

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STEGNA

z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar dla terenu działek nr 102 oraz 634/6 obręb Jantar

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846) i art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079), w wykonaniu uchwały nr XXIII/226/2021 Rady Gminy Stegna z dnia 5 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar dla terenu działek nr 102 oraz 634/6 obręb Jantar, Rada Gminy Stegna uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. Stwierdza się, iż ustalenia planu, o którym mowa w ust.2 nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna, przyjętego uchwałą nr XL/397/10 Rady Gminy Stegna z dnia 20 lipca 2010 r., zmienionej uchwałą nr XLIII/353/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 21 czerwca 2018 r. i uchwałą nr III/24/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 19 grudnia 2018 r.

2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar dla terenu działek nr 102 oraz 634/6 obręb Jantar, zwany dalej „planem”.

3. Granice planu obejmują dwa odrębne tereny o łącznej powierzchni około 1,04 ha, które zostały przedstawione na załącznikach graficznych nr 1A i nr 1B do niniejszej uchwały.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załączniki graficzne w skali 1:1000, zwane dalej „rysunkiem planu” składające się z:
 - a) załącznika nr 1A - rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar obejmujący teren działki nr 102 w obrębie geodezyjnym Jantar,
 - b) załącznika nr 1B - rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar obejmujący teren działki nr 634/6 w obrębie geodezyjnym Jantar,
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

§ 2. 1. Część tekstowa uchwały składa się z następujących działów:

- 1) Dział I - Ustalenia wstępne;
- 2) Dział II - Ustalenia ogólne;
- 3) Dział III - Ustalenia szczegółowe;
- 4) Dział IV - Ustalenia końcowe.

2. Ustalenia wstępne i ustalenia ogólne zawarte w Dziale I i II niniejszej uchwały obowiązują na całym obszarze objętym planem, a ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale III niniejszej uchwały obowiązują dla poszczególnych terenów elementarnych.

3. Każdy „teren elementarny” oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały symbolem literowym lub literowo-cyfrowym zwanym dalej „symbolem terenu”. Litery oznaczają przeznaczenie terenu, a cyfry oznaczają numer identyfikacyjny terenu.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów elementarnych,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) obowiązująca linia zabudowy,
- 6) obowiązująca linia zabudowy dla tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
- 7) pas wielowarstwowej zieleni izolacyjno-krajobrazowej,
- 8) projektowany szpaler drzew.

§ 4. 1. Następujące określenia w planie oznaczają:

- 1) **kąt nachylenia połaci dachowych** - kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; kąt nachylenia połaci dachowych nie odnosi się do elementów takich jak: naczółki, zadaszenia wejść, zadaszenia tarasów na gruncie, werandy, wykusze;
- 2) **linie zabudowy:**
 - a) obowiązująca linia zabudowy - linia, ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, na której to linii ustala się obowiązek sytuowania nie mniej niż 90% szerokości frontowej ściany budynku,
 - b) obowiązująca linia zabudowy dla tymczasowych obiektów usługowo-handlowych - linia, ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, na której to linii ustala się obowiązek sytuowania frontowej ściany obiektu,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, o ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej,
 - d) linie zabudowy określone w planie nie dotyczą:
 - części podziemnych budynku zagłębionych całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - niekubaturowych, drugorzędnych elementów obiektu budowlanego, w tym ogródków gastronomicznych,
 - okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów i wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m,
 - urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowych i przepompowni ścieków, agregatorowni itp.),
 - śmietników;
- 3) **miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - stanowiska postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących stanowiska postojowego samochodu dla osób ze szczególnymi potrzebami. Stanowiska na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do wyjścia z terenu parkingu lub dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim nachyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do wyjścia z parkingu lub dostęp do wejścia do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wyjścia z parkingu lub wejścia do budynku;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) **przepisy odrębne** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 6) **teren elementarny** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych, przeznaczony także pod drogi, zielen, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;
- 7) **usługi** - należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w całości lub w części obiektów budowlanych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi nie obejmują funkcji polegających na prowadzeniu działalności produkcyjnej, przemysłowej, składowej i magazynowej, wszelkiego rodzaju baz oraz zajezdni;
- 8) **zagospodarowanie tymczasowe** - należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektów innych niż przeznaczenie terenu w planie, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, które po terminie na jaki zostały dopuszczone powinny ulec likwidacji. Zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

2. Pozostałe pojęcia użyte w niniejszej uchwale zgodne są z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów elementarnych

§ 5. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny elementarne wydzielone liniami rozgraniczającymi oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

- 1) **U** - teren zabudowy usługowej,
- 2) **KP** - teren parkingu samochodowego,
- 3) **K** - teren urządzeń kanalizacji sanitarnej,
- 4) **KDW** - teren drogi wewnętrznej.

2. Wszelkie niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miejscowości obiekty i urządzenia, a w szczególności: sieci, urządzenia sieciowe i obiekty infrastruktury technicznej, w tym związanej z obronnością państwa i ochroną przeciwpowodziową, zielen urządzona, obiekty małej architektury, dojazdy, ciągi piesze i rowerowe, miejsca do parkowania można realizować na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i z przepisami odrębnymi oraz o ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. Obszar planu w całości zlokalizowany jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” - obowiązują przepisy odrębne.

2. Ustala się zachowanie istniejących drzew oraz wprowadzenie nowych drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi, charakterystycznych dla Mierzei i Żuław Wiślanych. Dopuszcza się wycinkę istniejących drzew wyłącznie ze względów sanitarnych. Ewentualna wycinka drzew powinna być poprzedzona inwentaryzacją przyrodniczą i odbywać się poza okresem lęgowym ptaków.

3. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów.

4. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie planu ustala się:

- 1) zakres uciążliwości obiektów i prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich,
- 2) zakaz lokalizacji inwestycji:
 - a) polegających na składowaniu, segregacji, odzysku, unieszkodliwianiu lub przetwarzaniu odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i magazynowaniu wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie wykazała znacząco negatywnego wpływu na środowisko i zdrowie ludzi lub dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

5. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami ustala się:

- 1) dopuszczalne poziomy hałasów w środowisku regulują przepisy odrębne zgodnie z obowiązującym systemem prawa,
- 2) klasyfikacja terenów elementarnych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku została określona w kartach terenów w §16 niniejszej uchwały.

