchniową, podziemną bądź podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów.
2. **W postępowaniu realizacyjnym w stosunku do obiektów i obszarów chronionych należy uwzględnić:**
  - 1/ wojewódzki rejestr zabytków po ich wpisie do rejestru,
  - 2/ gminną ewidencję zabytków oraz obiekty określone w §15 ust.3 i ust.5.
  - 3/ ustalenia programu opieki nad zabytkami na lata 2008 – 2012.
3. Wszelkie działania w obrębie terenów objętych ochroną jak w ust.1 i 2 wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 15

1. **W obszarze planu określa się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków dla gminy Stegna oznaczone na rysunku planu :**
  - 1/ budynek mieszkalny ul. Gdańska 10,
  - 2/ budynek mieszkalny ul. Gdańska 14,
  - 3/ budynek mieszkalny ul. Morska 2,
  - 4/ budynek gospodarczy ul. Morska 2,
  - 5/ budynek mieszkalny ul. Morska 5,
  - 6/ budynek mieszkalny ul. Morska 7,
  - 7/ budynek mieszkalny ul. Morska 14,
2. **Dla obiektów jak w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia :**
  - 1/ ochrona historycznej : bryły, formy architektonicznej, konstrukcji, dyspozycji ścian, kształt dachu, detalu architektonicznego, w tym kształtu okien i podziałów stolarki okiennej, pokrycia dachu, kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych,
  - 2/ przy przebudowie obiektów obowiązuje kontynuacja historycznych zasad kształtowania zabudowy, charakterystyczna dla zachowanej lub znanej z przekazów ikonograficznych architektury gminnej,
  - 3/ rozbiórkę obiektów dopuszcza się w przypadkach stwierdzenia w drodze orzeczenia technicznego sporządzonego przez osobę uprawnioną, stanu technicznego zagrażającego zdrowiu lub mieniu ludzi, po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej obiektu,



- 4/ wszelkie zmiany w obiekcie wymagają uzgodnień z właściwym terenowo Konserwatora Zabytków,
  - 5/ w przypadku wpisania do gminnej ewidencji zabytków nowych obiektów obejmuje się je ochroną, zgodnie z ustaleniami ust.2, pkt 1-4, a w odniesieniu do ustanowienia obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego ustalenia stosownej decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - 6/ w przypadku skreślenia obiektu z gminnej ewidencji zabytków ustalenia niniejszej uchwały, dotyczące ochrony konserwatorskiej, w stosunku do niego przestają obowiązywać.
- 3. W obszarze planu określa się obiekty o wartościach historyczno – kulturowych oznaczone na rysunku planu :**
- 1/ budynek mieszkalny ul. Gdańska 16
  - 2/ budynek mieszkalny ul. Gdańska 18
  - 3/ budynek mieszkalny ul. Morska 10
  - 4/ budynek mieszkalny ul. Powstańców Warszawy 1
  - 5/ budynek mieszkalny ul. Leśna 1
  - 6/ budynek mieszkalny ul. Leśna 3
  - 7/ budynek mieszkalny ul. Obozowa 4
  - 8/ budynek mieszkalny ul. Obozowa 6
- 4. Dla obiektów jak w ust. 3 obowiązują następujące ustalenia :**
- 1/ zakres działań ochronnych określa się jak w ust.2 pkt 1 – 4,
  - 2/ obiekty jak w ust.3 pkt 1 – 8 postuluje się do wpisania do gminnej ewidencji zabytków.
- 5. W obszarze planu określa się obiekty współtworzące charakter zabudowy wsi Stegna oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia jak w pkt 7.**
- 1/ budynek mieszkalny ul. Morska 1
  - 2/ budynek mieszkalny ul. Leśna 5
  - 3/ budynek mieszkalny ul. Obozowa 2
  - 4/ budynek gospodarczy ul. Obozowa 6
  - 5/ budynek gospodarczy – ul. Morska 7
  - 6/ budynek gospodarczy – ul. Morska 11
  - 7/ ochronie podlegają historyczne: gabaryty budynku, bryła, kształt dachu, historyczny detal architektoniczny z dopuszczeniem realizacji takich elementów jak wiatrołap, weranda, ganek itp. zgodnie z przekazami ikonograficznymi architektury gminnej.
- 6. W obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla historycznej części wsi, określoną na rysunku planu, w której obowiązują następujące ustalenia :**
- 1/ zachowanie historycznego układu przestrzennego i jego historycznej struktury,
  - 2/ rewitalizacja i konserwacja zachowanych głównych elementów układu przestrzennego i historycznych obiektów oraz zieleni,
  - 3/ dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej,
  - 4/ zakaz realizacji reklam na budynkach i ogrodzeniach oraz ustawiania tablic i urządzeń reklamowych,
  - 5/ utrzymanie proporcji zabudowy obiektów nowoprojektowanych lub przebudowywanych w skali zabudowy historycznej nawiązującej do zabudowy historycznej z sąsiedztwa (w zakresie formy, gabarytów, linii zabudowy, wysokości zabudowy), z uwzględnieniem wytycznych konserwatorskich, z zasadą stosowania dachów dwuspadowych lub kombinacji dachów dwuspadowych z dopuszczeniem wystawek,

- 6/ wszelkie działania inwestycyjne w tym zakres przebudowy, rozbudowy i remontów wszelkich obiektów położonych w strefach wymagają uzgodnienie z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków.
7. **W obszarze planu ustala się strefą ochrony archeologicznej, określoną na rysunku planu**, w której działania polegające na realizacji robót ziemnych, należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym w zakresie uzgodnionym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
8. **Ustala się ochronę stanowiska archeologicznego**, zewidencjonowanego w Archeologicznych Zdjęciach Polski /AZP/, znajdujących się w zasobach Muzeum Archeologicznym w Gdańsku oznaczone na mapie topograficznej tych zasobów numerem 4(5).
9. Wszelkie działania związane ze zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania oraz polegające na realizacji robót ziemnych lub wznoszeniu budowli w strefie ochronnej stanowiska archeologicznego, należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym; wykonanie badań ratowniczych, należy przeprowadzić w oparciu o stosowne pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
10. Wszelkie działania przy historycznej zieleni komponowanej w obrębie działek określonych na rysunku planu oraz wzdłuż południowej strony ul. Gdańskiej wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
11. Zgodnie z §12 ust.4 w obszarze planu obowiązuje zakaz ustawiania reklam.

#### **ROZDZIAŁ 4**

#### **W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

#### § 16

1. **Cały obszar planu znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”**, w którym obowiązują aktualne ustalenia prawne.
2. **Cały obszar znajduje się w Korytarzu Ekologicznym Przymorskim Wschodnim** obejmujący kompleksy leśne i pasy wydymowe pobrzeża Zatoki Gdańskiej od Wyspy Sobieszewskiej po kraniec Mierzei Wiślanej oraz przylegający do nich północno-wschodni kraniec Żuław Wiślanych po dolinę Szkarpawy i wody Zalewu Wiślanego.
3. **Określa się granicę korytarza ekologicznego** wzdłuż kanału melioracji wodnych C, w którym obowiązuje ochrona przyrody, zakaz wprowadzania zanieczyszczeń, zapewnienie korzystnych warunków dla przemieszczania się różnych elementów przyrody.
4. **Określa się granicę projektowanego użytku ekologicznego „Stegnieńskie Nenufary”**, wzdłuż kanału melioracyjnego C. Celem ochrony jest zachowanie roślinności wodno – szuwarowej śródpolnych starorzeczy oraz bogatego stanowiska grązela żółtego. Po ustanowieniu użytku ekologicznego będą obowiązywały ustalenia aktu prawnego dotyczącego tego użytku.
5. **Ustala się ochronę istniejącego pomnika przyrody** – wpisanego do rejestru pod nr 43/54 : dąb szypułkowy usytuowany przy ul. Powstańców Warszawy.
6. **Ustala się ochronę istniejących zadrzewień wg następujących zasad:**
  - 1/ ochrona jak w ust. 6 obejmuje istniejący w obszarze planu starodrzew,
  - 2/ obowiązek ochrony drzew jak w ust. 6 ciąży na właścicielu i użytkowniku terenu,

- 3/ w obrębie zadrzewień zabrania się wykonywania nawierzchni utwardzonych szczelnych, a sposób zagospodarowania terenu nie może stanowić zagrożenia dla drzew.
7. W procesach inwestycyjnych zaleca się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających dotrzymanie standardów natężenia dźwięków wewnątrz pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
8. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego, należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne przeciwdziałające zagrożeniom środowiskowym.
9. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej zawarte w Rozporządzeniach Ministra Środowiska w sprawie gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.

