



**Projekt zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego wsi
Jantar dla terenu działki nr 515/3
obręb Jantar**

Etap – wyłożenia do publicznego wglądu
Luty 2022

Sporządził:

Wójt Gminy Stegna

Opracowanie:

mgr inż. Anna Jamróz

mgr inż. Agata Grabowska

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STEGNA

z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar dla terenu działki nr 515/3 obręb Jantar

Na podstawie art. 18 ust.2, pkt. 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.), oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w związku z uchwałą nr XXIV/244/2021 z dnia 18 maja 2021 r. Rady Gminy Stegna w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar dla terenu działki nr 515/3, **Rada Gminy Stegna uchwala, co następuje:**

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar dla terenu działki nr 515/3 obręb Jantar, zwaną dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stegna przyjętej uchwałą Rady Gminy Stegna nr XL/397/10 z dnia 20.07.2010 roku i zmienionej uchwałą nr XLIII/353/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 21.06.2018 roku oraz uchwałą Nr III/24/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 19.12.2018 roku.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,1184 ha.

§ 2.1. Plan składa się z:

- 1) części tekstowej – ustaleń planu zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) części graficznej- rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i o sposobach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3.1. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej– ze względu na brak zabytków wpisanych do rejestru oraz brak dóbr kultury współczesnej;
- 2) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 3) przestrzeni publicznych - w rozumieniu definicji zawartej w ustawie, tj. wyznaczone jako przestrzenie publiczne wg zapisów Studium gminy Stegna
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych- w granicach obszaru ustaleń planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym: tereny górnicze, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi.

§4.1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające teren;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary w metrach;
- 5) przeznaczenia terenu oznaczone symbolem złożonym z oznaczenia literowo-cyfrowego;

§5.1. W obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem.

§6.1. Wyjaśnienie pojęć użytych w Planie:

- 1) **Dach dwuspadowy**- dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:
 - a) połaci dachowe są symetryczne, nachylone do poziomu pod kątem większym lub równym 25°;
 - b) powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza 30% całej połaci, w której się znajduje;
 - c) w przypadku zastosowania wyłącznie jednej facjaty (bez lukarn) na głównej osi budynku dopuszcza się zastosowanie szerokości facjaty nie większej niż 50% długości dachu;
 - d) kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: lukarny, zadaszenie wejść. podane kąty nachylenia nie dotyczą daszków nad wejściami, oknami w dachu, lukarnami itp., dopuszcza się doświetlenie poddaszy w połaciach dachowych (okna połaciowe), w wystawce, lukarnach itp.,

- 2) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu budowlę; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu;
- 3) **Powierzchnia zabudowy** –powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany).
- 4) **Przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu miejscowego przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **Sieci uzbrojenia** – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, a także urządzenia melioracyjne wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz stacje ładowania pojazdów elektrycznych;
- 6) **System gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi** – rozwiązania techniczne służące do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych;
- 7) **Teren** - jest to obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu;
- 8) **Usługi** - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie produkcja dóbr materialnych;

- 9) **Usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

- §7.1.** Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami cyfrowymi oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi zgodnie z klasyfikacją: **U- teren usług.**
2. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
 3. W terenach o ustalonym przeznaczeniu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie także niezbędnych dla funkcjonowania funkcji podstawowej urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, pomieszczeń i budynków towarzyszących, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono zakazu ich sytuowania, a także zieleni towarzyszącej, dojazdów, małej architektury, wiat, miejsc postojowych i infrastruktury technicznej.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zabudowy