6. Nie ustala się szczególnych zasad kształtowania krajobrazu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. Na terenie objętym planem nie występują tereny ani obiekty objęte ochroną dziedzictwa kulturowego, nie występują też zabytki ani dobra kultury współczesnej.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Na obszarze planu ogólnodostępną przestrzeń publiczną stanowi parking samochodowy oznaczony symbolem KP.1 oraz droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW.2 Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w sposób tworzący warunki publicznej aktywności oraz w sposób tworzący miejsca identyfikacji przestrzeni,
- 2) zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami w sposób zapewniający ciągłość i dostępność przestrzeni ogólnodostępnych dla tych osób, w szczególności dostosowanie chodników i przejść dla pieszych do potrzeb tych osób, dostosowanie ławek, kiosków, wiat, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami,
- 3) w przestrzeni publicznej:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieciowych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej, a także urządzeń wyposażenia technicznego z zastrzeżeniem §13 niniejszej uchwały,
 - b) dopuszcza się lokalizację zieleni,
 - c) na terenie elementarnym oznaczonym symbolem KP.1 dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, w tym usługowo-handlowych na zasadach określonych w karcie terenu w §16 ust.1 niniejszej uchwały.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 9. 1. Audyt krajobrazowy na terenie objętym planem na dzień dokonania uzgodnienia projektu planu (tj. na dzień 11.01.2022 r.) nie został sporządzony.

2. Na terenie objętym planem nie występują inne niż określone w ust.1 tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 10. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wydzielenie działki budowlanej musi zapewniać :
 - a) możliwość realizacji miejsc do parkowania dla samochodów w ilości określonej w ustaleniach danego terenu,
 - b) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większy niż określony w ustaleniach danego terenu elementarnego,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż określony w ustaleniach danego terenu elementarnego,
 - e) możliwość przyłączenia do istniejącej lub projektowanej sieci infrastruktury technicznej,
- 2) określa się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) U - nie mniejsza niż 220 m²,
 - b) KP.1 - nie mniejsza niż 2500 m²,
 - c) KP.2 - nie mniejsza niż 1500 m²,
 - d) K - nie mniejsza niż 200 m²,
- 3) szerokość frontów nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) U - nie mniejsza niż 10,0 m,
 - b) KP.1 - nie mniejsza niż 45,0 m,
 - c) KP.2 - nie mniejsza niż 30,0 m,
 - d) K - nie mniejsza niż 13 m,
- 4) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ±5°.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. 1. Obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń od strony pasów drogowych ulicy Morskiej i od strony ul. Sosnowej oraz od strony planowanego placu publicznego na terenie działki nr 634/8. Zakaz nie dotyczy terenów infrastruktury technicznej.

2. Ustalone w niniejszej uchwale minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla dróg, sieci, obiektów i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej (takich jak stacja transformatorowa czy przepompownia ścieków itp.), których można dokonywać niezależnie od przyjętych ustaleń, lecz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki, niż przewidują ustalenia niniejszej uchwały, na poprawę warunków zagospodarowania sąsiedniej działki lub regulację stanu prawnego, pod warunkiem scalenia nowo wydzielonej działki z działką budowlaną na rzecz której nastąpił podział w celu poprawy warunków jej zagospodarowania.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. 1. Na obszarze planu ustala się teren projektowanej drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW połączonej z ulicą Morską - drogą publiczną powiatową.

2. Sposób obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę, minimalna ilość miejsc do parkowania i sposób ich realizacji zostały określone w kartach terenów w §16 niniejszej uchwały.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Ogółe zasady lokalizowania sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się likwidację, przebudowę, budowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej oraz wprowadzenie rozwiązań zamiennych, pod warunkiem, że wprowadzone zmiany nie spowodują

pogorszenia działania istniejącej i projektowanej sieci oraz zapewnią właściwą, zgodną z ustaleniami planu obsługę terenów i funkcji ustalonych w planie,

- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających pasa drogowego drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW oraz na pozostałych terenach elementarnych, o ile określone w ustaleniach szczegółowych przeznaczenie terenu oraz możliwości jego zabudowy, zostaną zachowane,
- 3) od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodne z przepisami odrębnymi i obowiązującymi normami lub je przebudować,
- 4) na obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
- 5) wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej nie większa niż 50,0 m.

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) przyłączenie zabudowy do istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej zasilanej docelowo z Centralnego Wodociągu Żuławskiego, przy zachowaniu parametrów niezbędnych do jej prawidłowej i bezawaryjnej obsługi,
- 2) nakazuje się zapewnienie awaryjnego i przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Odprowadzenie ścieków bytowych:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków w Stegnie,
- 2) zakazuje się stosowania tymczasowych rozwiązań z zakresu gospodarki ściekowej.

4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się następujące systemy odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych:
 - a) na terenach zagospodarowanych w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód - do gruntu w granicach działki,
 - b) na terenach parkingów oznaczonych symbolami KP.1 i KP.2, drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW oraz innych terenach zagospodarowanych w sposób powodujący zanieczyszczenie wód - po ich uprzednim podczyszczeniu do kanalizacji deszczowej lub do gruntu poprzez studnie chłonne lub za pomocą innych rozwiązań zamiennych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych oraz regulacji ich zrzutu do odbiorników.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejącej i projektowanej sieci niskiego napięcia oraz ze źródeł energii odnawialnej (z wyłączeniem siłowni wiatrowych) zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV, z wyłączeniem terenu elementarnego oznaczonego symbolem U,
- 3) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, linie elektroenergetyczne należy realizować jako kablowe, podziemne.

6. Zaopatrzenie w gaz: zaopatrzenie w gaz do celów bytowych, socjalno-gospodarczych lub grzewczych z projektowanej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia, po jej realizacji, lub gaz bezprzewodowy.

7. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła,
- 2) zakaz stosowania źródeł ciepła wykorzystujących paliwa powodujące ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza,
- 3) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Telekomunikacja:

- 1) podłączenie do istniejących lub projektowanych sieci branżowej infrastruktury technicznej przy zachowaniu parametrów niezbędnych do prawidłowej i bezawaryjnej ich obsługi,
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnym,
 - 3) zakaz prowadzenia napowietrznych sieci telekomunikacyjnych.
9. Zasad podłączenia do pozostałych mediów nie reguluje się.
10. Gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. 1. Na terenie elementarnym oznaczonym symbolem KP.1 dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz tymczasowych obiektów związanych z imprezami o charakterze publicznym na zasadach określonych w karcie terenu w §16 niniejszej uchwały oraz tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu niezbędne do obsługi obiektów tymczasowych.

2. Na obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania kampingów, pól biwakowych, domków typu holenderskiego, angielskiego, barakowozów i innych obiektów tymczasowych o tożsamej funkcji i formie za wyjątkiem obiektów związanych z procesem budowlanym.

Rozdział 11.

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

§ 15. Wysokość stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych terenów:

- 1) U - 30%,
- 2) KP.1, KP.2, K, KDW – 0%.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1. KARTA TERENU ELEMENTRANEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM **KP.1** w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar dla terenu działek nr 102 oraz 634/6 obręb Jantar

- 1) SYMBOL TERENU ELEMENTRANEGO I JEGO POWIERZCHNIA: **KP.1** (0,50 ha).
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTRANEGO: **KP - teren parkingu samochodowego** (parking ogólnodostępny):
 - a) dopuszcza się realizację garażu wielopoziomowego ogólnodostępnego,
 - b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo – handlowych jako obiektów w zabudowie zwartej lub wolno stojącej, przy czym wzdłuż ul. Morskiej lokalizacja wyłącznie obiektów w zabudowie zwartej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy dla tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów związanych z imprezami o charakterze publicznym, w szczególności: sceny, estrady, obiekty i urządzenia wystawowe,
 - d) wyklucza się lokalizację parterowych boksów garażowych.
- 3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
 - a) dopuszcza się podpiwniczenie garażu wielopoziomowego,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 2500 m²,
 - c) na terenie elementarnym zlokalizowana jest wieża ze stacją bazową telefonii cyfrowej,

d) przy realizacji nowych inwestycji należy ograniczyć uszczelnienie terenu, wprowadzić tam gdzie jest to możliwe nawierzchnie ażurowe, przepuszczalne lub półprzepuszczalne umożliwiające przesiąkanie wód opadowych do gruntu.