## ROZDZIAŁ 5 W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

### § 17

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem KDZ – na funkcje publicznej drogi zbiorczej.**
- 1/ droga jak w ust.1 stanowi drogę wojewódzką 501 /ulica Gdańska/,
  - 2/ droga KDZ - dwa pasy ruchu, szerokość pasa drogowego zgodnie z granicami ewidencyjnymi, z możliwością poszerzenia, uwzględniając ustalenia ust.7,
  - 3/ przy modernizacji należy zapewnić min. szerokość jezdni 7 m (9m przy lewoskrętach ),
  - 4/ ustala się zakaz realizacji wnek postojowych,
  - 5/ należy uwzględnić możliwość realizacji dwóch nowych skrzyżowań z drogami dojazdowymi w celu zapewnienia dojazdu do drogi KDD5 oraz do projektowanego parkingu strategicznego KPS1 i placu publicznego UP/KPS2 poprzez projektowaną drogę dojazdową KDD3.
2. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem KDL – na funkcje publicznych dróg lokalnych.**
- 1/ drogi jak w ust.2 stanowią : droga powiatowa /ulica Morska/ oraz droga gminna /ul. Powstańców Warszawy/,
  - 2/ droga KDL – szerokość pasów drogowych zgodnie z granicami ewidencyjnymi, z wyjątkami jak na rysunku, z możliwością poszerzenia, uwzględniając ustalenia ust.7,
  - 3/ przy modernizacji należy zapewnić min. szerokość jezdni 6m,
  - 4/ dopuszcza się realizację wnek postojowych,
3. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem KDD1, KDD2, KDD3 – na funkcje publicznych dróg dojazdowych.**
- 1/ droga KDD1 – stanowi drogę gminną – ul. Bukowa, dwa pasy ruchu, szerokość pasa drogowego min. 10m, szerokość jezdni min. 6m,
  - 2/ droga KDD2 – stanowi drogę gminną – ul. Dmowskiego, dwa pasy ruchu, szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi, szerokość jezdni min. 6m,
  - 3/ droga KDD3 – dwa pasy ruchu, szerokość pasa min.10m, na odcinkach łączących się z drogą KDZ min.15m, szerokość jezdni min.6m,
  - 4/ droga KDD4 – stanowi drogę gminną – ul. Obozowa, dwa pasy ruchu, szerokość pasa drogowego min.10 m, szerokość jezdni min.6 m,

- 5/ droga KDD5 – stanowi drogę gminną w kierunku pól – w południowej części planu, dwa pasy ruchu, szerokość pasa drogowego - 10m,
- 4/ wzdłuż dróg KDD1, KDD2, KDD4 dopuszcza się realizację wnek postojowych,
- 5/ w drodze KDD3 ustala się obowiązek realizacji kanalizacji deszczowej z separatorami,
4. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami KDW**– na funkcje dróg wewnętrznych.
- 1/ pas drogowy – min. 10 m, szerokość jezdni 6m, dopuszczalna 5,5m,
  - 2/ drogi KDW stanowią własność lub współwłasność prywatną; w sytuacjach uzasadnionych drogi te mogą stanowić wyłącznie własność gminy,
  - 3/ dopuszcza się realizację wnek postojowych,
  - 4/ ustala się obowiązek realizacji kanalizacji deszczowej na warunkach określonych w §22,
5. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami KDpj** – na funkcje ciągów pieszo- jezdnych oraz KDp na funkcje ciągów pieszych.
- 1/ KDpj – ciągi pieszo – jezdne, szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
  - 2/ KDp – ciągi piesze szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
  - 3/ ciągi KDpj i KDp stanowią własność lub współwłasność prywatną; w sytuacjach uzasadnionych ciągi te mogą stanowić wyłącznie własność gminy,
  - 4/ dopuszcza się realizację dodatkowych ciągów pieszych i pieszo - jezdnych wyznaczonych w wyniku podziałów geodezyjnych.
6. **Ustalone na rysunku szerokości pasów drogowych dróg publicznych KDZ, KDL, KDD oraz dróg wewnętrznych KDW, ciągów pieszo - jezdnych KDpj i pieszych KDp, uwzględniają realne możliwości realizacyjne ulic i są obowiązujące z uwzględnieniem ust. 7.**
7. **Dopuszcza się poszerzenie pasów drogowych jak w ust.6, jeżeli pozwalają na to aktualne warunki realizacyjne i nie zostanie naruszony interes prawny stron.** Należy dążyć do zapewnienia minimalnych szerokości pasów drogowych istniejących dróg :
- 1/ droga zbiorcza KDZ – min. 20 m,
  - 2/ droga lokalna KDL – min. 15 m,
  - 3/ droga dojazdowa KDD – min. 10 m,
  - 4/ ciągi pieszo – jezdne KDpj – min. 5,5 m,
  - 5/ ciągi piesze KDp – min. 3 m,
8. W ramach zmiany granic pasów drogowych, należy ustalić część pasa poza pasem technicznym, który pozostanie w gestii gminy, w celu utworzenia korytarza dla infrastruktury technicznej
9. Ustala się zakaz realizacji w pasach drogowych, obiektów budowlanych oraz samodzielnych konstrukcji reklamowych.
10. W projektach modernizacji dróg należy obowiązkowo określać przebieg projektowanych sieci infrastruktury technicznej niezależnie od terminu jej realizacji, uwzględniając ustalenia rozdziału 6.
11. Działania w obrębie historycznej zieleni szpalerowej wzdłuż południowej strony drogi KDZ, wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

## §18

1. **Ustala się przebieg trasy rowerowej** na Mierzei Wiślanej - Mikoszewo – Stegna – Sztutowo – Krynica Morska – Piaski, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDr.
  - 1/ trasę prowadzona jest w pasie równoległym do pasa drogi wojewódzkiej nr 501,

- 2/ postuluje się przedłużenie trasy w kierunku centrum Stegny do pierwszej zabudowy oraz w kierunku wschodnim do Sztutowa,
  - 3/ szerokość pasa KDr min. 6m, szerokość ścieżki rowerowej min.2m,
  - 4/ pas KDr przeznacza się dodatkowo na pas techniczny dla sieci infrastruktury i zieleń niską,
  - 5/ realizację innych tras rowerowych uznaje się za zgodne z planem, jeżeli nie zostaną naruszone przepisy szczególne i interes prawny stron.
2. **Ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych :**
- 1/ minimalną ilość miejsc postojowych w obrębie terenów MN, MU, U określa dział III,
  - 2/ ustala się, że za zgodą zarządcy drogi w pasach drogowych, mogą być realizowane miejsca postojowe na rzecz przyległych terenów mieszkaniowych i usługowych z uwzględnieniem zapisów pkt 3,
  - 3/ wprowadza się zakaz lokalizacji miejsc postojowych wzdłuż jezdni ul. Gdańskiej – droga zbiorcza KDZ - drogi DW 501,
3. **Ustala się adaptację istniejącej kolei wąskotorowej oznaczonej na rysunku symbolem KK.**

## ROZDZIAŁ 6 W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY

### § 19

1. **Ustala się, że podstawą funkcjonowania obszaru planu jest istniejące wyposażenie w infrastrukturę techniczną.**
2. System infrastruktury technicznej jak w ust. 1 podlega procesom modernizacji i uzupełnienia.
3. Wójt zobowiązany jest do działania na rzecz skoordynowanego rozwoju wszystkich elementów infrastruktury technicznej, w zakresie wynikającym z obowiązującego prawa.
4. Opracowania branżowe wynikające z ustaleń ust. 2 i 3 wykonać w oparciu o zapisy niniejszego rozdziału z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
5. Rozwój poszczególnych sieci infrastruktury technicznej podporządkować zasadzie rozwoju zrównoważonego, ze szczególną ochroną gruntu oraz wód przed wszelkimi zanieczyszczeniami.
6. Pasy drogowe z wyłączeniem drogi zbiorczej KDZ – droga DW 501 oraz drogi lokalnej KDL – droga powiatowa /ul. Morska/, są podstawowymi korytarzami infrastruktury technicznej. Dopuszcza się prowadzenie ciągów infrastruktury przez inne tereny, jeżeli nie naruszy to ich funkcji oraz interesu prawnego stron.
7. Ustala się, że niniejszy plan jest podstawą modernizacji i rozbudowy wszystkich sieci infrastruktury technicznej jako celu publicznego, niezbędnych dla funkcjonowania całego obszaru planu.
8. Wyłączenie pasów drogi KDZ i KDL jak w ust. 6 nie dotyczy istniejących sieci infrastruktury technicznej, które będą modernizowane z uwzględnieniem projektu przebudowy dróg oraz niezbędnych sieci projektowanych przecinających pasy drogowe, w uzgodnieniu i na warunkach zarządców dróg.
9. Uzupełnienie sieci w pasie drogi KDZ dopuszcza się poza pasem technicznym drogi na warunkach, które określi zarządca drogi.

10. Wzdłuż drogi wojewódzkiej 501, po stronie południowej ustala się pas dla ścieżki rowerowej oraz sieci podziemnych, oznaczony symbolem KDr.