- §8. 1.** Podstawą określenia charakteru zabudowy i inspiracją projektową dla zapewnienia tożsamości miejsca, winny być przykłady architektury regionalnej oraz historycznej gminy Jantar.
2. Obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych oraz zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Określone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Dla zabudowy dopuszczonej w planie ustala się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, stosowanie kolorystyki i formy elewacji zabudowy harmonizującej z otoczeniem, zbliżonej do kolorów i tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: wapno, piasek, drewno, kamień, cegła, kamień naturalny.
5. Ustala się w całym obszarze planu zakaz:
 - a) ustawiania samochodów do celów handlowych, przyczep kempingowych oraz przyczep „holenderskich”, wiat namiotowych, itp.;
 - b) wyklucza się lokalizację małych budynków zakwaterowania turystycznego (tzw. domków letniskowych) itp.
6. Dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:
 - a) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej;
 - b) wskaźnika intensywności zabudowy;
 - c) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej.
7. Pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami szczegółowymi terenu.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 9.1. Określa się zasady ochrony środowiska, przyrody:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złozone, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) – na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji ustaleń planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie; sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi uwzględniając uwarunkowania terenów przyległych;
- 3) przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 5) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
 - a) zabudowy dopuszczonej niniejszym planem wraz z infrastrukturą jej towarzyszącą;
 - b) budowy dróg i związanych z nimi urządzeń;
 - c) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem;
 - 6) obowiązuje ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 11 ust. 2 pkt 4 i 5 niniejszej uchwały;
 - b) zakaz wprowadzania ścieków bytowych i gospodarczych do ziemi;
 - c) zakaz urządzania grzebowisk zwierząt;
 - d) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
 - e) maksymalne ograniczenie stosowania szczelnych, nieprzepuszczalnych nawierzchni dla utwardzenia dojazdów do poszczególnych budynków i wydzielonych działek oraz miejsc postojowych dla samochodów - w celu zmniejszenia spływu powierzchniowego i utrzymania warunków odnawialności wód podziemnych.
2. W zakresie ochrony krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:
- 1) sposoby zagospodarowania terenu lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: obszar objęty ustaleniami planu położony jest w otulinie parku krajobrazowego Mierzeja Wiślana.
 - 2) na całym obszarze objętym planem obowiązuje:
 - a) ograniczenie wysokości zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
 - b) zakaz instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących siłę wiatru.
3. Na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny.
4. Do kształtowania zieleni używać roślin i gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi systemu parkowania

§10. 1. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu:

- 1) ustala się realizację nowych i wykorzystanie istniejących zjazdów z drogi publicznej wojewódzkiej zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 2) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 2. Ustala się warunki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:**
- 1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla obiektów usługowych : minimum 1 miejsce postojowe na 100,00m² powierzchni użytkowej;
 - b) realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 2) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku. Wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych. Miejsca postojowe mogą być realizowane w garażach.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§11. 1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia;
 - 2) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne oraz usytuowane w liniach rozgraniczających dróg;
 - 3) zagospodarowanie terenu należy prowadzić z uwzględnieniem płytkiego występowania pierwszego zwierciadła wód podziemnych. Należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające inwestycje przed wzrostem poziomu wód gruntowych. W celu odwodnienia terenów przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację drenażu.
- 2. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci przy czym:
 - a) obowiązuje budowa nowych odcinków sieci niskiego oraz średniego napięcia jako linii kablowych;
 - b) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących sieci;
- 2) ustala się zaopatrzenie w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych;
 - b) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorniki na gaz płynny;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
- 4) dopuszcza się sieci uzbrojenia i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, w tym:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni i ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne – po uprzednim ich oczyszczeniu do poziomu określonego w przepisach odrębnych – do sieci kanalizacyjnej lub do urządzeń wodnych;
 - b) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych należy uwzględnić rozwiązania polegające na zagospodarowaniu tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika;
- 5) ustala się zasady gospodarki ściekowej:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
- 6) ustala się zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł o wysokiej sprawności grzewczej i niskim poziomie emisji zanieczyszczeń do atmosfery; dopuszcza się inne, alternatywne systemy ogrzewania na zasadach określonych w przepisach odrębnych; w tym ogrzewanie elektryczne; energii ze źródeł geotermalnych (budowę gruntowych pomp ciepła);
 - b) dopuszcza się ogrzewanie gazem płynnym;
- 7) gospodarowanie i gromadzenie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się zasady zaopatrzenia w infrastrukturę telekomunikacyjną:
 - a) dopuszcza się modernizację oraz budowę sieci telekomunikacyjnych

i teleinformatycznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

b) wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej przekraczających normy wyznaczone przepisami odrębnymi;

§12.1. Wyznacza się granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsamą z granicami obszaru objętego planem.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 13. 1. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U na 0 % - nie następuje zmiana przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości.

**Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe**

§14. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1U; powierzchnia: ok. 0,1184 ha.

2. Przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: tereny zabudowy usługowej – dopuszczalne oraz wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania : dla terenu przeznaczonego pod zabudowę określa się podstawową funkcję terenu jako: U – tereny zabudowy usługowej:

1) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

a) budynki główne – usługowe, w tym usługi z zakresu:

- kultury, nauki, oświaty,
- administracji publicznej,
- budynki biurowe, konferencyjne,
- ochrona pożarowa - remiza strażacka,
- inne usługi nieuciążliwe;

b) budynki towarzyszące:

- gospodarcze,
- garażowe;

c) obiekty i urządzenia techniczne związane z terenami wód powierzchniowych graniczące z terenem opracowania;

3. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalnie 60 %

- 2) powierzchnia biologicznie czynna minimum 15 % powierzchni terenu ;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu,
- 4) Poza zasadami sytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych dopuszcza się lokalizację zabudowy 1,5 m granicy działki w miejscach gdzie nie są wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 6) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0, 1;
- 7) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,1;
- 8) przyjmuje się wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku głównego: wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu do: najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 10,00 m; maksymalnie dwie kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe;
 - b) dla budynku towarzyszącego:
 - wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu do: najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 7,00 m ;
 - wymiar ten nie dotyczy wysokości attyki, dla której dopuszcza się wymiar pionowy do najwyższego punktu krawędzi attyki dachu płaskiego, nie większy niż 5,5 m oraz dachu płaskiego dla którego dopuszcza się wymiar pionowy do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 5,00 m.
- 9) przyjmuje się kształt dachu :
 - a) dla budynków głównych: dach dwuspadowy o nachyleniu połaci głównej budynku 30° - 45° ;
 - b) dla budynków towarzyszących ustala się dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowej od 25° do 45° , dopuszcza się dachy płaskie oraz jednospadowe (bez określenia kąta pochylenia połaci), dopuszcza się attyki;
 - c) dla wszystkich, nowobudowanych obiektów na działce nakazuje się ujednolicenie kolorystyczne i materiałowe pokrycia dachów;
 - d) dla dachów dwuspadowych usytuowanie kalenicy:
 - budynków głównych równoległe do wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- dla budynków towarzyszących równolegle lub prostopadle do wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- 10) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu; kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej; przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- 11) w elewacjach wyklucza się stosowanie: jaskrawej kolorystyki, blachy falistej i trapezowej oraz paneli elewacyjnych wykonanych ze sztucznych tworzyw.
- 12) dopuszcza się zastosowanie elementów budynku takich jak: wykusz, ryzalit, wystawka itp.; dopuszcza się łączenie tych form w bryle budynku;
- 13) obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

4. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem:

- 1) inwestycje i istniejące zainwestowanie (w tym istniejąca prowadzona działalność gospodarcza), dla których istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę lub decyzja o pozwoleniu na użytkowanie lub dokonano zgłoszenia, w stosunku do którego nie został wniesiony sprzeciw; dopuszcza się remonty i przebudowy tych obiektów;
- 2) w przypadku rozbiórki i odbudowy (bądź budowy nowego w miejscu dotychczasowego), rozbudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania nowe elementy zabudowy oraz zagospodarowania terenu należy dostosować do wskaźników i gabarytów zabudowy ustalonych dla terenu w niniejszej uchwale.

5. Ustalenia dotyczące podziału w granicach terenu: dopuszcza się wyłącznie istniejące podziały geodezyjne.

6. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną: na zasadach określonych w §11.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem obiektów związanych z procesem budowlanym. Dopuszcza się obiekty organizacji placów budowy, wyłącznie na okres prowadzenia robót budowlanych, bez prawa zmiany ich funkcji na obiekty stałe;

8. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: zgodnie z rysunkiem planu; pozostałe ustalenia zgodnie z § 10.

Rozdział 3

Przepisy Końcowe

§ 15. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stegna.