4) PARAMETRY ZABUDOWY I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- budynek garażu - nie większa niż 8,0 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
- tymczasowe obiekty usługowo – handlowe – nie większa niż 4,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
- obiekty związane z imprezami o charakterze publicznym – nie większa niż 20 m,

b) rodzaj dachu:

- budynek garażu - dach płaski,
- tymczasowe obiekty usługowo – handlowe - dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 40° - 45°, przy czym połacie dachu o jednakowym kącie nachylenia, kalenica prostopadła do elewacji od strony ul. Morskiej,
- obiekty związane z imprezami o charakterze publicznym – dach dowolny,

c) linie zabudowy:

- zgodnie z rysunkiem planu,
- dla tymczasowych obiektów usługowo – handlowych od strony ul. Morskiej została wyznaczona obowiązująca linia zabudowy,
- nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ul. Morskiej nie dotyczy tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
- nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW dotyczy budynków i tymczasowych obiektów usługowo – handlowych,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy:

- minimalna – nie mniejsza niż 0,
- maksymalna - nie większa niż 0,40,

f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,

g) szerokość elewacji:

- budynek garażu nie większa niż 25,0 m,
- 1 tymczasowy obiekt usługowo – handlowy – nie większa niż 12,0 m,

h) pokrycie dachu:

- dla tymczasowych obiektów usługowo – handlowych dachówka bitumiczna w kolorze brązowym lub czerwieni bordowej; dla obiektów namiotowych - kolor biały lub jasnoszary,
- dla budynku garażu oraz obiektów związanych z imprezami o charakterze publicznym rodzaju i koloru pokrycia dachu nie ustala się,

i) elewacje zewnętrzne:

- dla budynku garażu należy zastosować ściany osłonowe lub przesłony ażurowe zakrywające konstrukcję budynku, zastosowanie elewacji z nowoczesnych materiałów, takich jak: szkło, metal, poliwęglany itp. dopuszcza się mur ceglany z zastosowaniem cegły licowej lub klinkierowej, tynki zewnętrzne w kolorach pastelowych o niskim lub średnim nasyceniu barw lub w kolorze białym, okładziny trwałe z wyłączeniem okładzin z blachy i tworzyw sztucznych,
- dla tymczasowych obiektów usługowo – handlowych (nie dotyczy obiektów namiotowych):
- elewacje drewniane z wykluczeniem płyt OSB, surowego deskowania, plandek, saidingu,

- elewacje należy wykonać z zachowaniem wysokich standardów estetycznych,
- do realizacji elewacji dopuszcza się zastosowanie maksymalnie 3 stonowanych kolorów, spośród kolorów: biały, czarny, szary, beż, brąz.

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI:

- a) obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej, powiatowej, ul. Morskiej oraz z projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW,
- b) przez teren elementarny oznaczony symbolem KP.1 należy zapewnić dojazd do terenu elementarnego oznaczonego symbolem K,
- c) wymagania parkingowe – ustala się minimalny udział miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie mniejszy niż 3% łącznej liczby miejsc do parkowania samochodów; sposób lokalizacji miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową został określony w §4 ust.1 pkt 3 niniejszej uchwały.

6) INNE USTALENIA:

- a) teren elementarny oznaczony symbolem KP.1 stanowi przestrzeń publiczną – obowiązują ustalenia §8 niniejszej uchwały,
- b) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu.

2. KARTA TERENU ELEMENTRANEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM **K** w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar dla terenu działek nr 102 oraz 634/6 obręb Jantar

1) SYMBOL TERENU ELEMENTRANEGO I JEGO POWIERZCHNIA: **K** (0,027 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTRANEGO: **K** - **teren urządzeń kanalizacji sanitarnej** (istniejąca pompownia ścieków).

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU: minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 200 m².

4) PARAMETRY ZABUDOWY I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie większa niż 4,0 m, 1 kondygnacja nadziemna, bez podpiwniczenia,
- b) rodzaj dachu: dach płaski lub spadzisty o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 30°,
- c) linie zabudowy: lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 15% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy:
 - minimalna – nie mniejsza niż 0,
 - maksymalna - nie większa niż 0,15,
- f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- g) szerokość elewacji: nie ustala się,
- h) pokrycie dachu spadzistego w kolorze brązowym lub czerwieni bordowej,
- i) elewacje zewnętrzne:
 - mur ceglany z zastosowaniem cegły licowej lub klinkierowej,
 - ściany drewniane,
 - tynki zewnętrzne w kolorach pastelowych o niskim lub średnim nasyceniu barw lub w kolorze białym,
 - okładziny trwałe z wyłączeniem okładzin z blachy i tworzyw sztucznych.

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI:

- a) obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej, powiatowej, ul. Morskiej poprzez teren elementarny oznaczony symbolem KP.1,

b) wymagania parkingowe – nie określa się.

6) INNE USTALENIA: w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu.

3. KARTA TERENU ELEMENTARNEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM **KDW** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar dla terenu działek nr 102 oraz 634/6 obręb Jantar

1) SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO I JEGO POWIERZCHNIA: **KDW** (0,06 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO: **KDW** – **teren drogi wewnętrznej** – droga niepubliczna ogólnodostępna.

3) PARAMETRY:

a) minimalna szerokość pasa drogowego – 8 m, zakończenie placem manewrowym o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu,

b) przekrój – nie ustala się,

c) minimalne wyposażenie – nie ustala się,

d) parkowanie – dopuszcza się.

4) INNE USTALENIA:

a) teren elementarny oznaczony symbolem KDW stanowi przestrzeń publiczną – obowiązują ustalenia §8 niniejszej uchwały,

b) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu.