#### § 20

1. **Zaopatrzenie obszaru planu w wodę** realizować w oparciu o istniejącą sieć magistralną i rozdzielczą z możliwością jej rozbudowy wg zasad określonych w § 19
2. Adaptuje się istniejące ujęcie wody przy ul. Morskiej.
3. Wójt określi źródło czystej wody dla obszaru planu, które ma stanowić zabezpieczenie w wodę pitną w sytuacji kryzysowej.

#### § 21

1. **Odprowadzanie ścieków sanitarnych** realizować w oparciu o sieć istniejącą z możliwością jej rozbudowy wg zasad określonych w § 19 oraz w rozporządzeniu Wojewody Pomorskiego o ustanowieniu aglomeracji „Stegna” Krajowego Systemu Oczyszczania Ścieków Komunalnych.
2. W obszarze planu należy zlikwidować wszystkie odpływy ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz powiązań z kanalizacją deszczową.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, przy braku dostępu do istniejącej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się stosowania urządzeń czasowych jako szczelne zbiorniki bezodpływowe, do czasu powstania systemu kanalizacji sanitarnej, pod warunkiem, że spełniać one będą wymagania w zakresie ochrony środowiska.
4. Ustala się, że w całym obszarze planu po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej, indywidualne urządzenia unieszkodliwiania ścieków przeznacza się do likwidacji, z wyjątkiem istniejących przydomowych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych, jeśli nie naruszy to ustaleń Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego jak w ust.1.

#### § 22

1. **Odprowadzanie wód deszczowych** realizować w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji deszczowej z możliwością jej rozbudowy w/g zasad określonych w § 19.
2. Wszystkie istniejące i projektowane podłączenia kanałów deszczowych do wód powierzchniowych, należy wyposażyć w separatory dostosowane do ilości i rodzaju zanieczyszczeń.
3. W obszarze planu należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz ażurowych w celu ograniczenia ilości wód deszczowych oraz dla stworzenia warunków dla lokalnej filtracji gruntowej. Zasada obowiązuje szczególnie w obrębie projektowanego parkingu strategicznego KPS1 i placu publicznego UP/KPS2.
4. Ustalenia jak w ust. 3 nie dotyczą terenów, w obrębie których należy wykonać szczelne nawierzchnie chroniące grunt przed zanieczyszczeniem.
5. W sąsiedztwie drogi KDZ niezbędna jest realizacja sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem terenów przyległych, odprowadzających wody deszczowe w kierunku południowym.
6. **W postępowaniu realizacyjnym, należy uwzględnić fakt, że przy granicy planu znajduje się, kanał C polderowego systemu melioracyjnego oraz projektowany użytek ekologiczny „Stegnieńskie Nenufary”.** Od strony kanału „C” obowiązuje wykonanie uszczelnionego wału izolacyjnego, chroniącego przed spływem wód opadowych z terenów KPS1 i UP/KPS2.

## § 23

1. **Zaopatrzenie w energię elektryczną** realizować w oparciu o istniejącą sieć wysokiego i niskiego napięcia z możliwością jej rozbudowy w/g zasad określonych w § 19.
2. Należy dążyć do etapowej likwidacji napowietrznego system linii elektroenergetycznych,
3. Adaptuje się istniejącą stację transformatorową określoną na rysunku.
4. Inne stacje transformatorowe, jako obiekty kontenerowe w estetycznych obiektach, mogą być lokalizowane w obrębie terenów przeznaczonych na funkcje związane z zabudową, bez naruszania interesu stron oraz z uwzględnieniem ust. 5.
5. Przy lokalizacji stacji transformatorowych jak w ust. 4, należy uwzględnić ich właściwe wkomponowanie w zabudowę, wyłączając miejsca eksponowane widokowo.
6. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.

## § 24

1. **W obszarze planu nie przewiduje się wykonania zcentralizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło.** Ustala się konieczność korzystania z indywidualnych źródeł ciepła.
2. Ustala się zakaz utrzymywania i realizacji źródeł ciepła, które nie spełniają obowiązujących norm ochrony środowiska.
3. Preferuje się proekologiczne źródła zaopatrzenia w ciepło w tym gaz ziemny.
4. **Planowana gazyfikacja wsi Stegna** siecią gazową średniego ciśnienia winna się odbywać wg zasad określonych w § 19.

## § 25

1. **Ustala się, że obsługa telekomunikacyjna** obszaru planu oparta będzie o wielość operatorów telefonii sieciowej i komórkowej. Lokalizacja sieci kablowych wg zasad określonych w § 19.
2. Wszystkie sieci telefonii lokalnej i międzymiastowej, konwencjonalne i światłowodowe podlegają ochronie.
3. W obrębie planu ustala się możliwość realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.
4. Wszystkie realizacje muszą być zgodne z przepisami prawa w szczególności z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska i ochrony zabytków.
5. Adaptuje się istniejącą wieżę przy ul. Powstańców Warszawy z dopuszczeniem wykorzystania jej dla funkcji komunikacji elektronicznej.

## § 26

1. **W obszarze planu obowiązywać będzie system segregacji odpadów.**
2. Wójt zapewni opracowanie zasad organizacyjnych i technicznych w oparciu o przyjęty przez Radę Gminy plan gospodarki odpadami.
3. Zagospodarowanie i unieszkodliwianie odpadów odbywać się będzie w zakładzie poza obszarem planu.

**DZIAŁ III**  
**PRZEZNACZENIE TERENÓW I WARUNKI ICH ZAGOSPODAROWANIA**

**ROZDZIAŁ 1**  
**STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ**

§ 27

1. **Strefę zabudowy mieszkaniowej i usługowej** tworzą następujące tereny:
  - 1/ MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2/ MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
  - 3/ MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

§ 28

1. **USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM MN1 – JAKO TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ.**
2. **Ustalenia podstawowe :**
  - 1/ funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenach istniejącego zainwestowania, w strefie ochrony konserwatorskiej,
  - 2/ adaptuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem modernizacji na warunkach określonych w ust.3 i ust. 7,
  - 3/ dopuszcza się w budynkach mieszkalnych usługi nieuciążliwe, w tym pokoje gościnne dla turystów, w ilości maksymalnie 4 pokoje o powierzchni całkowitej do 100 m<sup>2</sup>,
  - 4/ dopuszcza się budowę budynków pomocniczych wg zasad określonych w §5 pkt 15,
  - 5/ wyklucza się lokalizacje obiektów tymczasowych.
3. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**
  - 1/ dopuszcza się realizację nowych budynków mieszkalnych na działkach zabudowanych,
  - 2/ powierzchnia niezbędna do realizacji budynków jak w pkt 1 - minimum 600m<sup>2</sup> przy konieczności zachowania minimum 600m<sup>2</sup> powierzchni dla budynków istniejących,
  - 3/ nieprzekraczalne linie zabudowy: 6m od linii rozgraniczających drogi KDL 4m od linii rozgraniczającej ciągu KDpj, 10 m od terenów kolejowych, pozostałe jak na rysunku planu,
  - 4/ powierzchnia zabudowy działki : maksimum 25%,
  - 5/ powierzchnia biologicznie czynna : minimum 45%,
  - 6/ wskaźnik intensywności zabudowy  $0,2 < I < 0,6$ ,
  - 7/ wysokość zabudowy : 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, maksimum 9,0m do kalenicy,
  - 8/ geometria dachów : dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci 40°-45°, kalenice równoległe do drogi KDL lub ciągu pieszego KDpj; w przypadku zabudowy w najbliższym sąsiedztwie o innym układzie kalenic należy do niej nawiązać,
  - 9/ dla budynku z dachem płaskim dopuszcza się realizację dachu wysokiego o nachyleniu połaci 30°-35° z prawem realizacji poddasza użytkowego; wysokość nie może przekroczyć wysokości zabudowy w najbliższym sąsiedztwie,