- 2.** W granicach objętych ustaleniami niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tracą ważność ustalenia uchwały Rady Gminy Stegna Nr XXXV/348/10 z dnia 22 stycznia 2010 r. ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 48, poz.848 z 2 kwietnia 2010 r. zmienioną uchwałą Rady Gminy Nr XLIV/453/2014 z dnia 18.09.2014 r. ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego poz.3522 z dnia 21 października 2014 r. – (tekst jednolity ogłoszony uchwałą Rady Gminy Stegna nr IX/51/2015 z dnia 10 czerwca 2015 r., Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2015 r., poz. 4599).
- 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

.....
Przewodniczący Rady Gminy Stegna

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr
Rady Gminy Stegna z dnia
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Jantar dla terenu działki n 515/3 obręb Jantar

ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MPZP

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Stegna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Wójt Gminy Stegna ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stegna o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar dla terenu działki n 515/3 obręb Jantar wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od roku do roku, a w dniu roku została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu i obwieszczeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień roku, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. Rada Gminy Stegna stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar dla terenu działki n 515/3 obręb Jantar

Złożono/nie złożono uwagi w dniu

.....
Przewodniczący Rady Gminy Stegna

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr
Rady Gminy Stegna z dnia
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Jantar dla terenu działki n 515/3 obręb Jantar

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA,
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372):

§2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305ze zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne wieloletnie są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok.

.....
Przewodniczący Rady Gminy Stegna

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr
Rady Gminy Stegna z dnia
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Jantar dla terenu działki n 515/3 obręb Jantar

Dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

.....
Przewodniczący Rady Gminy Stegna

Uzasadnienie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

I. Uchwała jest realizacją Uchwały Nr XXIV/244/2021 Rady Gminy Stegna z dnia 18 maja 2021r w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar dla terenu działki n 515/3 obręb Jantar . Opracowanie obejmuje obszar dla którego obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar uchwalony uchwałą Rady Gminy Stegna Nr XXXV/348/10 z dnia 22 stycznia 2010 r. ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 48, poz.848 z 2 kwietnia 2010 r. zmienioną uchwałą Rady Gminy Nr XLIV/453/2014 z dnia 18.09.2014 r. ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego poz.3522 z dnia 21 października 2014 r. – (tekst jednolity ogłoszony uchwałą Rady Gminy Stegna nr IX/51/2015 z dnia 10 czerwca 2015 r., Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2015 r., poz. 4599).Celem opracowania miejscowego planu jest ustalenie takich zapisów dotyczących zagospodarowania i zabudowy które umożliwiłyby realizację projektowanej zabudowy przy jednoczesnym poszanowaniu wartości kulturowych obszaru.

II. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu miejscowego uwzględniono: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: walory architektoniczne i krajobrazowe wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych walory ekonomiczne przestrzeni poprzez, prawo własności, potrzeby interesu publicznego poprzez, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

III. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stegna przyjętej uchwałą Rady Gminy Stegna Nr XL/397/10 z dnia 20.07.2010 roku i zmienionego uchwałą Nr XLIII/353/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 21.06.2018 roku. Zgodnie z polityką przestrzenną przyjętą w studium przedmiotowy teren planu położony jest w strefie osadniczej północnej strefy żuławskiej jako miejsca rozwoju i koncentracji zabudowy mieszkaniowej, odciążającej pasmo osadnicze Mierzei Wiślanej (wymagane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego).

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stegna obszar planu został zakwalifikowany do strefy osadniczej oznaczonej numerem 2.4, dla którego zostały określone następujące kierunki zagospodarowania.

Tereny osadnicze położone w strefie Mierzei Wiślanej, a rozwijające się na północ od istniejącego turystycznego szlaku drogowego powinny być wskazane do kompleksowej modernizacji, restrukturyzacji i poprawy jakości przestrzeni turystycznych. W strefie tej obowiązywać powinna stabilizacja funkcjonalna Nadmorskich Miejscowości Turystycznych: Stegny, Jantara i Mikoszewa, z zaleceniem:

- *względnej stabilizacji terenów zagospodarowanych w obrębie „pól rozwojowych”;* - *zwiększenia efektywności zagospodarowania terenów uzbrojonych zgodnie ze standardami europejskimi;*
- *radykalnego zwiększenia przestrzeni publicznych przez wytworzenie systemu bezpiecznych dla pieszych placów, pasaży, ciągów i zatok, pozwalających na rozładowanie szczytowego ruchu turystycznego;*
- *wykształcenie stref centralnych TMN (Turystycznych Miejscowości Nadmorskich) zwiększających komfort użytkowania przestrzeni turystycznej;*
- *w strefach przyleśnych preferencja dla rozwoju funkcji pensjonatowych oraz hoteli wczasowych;*
- *równoważenie stosunku funkcji turystycznych do funkcji mieszkaniowych do maksymalnego poziomu – 3:1;*
- *preferencje dla rozwoju funkcji obsługujących turystów i stałych mieszkańców;*
- *dopuszczenie wielofunkcyjności w obrębie parcel;*
- *eksponowanie w rozwiązaniach planistycznych dojsć domorskich jako głównej kanwy równoważenia struktur przestrzennych.*
- *zagospodarowanie w strefie leśnej ogólnodostępnego szlaku spacerowego „pod lasem” wraz z miejscami wypoczynku i ewentualnej rekreacji;*
- *ewentualne rozwinięcie strefy krawędziowej lasu w celu wytworzenia polan wypoczynkowo-spacerowych.*

Tereny osadnicze położone w strefie polderu starej żuławy stegieńskiej cechować powinna:

- *bezwzględna ochrona terenów leśnych przed zmianą użytkowania na nieleśne;*
- *zachowanie fragmentów krajobrazu otwartego na rolniczą przestrzeń żuławską;*
- *zachowanie nielicznych względnie naturalnych pozostałości dawnego systemu odwodnienia przed komasacją polderów;*

- zahamowanie ekspansji przestrzennej TMN (Turystycznych Miejscowości Nadmorskich) w strefę Żuław.

We fragmentach o bardziej korzystnych warunkach gruntowo-wodnych (powyżej rzędnej 1,5 m n.p.m.) możliwe jest nieznaczne dopełnienie istniejącego rozproszonego osadnictwa. Na terenach przydepresyjnych (poniżej 2,5 m n.p.m.) lokalizacja budynków wyłącznie na terpach.

W celu lepszej ochrony wizualnej i ekspozycji w terenie cennych układów ruralistycznych w Studium wyznaczono strefy ochrony ekspozycji historycznych wsi ruralistycznych.

W obrębie stref ochrony ekspozycji nie należy lokalizować obiektów wielkokubaturowych oraz dominant widokowych, wpływających na percepcję krajobrazu obszarów objętych strefą ochrony historycznych wsi ruralistycznych.”

Wg Studium cały obszar planu zawiera się w strefie projektowanego użytku ekologicznego.

IV. W dniu 18 marca 2019 r. została podjęta przez Radę Gminy Stegna Uchwała Nr V/50/2019 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają powyższej uchwały.

IV. W projekcie planu wskazano głównie tereny przeznaczone pod zabudowę usługową, usługowo-mieszkaniową. Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

V. W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.).

Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po przeprowadzeniu zdalnego posiedzenia komisji w dniach od 1 do 8 grudnia 2021 r. i uzyskanej w protokole pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej:

- a) od dnia, – udostępniony był do opiniowania i uzgodnień właściwym organom i instytucjom,
- b) w dniach od r. do r. – wyłożony był do publicznego wglądu.
- c) W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu, w dniu odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie.
- d) W trakcie wyłożenia oraz w terminie określonym w ogłoszeniu wpłynęły/nie wpłynęły dwie uwagi od jednego wnioskodawcy.

VI. Plan uwzględnia wszystkie zasady art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741) przez, co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

VII. Procedura sporządzania miejscowego planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku

i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

VIII. Dla rozwiązań planistycznych zawartych w niniejszym planie miejscowym została wykonana „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar dla terenu działki n 515/3 obręb Jantar ”.

Określono w niej szacunkowe wpływy i wydatki gminy, w tym wpływy z podatku od nieruchomości gminy, opłaty i odszkodowania oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przyjęcie niniejszej uchwały spowoduje możliwość zmiany zagospodarowania obszaru objętego planem – umożliwi rozbudowę budynku istniejącej jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej w Jantarze.. Realizacja ustaleń planu będzie realizacją zadań własnych gminy w zakresie bezpieczeństwa obywateli oraz zapewnienia ochrony przeciwpożarowej.