4. KARTA TERENU ELEMENTARNEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM **U** w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar dla terenu działek nr 102 oraz 634/6 obręb Jantar

1) SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO I JEGO POWIERZCHNIA: **U** (0,14 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO: **U** - **teren zabudowy usługowej**:

a) usługi użyteczności publicznej, z wyłączeniem usług oświaty i wychowania, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów zamieszkania zbiorowego,

b) usługi handlu (obiekty handlowe o powierzchni użytkowej nie większej niż 400 m²), gastronomii, ochrony zdrowia (z wyłączeniem szpitali), sportu i rekreacji, łączności, wykonywania wolnych zawodów, kultury, instytucji finansowych, administracji, biur oraz drobnego nieuciążliwego rzemiosła usługowego z wyłączeniem warsztatów napraw samochodów, stacji diagnostyki samochodowej, stacji paliw, warsztatów stolarskich, ślusarskich i innych usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej,

c) dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalno-usługowym, łączna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie większa niż łączna powierzchnia użytkowa usług,

d) wyklucza się lokalizację budynków gospodarczych i budynków garaży, funkcja garażowa i gospodarcza wbudowana w budynek usługowy,

e) wyklucza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej, budynków letniskowych, budynków zakwaterowania turystycznego oraz budynków z apartamentami mieszkalnymi.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 220 m²,

b) od strony północnej (tj. od strony planowanego placu publicznego) zabudowa pierzejowa zwarta lub zabudowa wolno stojąca,

c) ustala się realizację w parterach budynków lokali usługowych dostępnych bezpośrednio z projektowanego placu publicznego (terenu działki nr 634/8), wejście do lokali usługowych z poziomu chodnika,

- d) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną (za wyjątkiem granicy z działką nr 294) zwróconego ścianą bez drzwi i okien w stronę tej granicy, przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, pod warunkiem, że jest możliwość realizacji na działce sąsiedniej budynku usytuowanego bezpośrednio przy tej samej granicy działki,
- e) należy ograniczyć uszczelnienie terenu, wprowadzić tam gdzie jest to możliwe nawierzchnie ażurowe, przepuszczalne lub półprzepuszczalne umożliwiające przesiąkanie wód opadowych do gruntu.

4) PARAMETRY ZABUDOWY I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wysokość:

- wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie mniejsza niż 8,0 m i nie większa niż 12,0 m, 2 kondygnacje nadziemne,
- wysokość górnej krawędzi elewacji od strony projektowanego placu publicznego nie mniejsza niż 4 m i nie większa niż 6,0 m,
- dopuszcza się podpiwniczenie budynku,

b) rodzaj dachu:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°, przy czym połacie dachu o jednakowym kącie nachylenia,
- kalenica główna równoległa do elewacji od strony północnej (od strony projektowanego placu),
- dopuszcza się wykonanie w dachu naczółków, okien połaciowych i lukarn, przy czym łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 30% długości dachu,
- lukarny - dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° - 45°, przy czym połacie dachu o jednakowym kącie nachylenia, dach w kształcie kolebki lub tzw. bawole oko,

c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy szeregowej nie większa niż 60% powierzchni działki,
- dla zabudowy wolno stojącej nie większa niż 50% powierzchni działki,

e) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy szeregowej: minimalna – nie mniejsza niż 0,60, maksymalna - nie większa niż 2,40,
- dla zabudowy wolno stojącej: minimalna – nie mniejsza niż 0,50, maksymalna - nie większa niż 2,00,

f) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy szeregowej nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
- dla zabudowy wolno stojącej nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,

g) szerokość elewacji od strony północnej (od strony projektowanego placu):

- budynek wolno stojący - nie mniejsza niż 27,0 m,
- budynek w zabudowie zwartej - 9,0 m z tolerancją $\pm 0,5$ m.

h) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub blachodachówka w kolorach: brązowym, czerwonym, grafitowym lub ich odcieniach; obowiązuje taki sam rodzaj i kolor pokrycia dachu dla wszystkich budynków realizowanych na terenie elementarnym oznaczonym symbolem U,

i) elewacje zewnętrzne:

- mur ceglany z zastosowaniem cegły licowej lub klinkierowej,
- tynki zewnętrzne w kolorach pastelowych o niskim lub średnim nasyceniu barw lub w kolorze białym,
- okładziny trwałe z wyłączeniem okładzin z blachy i tworzyw sztucznych.

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI:

a) obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej, gminnej, ul.Sosnowej, dopuszcza się obsługę komunikacyjną przez teren elementarny oznaczony symbolem KP.2,

b) wymagania parkingowe:

- nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
- nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
- miejsca do parkowania należy rozmieszczać w obrębie działki budowlanej wyróżnionej dla budynku (budynków) obsługiwanych, przy czym dopuszcza się zapewnienie miejsc do parkowania na terenie parkingu samochodowego oznaczonego symbolem KP.2,
- ustala się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych w wielkości nie mniejszej niż 3% przy ogólnej liczbie miejsc do parkowania powyżej 9 stanowisk; w przypadku liczby miejsc do parkowania od 1 do 9 stanowisk (włącznie) dopuszcza się miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; sposób lokalizacji miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową został określony w §4 ust.1 pkt 3 niniejszej uchwały.

6) INNE USTALENIA:

a) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

b) należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające dotrzymanie standardów natężenia dźwięków wewnątrz pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

5. KARTA TERENU ELEMENTARNEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM **KP.2** w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar dla terenu działek nr 102 oraz 634/6 obręb Jantar

1) SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO I JEGO POWIERZCHNIA: **KP.2** (0,33 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO: **KP - teren parkingu samochodowego:**

a) parking terenowy,

b) wyklucza się lokalizację budynków za wyjątkiem budynku stróża.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 1500 m²,

b) wzdłuż granicy z ul. Sosnową należy wprowadzić szpaler drzew liściastych tego samego gatunku,

c) wzdłuż wschodniej granicy terenu elementarnego oznaczonego symbolem KP.2 pas terenu o szerokości nie mniejszej niż 5 m należy zagospodarować wielowarstwową zielenią izolacyjno-krajobrazową, teren zieleni izolacyjno-krajobrazowej powinien stanowić w 100% teren biologicznie czynny,

d) należy ograniczyć uszczelnienie terenu, wprowadzić tam gdzie jest to możliwe nawierzchnie ażurowe, przepuszczalne lub półprzepuszczalne umożliwiające przesiąkanie wód opadowych do gruntu.

4) PARAMETRY ZABUDOWY I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- budynek stróża - nie większa niż 4,0 m, 1 kondygnacja nadziemna, bez podpiwniczenia,

b) rodzaj dachu:

- budynek stróża - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 30°, przy czym połacie dachu o jednakowym kącie nachylenia,

c) linie zabudowy: lokalizacja budynku stróża w odległości nie mniejszej niż 6 m od zachodniej granicy terenu elementarnego oznaczonego symbolem KP.2 (tj. od granicy pasa drogowego ul. Sosnowej - dz. nr 634/5) oraz w odległości nie mniejszej niż 4 m od południowej granicy terenu elementarnego oznaczonego symbolem KP.2 (tj. od granicy działki nr 634/5 - planowanego pasa drogowego drogi wewnętrznej),

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku stróża nie większa niż 20 m²,
- e) intensywność zabudowy:
 - minimalna – nie mniejsza niż 0,
 - maksymalna - nie większa niż 0,01,
- f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- g) szerokość elewacji budynku stróża nie większa niż 5 m,
- h) pokrycie dachu w kolorze brązowym, czerwonym, grafitowym lub stalowym,
- i) elewacje zewnętrzne:
 - mur ceglany z zastosowaniem cegły licowej lub klinkierowej,
 - ściany drewniane,
 - tynki zewnętrzne w kolorach pastelowych o niskim lub średnim nasyceniu barw lub w kolorze białym,
 - okładziny trwałe z wyłączeniem okładzin z blachy i tworzyw sztucznych,
 - wyklucza się płyty OSB, surowego deskowania, plandek, saidingu,

5) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI:

- a) obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej, gminnej, ul.Sosnowej oraz / lub z projektowanej drogi wewnętrznej przebiegającej wzdłuż południowej granicy terenu elementarnego KP.2 po terenie dz. nr 634/5 (poza obszarem zmiany planu),
 - b) przez teren elementarny oznaczony symbolem KP.2 dopuszcza się dojazd do terenu elementarnego oznaczonego symbolem U,
 - c) wymagania parkingowe – ustala się minimalny udział miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie mniejszy niż 2% łącznej liczby miejsc do parkowania samochodów; sposób lokalizacji miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową został określony w §4 ust.1 pkt 3 niniejszej uchwały.
- 6) INNE USTALENIA: w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu.