- 10/ pokrycie dachów: dachówka ceramiczna w matowych odcieniach czerwieni i brązów,
  - 11/ rzędne posadzek parterów : 20 do 80 cm n.p.t. w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku,
  - 12/ budynki pomocnicze : 1 kondygnacja, wysokość maksymalnie 5m do kalenicy, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 20° - 45°,
  - 13/ dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - 14/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5m, zabrania się wykonywanie ogrodzeń z materiałów odpadowych, grożących skaleczeniem oraz z prefabrykatów betonowych.
4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**
- 1/ podział nieruchomości w oparciu o wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - 2/ istniejące podziały geodezyjne zgodne z planem,
  - 3/ nie ustala się warunków scalenia gruntów,
5. **Komunikacja :**
- 3/ tereny dostępne z drogi lokalnej KDL oraz ciągu pieszo - jezdni KDPj,
  - 4/ miejsca postojowe zabezpieczyć na działce w ilości minimum 2 miejsce na 1 budynek mieszkalny/ mieszkanie, /dopuszcza się wliczenie miejsc w garażach/,
  - 5/ w przypadku funkcji usługowych należy wprowadzić dodatkowe miejsca postojowe w ilości minimum 2 miejsce na usługę, 1 miejsce na 1 pokój gościnny,
6. **Infrastruktura techniczna :**
- 1/ przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, energii elektrycznej, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem §19,
  - 2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki.
7. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :**
- 1/ obszar znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia §15 ust.6, w tym
  - 2/ obszar znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia §15 ust. 7,
  - 3/ obejmuje się ochroną budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków oznaczony na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 15 ust.1 i 2,
  - 4/ obejmuje się ochroną budynki o wartościach historyczno – kulturowych oraz obiekty współtworzące charakter zabudowy wsi oznaczone na rysunku planu; obowiązują ustalenia §15 ust.3,4,5.
  - 5/ obejmuje się ochroną z historyczną zielenią komponowaną na terenie oznaczonym na rysunku planu; obowiązują ustalenia §15 ust.10.
8. **Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**
- 1/ teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana,
  - 2/ teren położony w Korytarzu Ekologicznym Przymorskim Wschodnim,
  - 3/ w sąsiedztwie terenu znajduje się pomnik przyrody – dąb szypułkowy , w stosunku do którego obowiązuje bezwzględna ochrona; §16 ust.5.
9. **Sposób zagospodarowania terenu podlegający ochronie wynikający z przepisów odrębnych :**
- 1/ ze względu na lokalizację w sąsiedztwie cmentarza wszelkie działania inwestycyjne związane z realizacją inwestycji przeznaczonej na stały pobyt ludzi wymagają pozytywnej opinii właściwego inspektora sanitarnego,

- 2/ obowiązują przepisy o odległości budynków od granicy lasu,
- 3/ obowiązują przepisy o odległości budynków od obszaru kolejowego.

## § 29

### **1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM MN 2 – JAKO TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ**

#### **2. Ustalenia podstawowe :**

- 1/ funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenach istniejącego zainwestowania,
- 2/ adaptuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem modernizacji na warunkach określonych w ust.3,
- 3/ dopuszcza się w budynkach mieszkalnych usługi nieuciążliwe w tym pokoje gościnne dla turystów, w ilości maksymalnie 4 pokoje o powierzchni całkowitej do 100 m<sup>2</sup>,
- 6/ dopuszcza się budowę budynków tymczasowych na warunkach określonych w §7 ust.4. i budynków pomocniczych wg zasad określonych w §5 pkt 15.
- 4/ dopuszcza się budowę wysokostandardowych budynków rekreacji indywidualnej na działkach o powierzchni powyżej 800 m<sup>2</sup>, wyłącznie na zapleczu istniejących budynków głównych bez wydzielenia odrębnej własności, z zachowaniem zasady minimum 500m<sup>2</sup> działki na 1 budynek rekreacji indywidualnej oraz zasad określonych w §5 pkt 20.

#### **3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**

- 1/ dopuszcza się realizację nowych budynków mieszkalnych na działkach zabudowanych,
- 2/ powierzchnia niezbędna do realizacji drugiego budynku jak w pkt 1 – na działkach minimum 1200m<sup>2</sup>,
- 3/ nieprzekraczalne linie zabudowy : 10m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ, 6 m od drogi dojazdowej KDD2 i drogi lokalnej KDL, z uwzględnieniem wyjątków określonych na rysunku planu, 10m od terenów kolejowych, pozostałe jak na rysunku planu.
- 4/ powierzchnia zabudowy działki : maksimum 25%,
- 5/ powierzchnia biologicznie czynna : minimum 45%
- 6/ wskaźnik intensywności zabudowy  $0,2 < I < 0,6$ ,
- 7/ wysokość zabudowy : 2 kondygnacje w tym poddasze, maksymalnie 9,0 m do kalenicy,
- 8/ geometria dachów: dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci 30°-45°, kalenice równoległe do dróg, z których następuje obsługa komunikacyjna działki; w przypadku zabudowy w najbliższym sąsiedztwie o innym układzie kalenic należy do niej nawiązać,
- 9/ pokrycie dachów : dachówka lub materiały dachówkopodobne w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości,
- 10/ rzędne posadzek parterów : 20 do 80 cm npt w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku,
- 11/ budynki pomocnicze : 1 kondygnacja, wysokość maksymalnie 5m do kalenicy, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 20° - 45°,
- 12/ dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 13/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5m, zabrania się wykonywanie ogrodzeń z materiałów odpadowych, grożących skaleczeniem oraz z prefabrykatów betonowych.

- 4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**
  - 1/ minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek do zabudowy – 1000m<sup>2</sup>, przy zachowaniu powierzchni działki dla istniejącego budynku - minimum 600m<sup>2</sup>
  - 2/ istniejące podziały geodezyjne zgodne z planem,
  - 3/ nie ustala się warunków scalenia gruntów,
- 5. Komunikacja :**
  - 1/ tereny dostępne z drogi zbiorczej KDZ, lokalnej KDL, drogi dojazdowej KDD2 i ciągów pieszo – jezdnych KDpj,
  - 2/ miejsca postojowe zabezpieczyć na działce w ilości minimum 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny/mieszkanie, /dopuszcza się wliczenie miejsc w garażach/,
  - 3/ w przypadku funkcji usługowych należy wprowadzić dodatkowe miejsca postojowe w ilości minimum 2 miejsca na usługę, 1 miejsce na 1 pokój gościnny lub budynek rekreacji indywidualnej.
- 6. Infrastruktura techniczna :**
  - 1/ przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, energii elektrycznej, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem §19,
  - 2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki.
- 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :**
  - 1/ obszar znajduje się w strefie ochrony archeologicznej; obowiązują ustalenia § 15 ust.7,
  - 2/ obejmuje się ochroną budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu; obowiązują ustalenia § 15 ust.1, 2,
  - 3/ obejmuje się ochroną budynki o wartościach historyczno – kulturowych oraz obiekty współtworzące charakter zabudowy wsi oznaczone na rysunku planu; obowiązują ustalenia §15 ust.3,4,5.
- 8. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**
  - 1/ teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana,
  - 2/ teren położony w Korytarzu Ekologicznym Przymorskim Wschodnim,
- 9. Sposób zagospodarowania terenu podlegający ochronie wynikający z przepisów odrębnych :**
  - 1/ obowiązują przepisy o odległości budynków od granicy lasu,
  - 2/ obowiązują przepisy o odległości budynków od obszaru kolejowego.

## § 30

- 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM MU 1 – JAKO TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ.**
- 2. Ustalenia podstawowe :**
  - 1/ funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa o charakterze zabudowy turystycznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie do zainwestowania,
  - 2/ preferuje się usługi turystyczne tj. obiekty gastronomiczne i pensjonaty,
  - 3/ dopuszcza się realizację gospodarstwa agroturystycznego,
  - 4/ budynki podstawowe należy lokalizować od frontu działki równolegle do drogi KDZ,

- 5/ w budynkach mieszkalnych ustala się możliwość realizacji pokoi gościnnych dla turystów, w ilości maksymalnie 4 pokoje o powierzchni całkowitej do 100 m<sup>2</sup>,
  - 6/ ustala się możliwość realizacji w południowej części działki urządzeń do aktywnego wypoczynku typu: baseny, boiska, korty itp.,
  - 7/ dopuszcza się budowę budynków pomocniczych wg zasad określonych w §5 pkt 15.
  - 8/ obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych.
3. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**
- 1/ obowiązująca linia zabudowy 15 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej KDZ, nieprzekraczalne linie zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej KDD5 i 5m od granicy działek, zgodnie z rysunkiem planu.
  - 2/ powierzchnia zabudowy działki : maksimum 15%, proporcje rzutów budynków nie większe jak 1 do 1,5 – 2 i powierzchnie rzutów budynków nie większe jak 200m<sup>2</sup>,
  - 3/ powierzchnia biologicznie czynna : minimum 30%,
  - 4/ wskaźnik intensywności zabudowy  $0,1 < I < 0,6$ ,
  - 5/ wysokość zabudowy : do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,0 m do kalenicy,
  - 6/ geometria dachu : dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połci 35°-45°, kalenice dla zabudowy mieszkaniowej równoległe do drogi zbiorczej KDZ, dla zabudowy usługowej prostopadle lub równoległe do drogi zbiorczej KDZ,
  - 7/ pokrycie dachu : dachówka lub materiały dachówkopodobne w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości,
  - 8/ rzędne posadzek parterów : od 20 do 80 cm n.p.t. w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku, możliwość posadowienia budynków na terpach,
  - 9/ budynki pomocnicze : 1 kondygnacja, wysokość maksymalnie 5m do kalenicy, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20° - 45°,
  - 10/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5m, zabrania się wykonywanie ogrodzeń z materiałów odpadowych, grożących skaleczeniem oraz z prefabrykatów betonowych,
  - 11/ dopuszcza się podpiwniczanie budynków,
4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**
- 1/ minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek do zabudowy – 2000m<sup>2</sup>,
  - 2/ szerokość działki : minimum 30 m,
  - 3/ nie ustala się warunków scalenia gruntów.
5. **Komunikacja :**
- 1/ teren dostępny z drogi dojazdowej KDD5 oraz z drogi dojazdowej KDD3,
  - 2/ ustala się zakaz realizacji zjazdów z drogi zbiorczej KDZ /droga wojewódzka 501/,
  - 3/ miejsca postojowe zabezpieczyć na działce w ilości: 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny/mieszkanie/dopuszcza się wliczenie miejsc w garażach/, 1 miejsce na 1 pokój gościnny,
  - 4/ dla funkcji usługowych miejsca postojowe w ilości : 1 miejsce na 100m<sup>2</sup> usług, 2,5 miejsca na 10 pracowników, 1 miejsce postojowe na 8 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych.
6. **Infrastruktura techniczna :**
- 1/ przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, energii elektrycznej, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem §19,
  - 2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki.

7. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :**
  - 1/ tereny nie są objęte prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
8. **Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**
  - 1/ teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana,
  - 2/ teren położony w Korytarzu Ekologicznym Przymorskim Wschodnim,

### §31

1. **USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM MU 2 – JAKO TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ.**
2. **Ustalenia podstawowe :**
  - 1/ funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenach do zainwestowania,
  - 2/ preferuje się usługi turystyczne tj. pensjonaty, budynki apartamentowe itp.
  - 3/ dopuszcza się usługi z zakresu handlu o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 400m<sup>2</sup> i inne usługi nieuciążliwe,
  - 4/ w budynkach mieszkalnych ustala się możliwość realizacji pokoi gościnnych dla turystów, w ilości maksymalnie 4 pokoje o powierzchni całkowitej do 100 m<sup>2</sup>,
  - 5/ ustala się możliwość realizacji urządzeń do aktywnego wypoczynku typu: baseny, boiska, korty itp.,
  - 6/ dopuszcza się budowę budynków pomocniczych wg zasad określonych w §5 pkt 15 ,
  - 7/ dopuszcza się budowę wysokostandardowych budynków rekreacji indywidualnej wyłącznie na zapleczu istniejących budynków głównych bez wydzielenia odrębnej własności, z zachowaniem zasady minimum 500m<sup>2</sup> działki na 1 budynek rekreacji indywidualnej oraz zasad określonych w §5 pkt 20.
3. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**
  - 1/ nieprzekraczalne linie zabudowy : 4 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej KDD4 oraz ciągu pieszo – jezdnego KDpj, 10m od terenów kolejowych,
  - 2/ powierzchnia zabudowy działki : maksymalnie 25%,
  - 3/ powierzchnia biologicznie czynna : minimum 30%,
  - 4/ wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej  $0,1 < I < 0,6$ , dla zabudowy usługowej  $0,3 < I < 0,9$ ,
  - 5/ wysokość zabudowy : dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,0m do kalenicy, dla budynków usługowych i mieszkaniowo – usługowych do 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 12,0m,
  - 6/ geometria dachu : dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połci 35°-45°, lub wielospadowe o kącie nachylenia połci 30°-40°; dopuszcza się dachy płaskie dla budynków usługowych, kalenice dla zabudowy mieszkaniowej równoległe do drogi dojazdowej KDD oraz do drogi leśnej znajdującej się poza obszarem planu /ul. Obozowa, dla zabudowy usługowej prostopadle lub równoległe do drogi dojazdowej KDD oraz do drogi leśnej znajdującej się poza obszarem planu /ul. Obozowa/,
  - 7/ pokrycie dachów wysokich : dachówka lub materiały dachówkopodobne w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości,

- 8/ rzędne posadzek parterów : 20 do 80 cm npt w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku,
- 9/ budynki pomocnicze : 1 kondygnacja, wysokość maksymalnie 5m do kalenicy, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20° - 45°,
- 10/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5m, zabrania się wykonywanie ogrodzeń z materiałów odpadowych, grożących skaleczeniem oraz z prefabrykatów betonowych,
4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**
  - 1/ minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek do zabudowy – 1200m<sup>2</sup>,
  - 2/ szerokość frontu działki : minimum 30 m,
  - 3/ nie ustala się warunków scalenia gruntów.
5. **Komunikacja :**
  - 1/ tereny dostępny z drogi dojazdowej KDD,
  - 2/ alternatywnie dostęp z drogi leśnej /ul. Obozowa/,
  - 3/ miejsca postojowe zabezpieczyć na działce w ilości: 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny/mieszkanie /dopuszcza się wliczenie miejsc w garażach/, 1 miejsce na 1 pokój gościnny oraz 1 miejsce na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
  - 4/ dla funkcji usługowych miejsca postojowych w ilości : 1 miejsce na 100m<sup>2</sup> usług, 2,5 miejsca na 10 pracowników, 1 miejsce postojowe na 8 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych.
6. **Infrastruktura techniczna :**
  - 1/ przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, energii elektrycznej, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem §19,
  - 2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki.
7. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :**
  - 3/ część terenu obszar znajduje się w strefie ochrony archeologicznej zgodnie z granicą oznaczoną na rysunku planu; obowiązują ustalenia § 15 ust. 7,
  - 4/ pozostałe tereny nie są objęte prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
9. **Zasady ochrony środowiska, i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**
  - 1/ teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana,
  - 2/ teren położony w Korytarzu Ekologicznym Przymorskim Wschodnim,
10. **Sposób zagospodarowania terenu podlegający ochronie wynikający z przepisów odrębnych :**
  - 1/ obowiązują przepisy o odległości budynków od granicy lasu,
  - 2/ obowiązują przepisy o odległości budynków od obszaru kolejowego.

## §32

1. **USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM MU 3 – JAKO TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ.**
2. **Ustalenia podstawowe :**
  - 1/ funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenach częściowo zainwestowanych,
  - 2/ preferuje się usługi turystyczne tj. pensjonaty, budynki apartamentowe itp.,

- 3/ dopuszcza się usługi z zakresu handlu o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 400m<sup>2</sup> i inne usługi nieuciążliwe,
  - 4/ w budynkach mieszkalnych ustala się możliwość realizacji pokoi gościnnych dla turystów, w ilości maksymalnie 4 pokoje o powierzchni całkowitej do 100 m<sup>2</sup>,
  - 5/ ustala się możliwość realizacji urządzeń do aktywnego wypoczynku typu: baseny, boiska, korty itp.
  - 6/ dopuszcza się budowę budynków tymczasowych na warunkach określonych w §7 ust.4. od stronu ul. Obozowej i budynków pomocniczych wg zasad określonych w §5 pkt 15.
  - 7/ dopuszcza się budowę wysokostandardowych budynków rekreacji indywidualnej na działkach o powierzchni powyżej 800 m<sup>2</sup>, wyłącznie na zapleczu istniejących budynków głównych bez wydzielenia odrębnej własności, z zachowaniem zasady minimum 500m<sup>2</sup> działki na 1 budynek rekreacji indywidualnej oraz zasad określonych w §5 pkt 20.
  - 8/ adaptuje się istniejący budynek mieszkalny, z dopuszczeniem modernizacji na warunkach określonych w ust.7 pkt 2.
3. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**
- 1/ nieprzekraczalne linie zabudowy : 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej KDL i drogi dojazdowej KDD4, 4m od ciągu pieszo – jezdnego KDpj,
  - 2/ powierzchnia zabudowy działki : maksymalnie 25%,
  - 3/ powierzchnia biologicznie czynna : minimum 30%,
  - 4/ wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej  $0,1 < I < 0,6$ , dla zabudowy usługowej  $0,3 < I < 0,9$ ,
  - 5/ wysokość zabudowy : dla budynków mieszkalnych i usługowych do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,0 m do kalenicy,
  - 6/ geometria dachu : dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połci 35°-45°, kalenice równoległe do drogi dojazdowej KDD,
  - 7/ pokrycie dachów : dachówka lub materiały dachówkopodobne w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości,
  - 8/ rzędne posadzek parterów : 20 do 80 cm npt w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku,
  - 9/ budynki pomocnicze : 1 kondygnacja, wysokość maksymalnie 5m do kalenicy, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20° - 45°,
  - 10/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5m, zabrania się wykonywanie ogrodzeń z materiałów odpadowych , grożących skałeczeniem oraz z prefabrykatów betonowych,
4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**
- 1/ minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek do zabudowy – 1000m<sup>2</sup>,
  - 2/ szerokość działki : minimum 25 m,
  - 3/ nie ustala się warunków scalenia gruntów.
5. **Komunikacja :**
- 1/ teren dostępny z drogi lokalnej KDL, dojazdowej KDD oraz ciągu pieszo – jezdnego KDpj,
  - 2/ miejsca postojowe zabezpieczyć na działce w ilości: 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny/mieszkanie /dopuszcza się wliczenie miejsc w garażach/, 1 miejsce na 1 pokój gościnny oraz 1 miejsce na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
  - 3/ dla funkcji usługowych miejsca postojowych w ilości : 1 miejsce na 100m<sup>2</sup> usług, 2,5 miejsca na 10 pracowników, 1 miejsce postojowe na 8 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych.

6. **Infrastruktura techniczna :**
  - 1/ przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, energii elektrycznej, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem §19,
  - 2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki.
7. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :**
  - 1/ obszar znajduje się w strefie ochrony archeologicznej; obowiązują ustalenia § 15 ust.7,
  - 2/ obejmuje się ochroną budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków oznaczony na rysunku planu; obowiązują ustalenia § 15 ust.1, 2.
  - 3/ obejmuje się ochroną obiekty współtworzące charakter zabudowy wsi oznaczone na rysunku planu; obowiązują ustalenia §15 ust.5.
  - 4/ obowiązuje ochrona historycznej zieleni komponowanej zgodnie z ustaleniami §15 ust.10.
8. **Zasady ochrony środowiska, i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**
  - 1/ teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana,
  - 2/ teren położony w Korytarzu Ekologicznym Przymorskim Wschodnim.
9. **Sposób zagospodarowania terenu podlegający ochronie wynikający z przepisów odrębnych :**
  - 1/ obowiązują przepisy o odległości budynków od granicy lasu.

### § 33

1. **USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM MW – JAKO TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ.**
2. **Ustalenia podstawowe :**
  - 1/ funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie istniejącego zainwestowania,
  - 2/ adaptuje się istniejący budynek mieszkalny z prawem modernizacji w oparciu o ustalenia ust.3 i ust.7,
  - 3/ dopuszcza się realizację budynków pomocniczych.
3. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**
  - 1/ ustala się zakaz rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejącego budynku,
  - 2/ budynki pomocnicze : 1 kondygnacja, wysokość maksymalnie 4 m, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 20° - 30°,
  - 3/ powierzchnia zabudowy budynków pomocniczych nie może przekroczyć 25m<sup>2</sup> na jedno mieszkanie,
4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**
  - 1/ ustala się zakaz podziału terenu,
  - 2/ nie ustala się warunków scalania gruntów
5. **Komunikacja**
  - 1/ teren dostępny z drogi lokalnej KDL,
  - 2/ miejsca postojowe zabezpieczyć na działce w ilości : minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie.
6. **Infrastruktura techniczna :**



- 1/ przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, energii elektrycznej, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem §19,
  - 2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki.
7. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :**
- 1/ obszar znajduje się w strefie ochrony archeologicznej; obowiązują ustalenia § 15 ust.7,
  - 2/ obejmuje się ochroną budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków oznaczony na rysunku planu; obowiązują ustalenia § 15 ust.1, 2,
  - 3/ obejmuje się ochroną obiekty współtworzące charakter zabudowy wsi oznaczone na rysunku planu; obowiązują ustalenia §15 ust.5.
  - 4/ obowiązuje ochrona historycznej zieleni komponowanej zgodnie z ustaleniami §15 ust.10.
8. **Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**
- 1/ teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana,
  - 2/ teren położony w Korytarzu Ekologicznym Przymorskim Wschodnim,
9. **Sposób zagospodarowania terenu podlegający ochronie wynikający z przepisów odrębnych :**
- 1/ obowiązują przepisy o odległości budynków od granicy lasu.

## ROZDZIAŁ 2 STREFA ZABUDOWY USŁUGOWEJ

### § 34

1. **Strefę zabudowy usługowej** tworzą następujące tereny:
  - 1/ U – tereny zabudowy usługowej,
  - 2/ Uo – tereny zabudowy usług oświaty,
  - 3/ US – tereny sportu i rekreacji.

### § 35

1. **USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM U1– JAKO TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ.**
2. **Ustalenia podstawowe :**
  - 1/ funkcją podstawową jest zabudowa usługowa o charakterze handlowym i gastronomicznym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
  - 2/ dopuszcza się modernizację istniejącego budynku na zasadach określonych w ust.3,
  - 3/ ustala się możliwość realizacji miejsc noclegowych na drugiej kondygnacji budynku,
  - 4/ dopuszcza się realizację budynków pomocniczych.
3. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**
  - 1/ nieprzekraczalne linie zabudowy : 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej KDL, 10 m od terenów kolejowych,
  - 2/ powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30%,

- 3/ powierzchnia biologicznie czynna : minimum 30%,
  - 4/ wskaźnik intensywności zabudowy  $0,2 < I < 0,9$ ,
  - 5/ wysokość zabudowy : do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,0 m do kalenicy
  - 6/ geometria dachu : dwuspadowe o kącie nachylenia połci  $35^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ,
  - 7/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,50m, zabrania się wykonywanie ogrodzeń z materiałów odpadowych , grożących skałeczeniem oraz z prefabrykatów betonowych,
- 4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**
- 1/ wielkość działki jak w stanie istniejącym,
  - 2/ ustala się zakaz wtórnego podziału terenu,
  - 3/ nie ustala się warunków scalenia gruntów.
- 5. Komunikacja**
- 1/ teren dostępny z drogi lokalnej KDL,
  - 2/ miejsca postojowe : dla funkcji gastronomicznych – 1 miejsca parkingowe na 8 miejsc konsumpcyjnych, dla funkcji handlowych – 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dla funkcji noclegowych – 1 miejsce postojowe na 1 pokój,
- 6. Infrastruktura techniczna.**
- 1/ przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, energii elektrycznej, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem §19,
  - 2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki.
- 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
- 1/ obszar znajduje się w strefie ochrony archeologicznej. Obowiązują ustalenia § 15 ust.7.
- 8. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego**
- 1/ teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana,
  - 2/ teren położony w Korytarzu Ekologicznym Przymorskim Wschodnim.
- 9. Sposób zagospodarowania terenu podlegający ochronie wynikający z przepisów odrębnych :**
- 1/ obowiązują przepisy o odległości budynków od obszaru kolejowego.

## § 36

1. **USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM U2 – JAKO TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ.**
2. **Ustalenia podstawowe :**
  - 1/ funkcją podstawową jest zabudowa usługowa o charakterze gastronomicznym i handlowym w powiązaniu z obsługą parkingu strategicznego KPS1 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
3. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**
  - 1/ obowiązująca linia zabudowy 20m od drogi zbiorczej KDZ, nieprzekraczalne linie zabudowy : 10 m od drogi dojazdowej KDD3, pozostałe jak na rysunku planu,
  - 2/ powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20%, proporcje rzutów budynków nie większe jak 1 do 1,5 – 2 i powierzchnie rzutów budynków nie większe jak 200m<sup>2</sup>,
  - 3/ powierzchnia biologicznie czynna : minimum 30%,
  - 4/ wskaźnik intensywności zabudowy  $0,1 < I < 0,2$ ,

- 5/ wysokość zabudowy : 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe maksymalnie 9m do kalenicy,
  - 6/ geometria dachu : dwuspadowe o kącie nachylenia pości 35°-45°,
  - 7/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,50m, zabrania się wykonywanie ogrodzeń z materiałów odpadowych , grożących skaleczeniem oraz z prefabrykatów betonowych,
  - 8/ rzędne posadzek parterów : 20 do 80 cm npt w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku; możliwość posadowienia budynków na terpach.
4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**
- 1/ zgodnie z liniami rozgraniczającymi jak na rysunku planu,
  - 2/ ustala się zakaz wtórnego podziału terenu,
  - 3/ nie ustala się warunków scalenia gruntów.
5. **Komunikacja**
- 1/ teren dostępny z drogi dojazdowej KDD3 od strony południowej,
  - 2/ miejsca postojowe : dla funkcji gastronomicznych – 1 miejsca parkingowe na 8 miejsc konsumpcyjnych, dla funkcji handlowych – 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup>,
  - 3/ dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na terenie parkingu strategicznego KPS1 za zagrodą właściciela terenu.
6. **Infrastruktura techniczna**
- 1/ przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, energii elektrycznej, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem §19,
  - 2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki.
7. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**
- 1/ tereny nie są objęte prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
8. **Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego**
- 1/ teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana,
  - 2/ teren położony w Korytarzu Ekologicznym Przymorskim Wschodnim.
9. **Inne ustalenia :**
- 1/ część obszaru U2 znajduje się poniżej poziomu morza w strefie depresyjnej,

### § 37

1. **USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM U<sub>o</sub> – JAKO TEREN ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY.**
2. **Ustalenia podstawowe :**
  - 1/ funkcją podstawowa jest zabudowa usług oświaty na terenie istniejącej szkoły podstawowej,
  - 2/ adaptuje się istniejący budynek szkoły z dopuszczeniem jego modernizacji,
  - 3/ adaptuje się istniejące budynki gospodarcze,
  - 4/ na terenie dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń sportowych.
  - 5/ ustala się możliwość lokalizacji zabudowy sportowo – rekreacyjnej łącznie na terenach U<sub>o</sub> i U<sub>S</sub> .
3. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**
  - 1/ powierzchnia zabudowy działki : maksymalnie 40%,
  - 2/ powierzchni biologicznie czynna : minimum 30%,
  - 3/ wysokość zabudowy : maksymalnie 3 kondygnacje,

- 4/ dach wg rozwiązań indywidualnych,
- 5/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,8m, zabrania się wykonywanie ogrodzeń z materiałów odpadowych, grożących skaleczeniem oraz z prefabrykatów betonowych,
- 6/ ustalenia pkt 6 w zakresie wysokości nie dotyczy ogrodzeń boisk sportowych.
- 4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :**
  - 1/ wielkość działki – jak w stanie istniejącym,
  - 2/ nie ustala się warunków scalenia gruntów
- 5. Komunikacja :**
  - 1/ teren dostępny z drogi dojazdowej KDL oraz z ciągu pieszo – jezdni KDPj,
  - 2/ miejsca postojowe dla terenu Uo zlokalizować na terenie parkingu lokalnego KP1.
- 6. Infrastruktura techniczna :**
  - 1/ przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, energii elektrycznej, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem §19,
  - 2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki.
- 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :**
  - 1/ obszar znajduje się w strefie ochrony archeologicznej; obowiązują ustalenia § 15 ust.7,
- 7. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**
  - 1/ teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana,
  - 2/ teren położony w Korytarzu Ekologicznym Przymorskim Wschodnim.