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE

§ 17. W granicach objętych ustaleniami niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar, tracą ważność ustalenia uchwały Rady Gminy Stegna Nr XXXV/348/10 z dnia 22.01.2010 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego Nr 48, poz.848 z dnia 2 kwietnia 2010 r.), zmienionej Uchwałą Rady Gminy Nr XLIV/453/2014 z dnia 18.09.2014 r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego poz.3522 z dnia 21 października 2014 r.) – tekst jednolity przyjęty Uchwałą Rady Gminy Stegna Nr IX/51/2015 z dnia 10 czerwca 2015 r., w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar

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

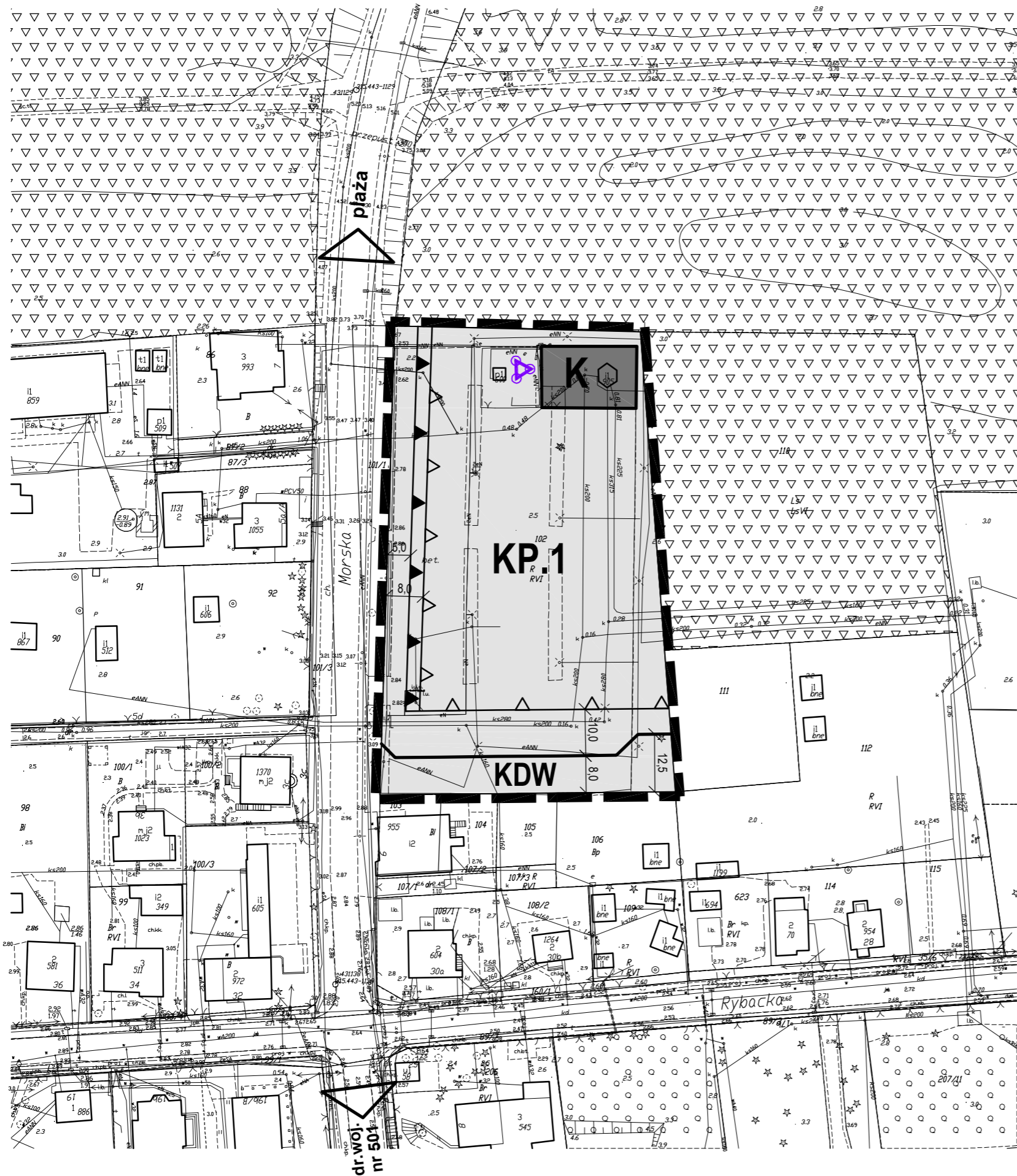
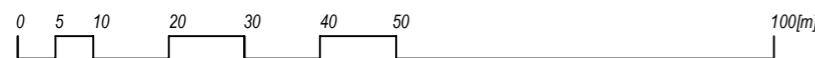


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO wsi JANTAR dla terenu działek nr 102 oraz 634/6 obręb Jantar

ZAŁĄCZNIK NR 1A DO UCHWAŁY NR ___ / ___ / 2022 RADY GMINY STEGNA Z DNIA _____ 2022 r.

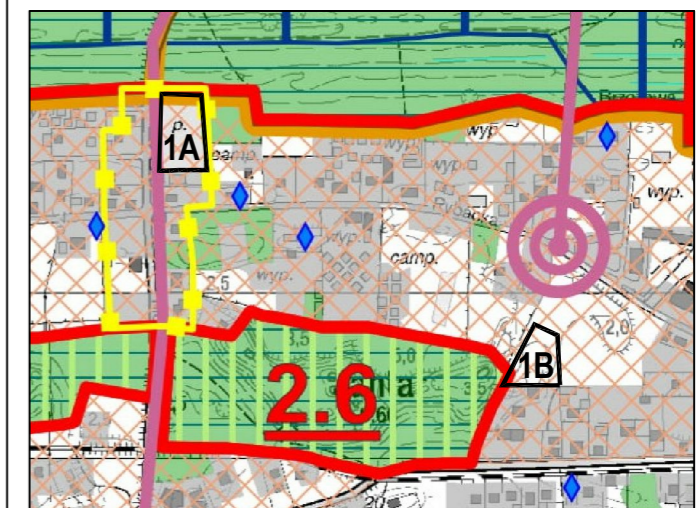


SKALA 1:1000



**WYRYS ze STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STEGNA**
(Uchwała Nr XL/397/10 Rady Gminy Stegna z dnia 20.07.2010 r.
zmieniona Uchwałą Nr XLIII/353/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 21.06.2018 r.
i Uchwałą Nr IIII/24/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 19.12.2018 r.)

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ skala 1:10 000



- OZNACZENIA:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM-1A/1B
 - ISTNIEJĄCE ELEMENTY OSNOWY EKOLOGICZNEJ
 - LASY
 - POLITYKA PRZESTRZENNA**
 - TERENY ZABUDOWANE
 - TURYSTYCZNE MIEJSCOWOŚCI NADMORSKIE (TMN) WSKAZANE DO RESTRUKTURYZACJI I WYKREOWANIA WYSOKIEJ JAKOŚCI PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
 - OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
 - SKONCENTROWANE POTOKI RUCHU TURYSTYCZNEGO DOMORSKIEGO
 - MIEJSCA KLUCZOWE DLA OBSŁUGI RUCHU TURYSTYCZNEGO
 - MIEJSCA WĘZŁOWE CENTROWORCZE
 - WYRÓŻNIONE ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ**
 - GRANICE STREF FUNKCJONALNYCH **3.2** NUMERACJA STREF FUNKCJONALNYCH
 - 2.4 STREFA OSADNICZA
 - 2.5 STREFA TECHNICZNA
 - 2.6 OSNOWA EKOLOGICZNA

USTALENIA PLANU:

- granica opracowania planu
- linie rozgraniczające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- KP.1** teren parkingu samochodowego
- K** teren urządzeń kanalizacji sanitarnej
- KDW** teren drogi wewnętrznej
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy dla tymczasowych obiektów usługowo-handlowych

Oznaczenia informacyjne (nie będące ustaleniami planu):

- teren lasu w otoczeniu obszaru planu
- istniejąca wieża ze stacją bazową telefonii cyfrowej

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
wsi JANTAR dla terenu działek nr 102 oraz 634/6 obręb Jantar**

Załącznik Nr 1A do Uchwały Nr ___ / ___ / 2022 Rady Gminy Stegna z dnia _____ r.



ZAMAWIAJĄCY:
GMINA STEGNA

WYKONAWCA:

pracownia projektowa planika
80-292 Gdańsk, ul. Mazowiecka 5A/10

główny projektant: mgr inż.arch. Joanna Katarzyna Śmiarowska
upr. na podst. art.5 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospod. przestrzennym

środowisko przyrodnicze: mgr Agata Grabowska

MAJ 2022r.

SKALA 1:1000
Strona 1

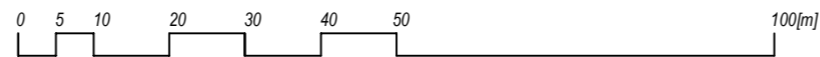


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO wsi JANTAR dla terenu działek nr 102 oraz 634/6 obręb Jantar

ZAŁĄCZNIK NR 1B DO UCHWAŁY NR ___ / ___ / 2022 RADY GMINY STEGNA Z DNIA _____ 2022 r.



SKALA 1:1000



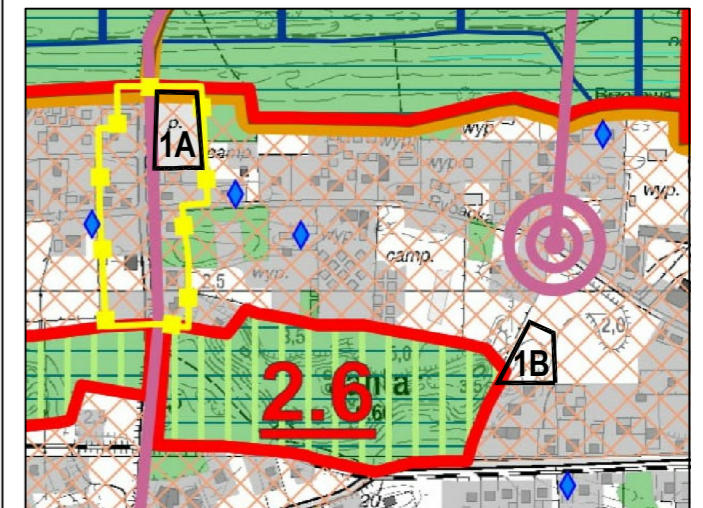
USTALENIA PLANU:

- granica opracowania planu
- linie rozgraniczające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- teren zabudowy usługowej
- teren parkingu samochodowego
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- pas wielowarstwowej zieleni izolacyjno-krajobrazowej
- projektowany szpaler drzew

WYRYS ze STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STEGNA

(Uchwała Nr XL/397/10 Rady Gminy Stegna z dnia 20.07.2010 r. zmieniona Uchwałą Nr XLIII/353/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 21.06.2018 r. i Uchwałą Nr III/24/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 19.12.2018 r.)

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ skala 1:10 000



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM - 1A/1B
- ISTNIEJĄCE ELEMENTY OSNOWY EKOLOGICZNEJ
- LASY
- POLITYKA PRZESTRZENNA**
- TERENY ZABUDOWANE
- TURYSTYCZNE MIEJSCOWOŚCI NADMORSKIE (TMN) WSKAZANE DO RESTRUKTURYZACJI I WYKREOWANIA WYSOKIEJ JAKOŚCI PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
- SKONCENTROWANE POTOKI RUCHU TURYSTYCZNEGO DOMORSKIEGO
- MIEJSCA KLUCZOWE DLA OBSŁUGI RUCHU TURYSTYCZNEGO
- MIEJSCA WĘZŁOWE CENTRIOTWÓRCZE
- WYRÓŻNIONE ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ**
- GRANICE STREF FUNKCYJNALNYCH **3.2** NUMERACJA STREF FUNKCYJNALNYCH
- 2.4** STREFA OSADNICZA
- 2.5** STREFA TECHNICZNA
- 2.6** OSNOWA EKOLOGICZNA

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO wsi JANTAR dla terenu działek nr 102 oraz 634/6 obręb Jantar

Załącznik Nr 1b do Uchwały Nr ___ / ___ / 2022 Rady Gminy Stegna z dnia _____ r.



ZAMAWIAJĄCY:
GMINA STEGNA

WYKONAWCA:

pracownia projektowa planika
80-292 Gdańsk, ul. Mazowiecka 5A/10

główny projektant: mgr inż. arch. Joanna Katarzyna Śmiarowska
upr. na podst. art.5 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospod. przestrzennym

środowisko przyrodnicze: mgr Agata Grabowska

MAJ 2022r.