## § 38

- 1. USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM US – JAKO TEREN SPORTU I REKREACJI.**
- 2. Ustalenia podstawowe:**
  - 1/ funkcją podstawową jest zabudowa sportowo - rekreacyjna w postaci hali sportowo - widowiskowej oraz budynki zaplecza sanitarno – socjalnego boisk sportowych typu ORLIK,
  - 2/ ustala się lokalizację urządzeń sportowych i boisk,
  - 3/ ustala się możliwość lokalizacji zabudowy sportowo – rekreacyjnej łącznie na terenach Uo i US .
- 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :**
  - 1/ nieprzekraczalne linie zabudowy : 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej KDD1,
  - 2/ powierzchnia zabudowy działki : maksimum 45%,
  - 3/ powierzchnia biologicznie czynna : minimum 15%,
  - 4/ wysokość zabudowy : wg wymagań dla hal sportowych,
  - 5/ geometria dachu : wg rozwiązań indywidualnych,
  - 6/ maksymalna wysokość ogrodzenia 1,80m, zabrania się wykonywanie ogrodzeń z materiałów odpadowych , grożących skaleczeniem oraz z prefabrykatów betonowych,
  - 7/ ustalenia pkt 6 w zakresie wysokości nie dotyczy ogrodzeń boisk sportowych
- 4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**
  - 1/ wielkość działki – zgodnie z liniami rozgraniczającymi jak na rysunku,
  - 2/ nie ustala się warunków scalenia gruntów,

5. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznej**
  - 1/ teren stanowi przestrzeń publiczną, ogólnodostępną dla mieszkańców oraz turystów,
  - 2/ ze względów bezpieczeństwa Wójt ustali zasady korzystania oraz nadzoru obszaru,
  - 3/ na terenie dopuszcza się elementy małej architektury takie jak ławki, pergole, formy przestrzenne itp. oraz urządzenia placów zabaw dla dzieci i siłowni zewnętrznych.
6. **Komunikacja**
  - 1/ teren dostępny z drogi dojazdowej KDD1, ciągu pieszo – jezdnego KDpj oraz ciągu pieszego KDp,
  - 2/ ilość miejsc postojowych minimum 30,
  - 3/ ustala się możliwość lokalizacji miejsc postojowe dla terenu US na terenie parkingu lokalnego KP2,
7. **Infrastruktura techniczna.**
  - 1/ przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, energii elektrycznej, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem §19,
  - 2/ odpady stałe należy gromadzić w kontenerach usytuowanych na terenie własnej działki.
8. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
  - 1/ obszar znajduje się w strefie ochrony archeologicznej; obowiązują ustalenia § 15 ust. 7.
9. **Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego**
  - 1/ teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana,
  - 2/ teren położony w Korytarzu Ekologicznym Przymorskim Wschodnim,
  - 3/ należy w maksymalny sposób dążyć do ochrony istniejącego wartościowego drzewostanu. Dopuszcza się wycinkę drzew, jeśli będą tego wymagały działania inwestycyjne związane z realizacją zabudowy oraz urządzeń sportowych,
  - 4/ zachowane drzewa należy zabezpieczyć na czas budowy.
10. **Sposób zagospodarowania terenu podlegający ochronie wynikający z przepisów odrębnych :**
  - 1/ obowiązują przepisy o odległości budynków od granicy lasu,

### ROZDZIAŁ 3 STREFA USŁUG PUBLICZNYCH § 39

1. **Strefę usług komunikacyjnych** tworzą następujące tereny:
  - 1/ KP – tereny parkingu lokalnego
  - 2/ KPS – tereny parkingu strategicznego
  - 3/ UP/KPS – plac publiczny alt. tereny parkingu strategicznego.

### § 40

1. **USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM KP1 I KP2 – JAKO TERENY PARKINGÓW LOKALNYCH.**
2. Teren KP1 przeznaczony jest na lokalizację miejsc postojowych dla terenu usług oświaty Uo (szkoła).

3. Teren KP2 przeznacza się na uzupełniającą lokalizację miejsc postojowych dla terenu usług sportowo – rekreacyjnych US.
4. Nie ustala się ilości miejsc postojowych dla parkingów jak w ust.1.
5. Nawierzchnie miejsc postojowych należy w maksymalnym stopniu realizować jako ażurowe, dla ograniczenia spływu wód opadowych i dla zapewnienia warunków dla jej gruntowej filtracji.

#### § 41

1. **USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM KPS1 – JAKO TERENY PARKINGU STRATEGICZNEGO.**
2. Ustalenia podstawowe :
  - 1/ funkcją podstawową jest parking na lokalizację miejsc postojowych głównie dla użytkowników plaży w Stegnie,
  - 2/ lokalizacja parkingu ma na celu zminimalizowanie problemów parkingowych w rejonie plaży, w tym zagrożeń dla wydmowej strefy nadmorskiej,
  - 3/ realizację parkingu należy powiązać z organizacją komunikacji zbiorowej do plaży,
  - 4/ dopuszcza się lokalizację parterowego budynku dla obsługi parkingu oraz realizacji sanitariatów w miejscu określonym na rysunku planu, jako strefa dopuszczalnej zabudowy trwałej lub tymczasowej.
3. **Zasady zagospodarowania terenu :**
  - 1/ ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów jak w ust.2 pkt 4,
  - 2/ nawierzchnię parkingu wykonać jako ażurową trawiastą dla zapewnienia naturalnej filtracji wód opadowych, z wyjątkiem przyległych dróg dojazdowych i wewnętrznych o nawierzchni szczelnej wyposażonych w kanalizację deszczową z separatorami,
  - 3/ nie ustala się ilości miejsc postojowych dla parkingu jak w ust.1.
4. **Komunikacja :**
  - 1/ realizację parkingu należy powiązać z realizacją drogi dojazdowej KDD3 oraz drogi wewnętrznej KDW, zabezpieczając bezpieczny wjazd i wyjazd na teren w uzgodnieniu z zarządcą drogi KDZ /DW 501/,
  - 2/ teren dostępny z drogi dojazdowej KDD3 oznaczonej na rysunku planu,
  - 3/ ustala się zakaz realizacji zjazdów na teren KPS1 z drogi zbiorczej KDZ,
5. **Infrastruktura techniczna :**
  - 1/ przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, energii elektrycznej, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem §19,
6. **Zasady ochrony krajobrazu kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - 1/ tereny nie są objęte prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**
  - 1/ teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana,
  - 2/ teren położony w Korytarzu Ekologicznym Przymorskim Wschodnim.
8. **Inne ustalenia :**
  - 1/ dopuszcza się możliwość etapowej realizacji inwestycji,
  - 2/ dopuszcza się niwelację terenu wyłącznie w niezbędnym zakresie w dostosowaniu do funkcji terenu.