SKALA 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Stegna

z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Gminy Stegna stwierdza co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar dla terenu działek nr 102 oraz 634/6 obręb Jantar” jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar dla terenu działek nr 102 oraz 634/6 obręb Jantar” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (w dniach od 25.02.2022 r. do 17.03.2022r.) oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 31.03.2022 r.) do ustaleń projektu zmiany planu nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Wójt Gminy Stegna i Rada Gminy Stegna nie rozstrzygali o uwagach, gdyż w przewidzianym terminie uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Stegna

z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) Rada Gminy Stegna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczane do zadań własnych gminy, zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar dla terenu działek nr 102 oraz 634/6 obręb Jantar obejmują budowę sieci wodociągowej w pasie drogowym ulicy Sosnowej o długości około 170 mb.

2. Pozostałe zadania własne Gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak: zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię ciepłą, zaopatrzenie w gaz, podlegają dodatkowo regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 716 ze zm.). Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków z budżetu Gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne Gminy, finansowane z budżetu Gminy, obejmują wykonanie oświetlenia tych dróg, których Gmina jest zarządcą.

§ 2. Inwestycje wymienione w § 1 ust. 1 należy realizować zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi i aktualną wiedzą techniczną w okresie realizacji, w sposób nienaruszający ustaleń planu.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ujętych w planie, które należą do zadań własnych Gminy, podlega przepisom o finansach publicznych oraz przepisom o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Stegna

z dnia.....2022 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

Opracowanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar dla terenu działek nr 102 oraz 634/6 obręb Jantar ma na celu umożliwienie realizacji parkingu na terenie działki nr 634/6 obręb Jantar dla poprawy dostępności infrastruktury parkingowej na terenie miejscowości Jantar. Ponadto zmiana planu ma na celu rozszerzenie możliwości realizacji zagospodarowania tymczasowego na terenie działki nr 102 obręb Jantar.

Na obszarze objętym zmianą planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar (Uchwała Rady Gminy Stegna Nr XXXV/348/10 z dnia 22.01.2010 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego Nr 48, poz.848 z dnia 2 kwietnia 2010 r.), zmieniona Uchwałą Rady Gminy Nr XLIV/453/2014 z dnia 18.09.2014 r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego poz.3522 z dnia 21 października 2014 r.) – tekst jednolity przyjęty Uchwałą Rady Gminy Stegna Nr IX/51/2015 z dnia 10 czerwca 2015 r., w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar).

W obowiązującym planie poszczególne tereny objęte niniejszą zmianą planu oznaczone są symbolami:

1) na terenie działki nr 102:

KP24 – teren parkingu samochodowego o charakterze ogólnodostępnym,

KDW02 – droga wewnętrzna,

2) na terenie działki nr 634/6:

UT51 – przeznaczenie podstawowe - zabudowa usług turystyki, w tym usługi hotelarskie, z wyłączeniem kempingów i pól biwakowych, przeznaczenie uzupełniające – lokale mieszkalne na potrzeby właścicieli lub obsługi obiektów hotelarskich o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 20% powierzchni całkowitej budynku, usługi zlokalizowane w parterach budynków, w szczególności usługi handlu i gastronomii.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stegna (zatwierdzonym uchwałą nr XL/397/10 Rady Gminy Stegna z dnia 20 lipca 2010 r., zmienioną uchwałą nr XLIII/353/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 21 czerwca 2018 r. i uchwałą nr III/24/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 19 grudnia 2018 r.) obszary objęte zmianą planu zostały zakwalifikowane do „**Strefy osadniczej**” o numerze **2.4** i oznaczone jako *turystyczne miejscowości nadmorskie (TMN) wskazane do restrukturyzacji i wykreowania wysokiej jakości przestrzeni publicznych*. Teren działki nr 102 obręb Jantar (oznaczony na załączniku nr 1A projektu zmiany planu) został włączony w granice obszaru przestrzeni publicznej.

W Studium dla strefy osadniczej (2.4) zostały określone m.in. 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 zwiększających komfort użytkowania przestrzeni turystycznej;*
- [...]*
- preferencje dla rozwoju funkcji obsługujących turystów i stałych mieszkańców;*
- dopuszczenie wielofunkcyjności w obrębie parcel;*
- eksponowanie w rozwiązaniach planistycznych doświadczeń 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”.

Niniejsza zmiana planu miejscowego opracowana na podstawie Uchwały Nr XXIII/226/2021 Rady Gminy Stegna z dnia 5 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar dla terenu działek nr 102 oraz 634/6 obręb Jantar, nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stegna zatwierdzonego Uchwałą nr XL/397/10 Rady Gminy Stegna z dnia 20 lipca 2010 r., zmienioną Uchwałą Nr XLIII/353/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 21 czerwca 2018 r. oraz Uchwałą nr III/24/2018 Rady Gminy Stegna z dnia z dnia 19 grudnia 2018 r.

Ustalając w niniejszej zmianie planu miejscowego przeznaczenie terenów oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Organ zaproponował przeznaczenie terenów zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna jak również z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:

a) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: ustalenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy kształtujących układ urbanistyczny oraz ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy: maksymalnej wysokości budynków, szerokości elewacji frontowej, geometrii dachów, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, minimalnej liczby miejsc do parkowania.

b) ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych i leśnych.

Obszar zmiany planu w całości zlokalizowany jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”.

Dokument nie obejmuje użytków rolnych, które wymagałyby zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz.1326), na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Ustalenia zmiany planu nakazują:

- przyłączenie zabudowy do istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej zasilanej docelowo z Centralnego Wodociągu Żuławskiego, przy zachowaniu parametrów niezbędnych do jej prawidłowej i bezawaryjnej obsługi,

- odprowadzenie ścieków bytowych poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków w Stegnie, plan zakazuje stosowania tymczasowych rozwiązań z zakresu gospodarki ściekowej,

- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

→na terenach zagospodarowanych w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód - do gruntu w granicach działki,

→na terenach parkingów oznaczonych symbolami KP.1 i KP.2, drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW oraz innych terenach zagospodarowanych w sposób powodujący zanieczyszczenie wód - po ich uprzednim podczyszczeniu do kanalizacji deszczowej lub do gruntu poprzez studnie chłonne lub za pomocą innych rozwiązań zamiennych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

→dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych oraz regulacji ich zrzutu do odbiorników.

Zaopatrzenie w ciepło zabudowy w obszarze zmiany planu ustalone zostało z indywidualnych źródeł ciepła. Zmiana planu zakazuje stosowania źródeł ciepła wykorzystujących paliwa powodujące ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza. Zmiana planu dopuszcza realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie zasad gospodarowania odpadami zmiana planu ustala gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi. Zmiana planu zakazuje lokalizacji inwestycji polegających na składowaniu, segregacji, odzysku, unieszkodliwianiu lub przetwarzaniu odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i magazynowaniu wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych.

c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenach objętych zmianą planu nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego ani obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków (wymienione w Zarządzeniu Nr 227/2015 Wójta Gminy Stegna z dnia 22 grudnia 2015 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków dla gminy Stegna).

d) ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i imienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2020 r. poz.1062).