## § 42

1. **USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM UP/KPS2 – JAKO TERENY PLACU PUBLICZNEGO alt. PARKINGU STRATEGICZNEGO .**
2. **Ustalenia podstawowe :**
  - 1/ teren przeznaczony na miejsce organizacji imprez publicznych,
  - 2/ alternatywnie teren stanowi uzupełnienie parkingu strategicznego,
  - 3/ dopuszcza się budowę budynków tymczasowych w południowej części terenu przy drodze wewnętrznej KDW w odległości minimum 100m od skrzyżowania dróg KDD3 z KDW, w pasie szerokości do 20m od KDW na warunkach określonych w §7 ust.4.
3. **Zasady zagospodarowania terenu**
  - 1/ ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów jak w ust.2 pkt 3,
  - 2/ dopuszcza się ustawianie czasowej sceny z wyłączeniem terenów strefy archeologicznej i minimum 50m od dróg KDZ i KDD,
  - 3/ nawierzchnię placu wykonać jako ażurową trawiastą dla zapewnienia naturalnej filtracji wód opadowych, z wyjątkiem dróg wewnętrznych o nawierzchni szczelnej wyposażonych w kanalizację deszczową z separatorami.
4. **Komunikacja**
  - 1/ realizację placu należy powiązać z realizacją drogi dojazdowej KDD3 oraz drogi wewnętrznej KDW, zabezpieczając bezpieczny wjazd i wyjazd na teren w uzgodnieniu z zarządcą drogi KDZ /DW 501/,
  - 2/ teren dostępny z drogi dojazdowej KDD3 oraz drogi wewnętrznej KDW.
5. **Infrastruktura techniczna**
  - 1/ przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, energii elektrycznej, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem §19,
  - 2/ ustala się obowiązek realizacji kanalizacji deszczowej w drodze KDW na warunkach określonych w §22,
6. **Zasady ochrony krajobrazu kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :**
  - 1/ w sąsiedztwie na terenie ZI znajduje się stanowisko archeologiczne; obowiązują ustalenia §15 ust.5,6,
  - 2/ część obszaru znajduje się w zasięgu strefy ochronnej stanowiska jak w pkt.1; obowiązują ustalenia §15 ust.6,
  - 3/ pozostałe tereny nie są objęte prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
7. **Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego :**
  - 1/ teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana,
  - 2/ teren położony w Korytarzu Ekologicznym Przymorskim Wschodnim,

## **ROZDZIAŁ 4 STREFA ZIELENI**

### § 43

1. **Strefę zieleni i wód** tworzą następujące tereny :
  - 1/ ZL – tereny lasów,
  - 2/ ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - 3/ ZI – tereny zieleni izolacyjnej,
  - 4/ ZR – tereny zieleni rekreacyjnej,

### § 44

1. **USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM ZL – JAKO TERENY LASÓW.**
2. Obowiązują ustalenia Planu Urządzenia Lasu.

### § 45

1. **USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM ZP1 – JAKO TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ.**
2. Teren przeznaczony na realizację parku wiejskiego jako obszaru przestrzeni publicznej ogólnodostępnej dla mieszkańców oraz turystów.
3. Ustala się obowiązek ochrony istniejącego drzewostanu, z niezbędną wycinką drzew przy realizacji elementów i urządzeń jak w ust. 5.
4. Ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy.
5. Dopuszcza się realizację elementów małej architektury, urządzeń placów zabaw, siłowni zewnętrznych.

### § 46

1. **USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM ZP2 – JAKO TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ o charakterze rekreacyjno – sportowym.**
2. **Ustalenia podstawowe :**
  - 1/ adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu – park linowy,
  - 2/ ustala się możliwość lokalizacji zabudowy, związanej z funkcjonowaniem parku linowego np. na cele gastronomiczne,
  - 3/ powierzchnia zabudowy działki : maksimum 6 %
  - 4/ powierzchnia biologicznie czynna : 85%
  - 5/ wysokość zabudowy : 1 kondygnacja, maksymalnie 5m do kalenicy
  - 6/ geometria dachu : dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia 25° - 45°,
  - 7/ ustala się możliwość realizacji elementów małej architektury oraz urządzeń placów zabaw dla dzieci,
  - 8/ obowiązuje zapewnienie minimum 10 miejsc postojowych,
  - 9/ teren dostępny z drogi zbiorczej KDZ .
3. Wszelkie działania powinny w sposób maksymalny chronić istniejący drzewostan.

### § 47



1. **USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZANEGO SYMBOLEM ZI– JAKO TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ.**
2. Tereny ZI stanowią izolację dla projektowanego użytku ekologicznego „Stegnieńskie Nenufary” od projektowanego parkingu strategicznego KPS1, terenu placu publicznego UP/KPS2 oraz pozostałych terenów.
3. Od strony Kanału C wzdłuż drogi KDD3 i KDW obowiązuje wykonanie ochronnego wału izolującego korytarz ekologiczny przed napływem wód opadowych oraz przed uciążliwościami akustycznymi.
4. Tereny ZI mają na celu minimalizować uciążliwości związane z funkcjonowaniem parkingu strategicznego i placu publicznego oraz ochronę istniejących zadrzewień.
5. Projektowana zieleń nie może ograniczać funkcjonowania systemu melioracyjnego.
6. Zieleń należy projektować stosownie do jej funkcji, zabezpieczając skuteczność jej izolacyjnego działania w ciągu całego roku; zaleca się gatunki zgodne z naturalną predyspozycją terenów.
7. Obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg KDD3 i KDW oraz wokół terenów KPS1 i UP/KPS2 ciąży na właścicielu lub użytkowniku tych terenów,
8. Dopuszcza się realizację ścieżki pieszej wzdłuż kanału C.
9. Wzdłuż granicy terenów ZI od strony kanału C określa się granicę korytarza ekologicznego.

#### §48

1. **USTALA SIĘ PRZEZNACZENIE TERENU OZNACZANEGO SYMBOLEM ZR– JAKO TEREN ZIELENI REKREACYJNEJ**
2. Ustalenia podstawowe :
  - 1/ teren stanowi uzupełnienie dla terenów zabudowy MU1,
3. Zasady zagospodarowania terenu.
  - 1/ ustala się możliwość realizacji budynków pomocniczych gospodarczych i inwentarskich na części terenu związanego z gospodarstwem agroturystycznym, jako budynki 1 kondygnacyjne, wysokość maksymalnie dla budynków gospodarczych 5,0 m dla budynków inwentarskich 6,5m do kalenicy, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia pości 20° - 45°, maksymalna powierzchnia zabudowy 10%,
  - 2/ ustala się możliwość lokalizacji urządzeń sportowych /boisk, kortów/, basenów oraz elementów małej architektury i urządzeń placów zabaw.
  - 3/ dopuszcza się realizację na terenie urządzeń dla funkcjonowania stadniny koni,
  - 4/ dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla obsługi terenów MU1,
4. Ustala się możliwość podziału terenu w powiązaniu z podziałem terenów MU1.
5. Dojazd z drogi dojazdowej KDD5 lub bezpośrednio z terenów MU1.
6. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, energii elektrycznej, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem §19
7. Teren nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
8. Teren nie stanowi obszarów przestrzeni publicznej.

## DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

### §49

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następujące jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:
  - 1/ tereny do zabudowy, które w dniu uprawomocnienia niniejszego planu nie posiadały ważnych decyzji ustalenia warunków zabudowy zgodnej z ustaleniami planu lub ważnego pozwolenia na budowę – 30%,
  - 2/ inne tereny – nie ustala się.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą nieruchomości, które są własnością gminy Stegna.
3. Opłaty pobierane są jednorazowo w przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego.
4. Ustalenia ust. 1 obowiązują w okresie pięciu lat od dnia uprawomocnienia planu.

### § 50

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku /Dz. U. z 5 lipca 2007 r., Nr 120, poz. 826/ ustala się przynależność ustalonych funkcji terenów do poszczególnych terenów, klasyfikowanych wg dopuszczalnych poziomów hałasu:

**A. dla tabeli nr 3 załącznika do powyższego Rozporządzenia:**

- Lp. 2a) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - **MN1, MN2** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2b) Tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży:
  - **Uo** - tereny zabudowy usług oświaty,
  - **US** - tereny sportu i rekreacji,
  - **U** - tereny zabudowy usługowej,
- Lp. 3a) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego:
  - **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3c) Tereny rekreacyjno - wypoczynkowe:
  - **US** - tereny sportu i rekreacji,
  - **ZPs** - tereny zieleni urządzonej,
- 3d) Tereny mieszkaniowo-usługowe:
  - **MU1, MU2, MU3** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,

**B. dla tabeli nr 4 załącznika do powyższego Rozporządzenia:**

- Lp. 1c) Tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży:
  - **Uo** - tereny zabudowy usług oświaty,
  - **US** - tereny sportu i rekreacji,
  - **U** - tereny zabudowy usługowej,
- Lp. 2a) Tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej i zamieszkania zbiorowego:
  - **MN1, MN2** -tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2b) Tereny rekreacyjno - wypoczynkowe:
  - **US** - tereny sportu i rekreacji

- **ZPs** - tereny zieleni urządzonej,
- 2c) Tereny mieszkaniowo - usługowe:
  - **MU1, MU2, MU3** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

**C. Pozostałe grupy wg Rozporządzenia nie występują.**

§51

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

§52

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Dla celów publikacji jak w ust. 1 rysunek planu, stanowiące załączniki nr 1 do niniejszej uchwały pomniejsza się do formatu A4.
3. W postępowaniu realizacyjnym obowiązuje rysunek planu jak w § 2 ust. 1 pkt 1.

**Uwaga: załączniki Nr 2 i 3 opracowane zostaną po zakończeniu procedur formalnych.**

**Opracowanie:**

**„Atelier Hoffmann” s.c.**

**82-300 Elbląg ul. Janowska 21/41, Tel.55-232-41-70**