Dokument zapewnia zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej (parkingu samochodowego oznaczonego symbolem KP.1 oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW) bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami w sposób zapewniający ciągłość i dostępność przestrzeni ogólnodostępnych dla tych osób, w szczególności dostosowanie chodników i przejść dla pieszych do potrzeb tych osób, dostosowanie ławek, kiosków, wiat, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

Dokument zapewnia zlokalizowania na terenach zabudowy usługowej (U) oraz terenach parkingu samochodowego oznaczonych symbolami KP.1 i KP.2 miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Zmiana planu ustala:

- na terenie zabudowy usługowej (U) minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych w wielkości nie mniejszej niż 3% przy ogólnej liczbie miejsc do parkowania powyżej 9 stanowisk. W przypadku liczby miejsc do parkowania od 1 do 9 stanowisk (włącznie) dopuszcza się miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- na terenie parkingu samochodowego oznaczonego symbolem KP.1 minimalny udział miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie mniejszy niż 3% łącznej liczby miejsc do parkowania samochodów,

- na terenie parkingu samochodowego oznaczonego symbolem KP.2 minimalny udział miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie mniejszy niż 2% łącznej liczby miejsc do parkowania samochodów.

Ustalone mniejsze wymagania w zakresie minimalnego udziału miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie parkingu samochodowego oznaczonego symbolem KP.2 niż na terenie parkingu oznaczonego symbolem KP.1. Wynikają z tego, iż założono, że teren parkingu oznaczonego symbolem KP.2 będzie wykorzystywany częściowo przez klientów usług zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem U, dla którego zmiana planu również ustala obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Na pozostałych terenach lokalizacja miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

W obrębie obszaru zmiany planu zaopatrzenie w wodę na cele bytowe ustalone jest z sieci wodociągowej. Zmiana planu nakazuje zapewnienie awaryjnego i przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przy sporządzaniu niniejszej zmiany planu organ uwzględnił także:

a) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie wskaźników intensywności, powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy oraz wprowadzenia szpalery drzew wzdłuż ul. Sosnowej na terenie parkingu oznaczonego symbolem KP.2. Natomiast w celu oddzielenia funkcjonalnego terenu parkingu oznaczonego symbolem KP.2 od sąsiedniej planowanej zabudowy usług turystyki zmiana planu ustala obowiązek zagospodarowania pasa terenu o szerokości nie mniejszej niż 5 m wielowarstwową zielenią izolacyjno-krajobrazową; teren zieleni izolacyjno-krajobrazowej powinien stanowić w 100% teren biologicznie czynny;

b) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez określenie przeznaczenia terenów, wskaźników intensywności, powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy oraz ilości miejsc do parkowania, a także ustalenie dla terenu zabudowy usługowej oznaczonej symbolem U stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%;

c) prawo własności – obszar planu w całości stanowi własność Gminy Stegna;

d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób niezagrażający spełnieniu ww. potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi;

e) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Dokument umożliwia realizację obiektów i urządzeń niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania parkingów i zabudowy usługowej, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym m.in. sieci i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych oraz dojazdów na terenie obszaru zmiany planu;

f) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Dokument ustalił zaopatrzenie zabudowy w wodę z sieci wodociągowej. W pasie drogowym ul. Morskiej (droga powiatowa) oraz w pasie drogowym ul. Rybackiej (droga gminna) w sąsiedztwie obszaru objętego zmianą planu przebiegają przewody wodociągowe DN200.

Planowane przekształcenia zawarte w niniejszym dokumencie polegają na ustaleniu dla terenu działki nr 102 obręb Jantar przeznaczenia zgodnego z istniejącym zainwestowaniem oraz wprowadzenia na terenie oznaczonym symbolem KP.1 możliwości realizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych oraz tymczasowych obiektów związanych z imprezami o charakterze publicznym, w szczególności: sceny, estrady, obiekty i urządzenia wystawowe. Ustalenia zawarte w niniejszym dokumencie dla terenu działki nr 634/6 obręb Jantar przeznaczają południową część tej działki pod parking samochodowy, a północną część, przylegającą do planowanego publicznego placu, pod zabudowę usługową: usługi użyteczności publicznej (z wyłączeniem usług oświaty i wychowania, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów zamieszkania zbiorowego), usługi handlu (obiekty handlowe o powierzchni użytkowej nie większej niż 400 m²), gastronomii, ochrony zdrowia (z wyłączeniem szpitali), sportu i rekreacji, łączności, wykonywania wolnych zawodów, kultury, instytucji finansowych, administracji, biur oraz drobnego nieuciążliwego rzemiosła usługowego z wyłączeniem warsztatów napraw samochodów, stacji diagnostyki samochodowej, stacji paliw, warsztatów stolarskich, ślusarskich i innych usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej. Na terenie zabudowy usługowej ustalenia zmiany planu dopuszczają realizację jednego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalno-usługowym, łączna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie może być większa niż łączna powierzchnia użytkowa usług.

Przy wyznaczaniu terenów pod nowe zainwestowanie w zmianie planu zostały wzięte pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – lokalizowanie terenów przeznaczonych pod nową zabudowę w zwartym zespole urbanistycznym istniejącej i planowanej zabudowy wsi Jantar z wykorzystaniem istniejącego układu komunikacyjnego (ulicy Morskiej, ul. Sosnowej i ul. Rybackiej);

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego – linia autobusowa przebiega po drodze wojewódzkiej nr 501 (Gdańsk – Krynica Morska), ul. Gdańskiej, która zlokalizowana jest w odległości od około 100 m (w linii prostej) od terenów objętych zmianą planu – dz.nr 634/6 – jest to dystans możliwy do pokonania pieszo w około 5 min;

c) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zmiana planu ustala możliwość realizacji ciągów pieszych i rowerowych na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i z przepisami odrębnymi;

d) lokalizowanie nowej zabudowy na obszarze o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i terenach do nich przylegających, w granicach jednostki osadniczej – wsi Jantar, na obszarze charakteryzującym się dostępem do istniejącej sieci komunikacyjnej poprzez ul. Morską (drogę powiatową) i ul. Rybacką (drogę gminną) oraz ul. Sosnową (drogę wewnętrzną ogólnodostępną stanowiącą własność Gminy Stegna), jak również dostępem do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej

przebiegających w sąsiedztwie obszarów objętych zmianą planu, w pasach drogowych ul. Morskiej, ul. Rybackiej i ul. Sosnowej.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

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. W ww. uchwale Rada Gminy Stegna przyjęła wyniki oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Stegna oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna. Przyjęta „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Stegna w celu ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2014-2017” wskazuje, iż miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego znajdujące się w obrocie prawnym zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami, są dalej obowiązujące, gdyż tak dopuszcza ustawodawca.

Jako jeden z priorytetowych celów opracowania planów lub zmiany planów obowiązujących został wskazany cel – *opracowanie planów lub zmiany planów obowiązujących, jeżeli jest to podyktowane realizacją interesu społecznego*. Sporządzanie przedmiotowej zmiany planu miejscowego wpisuje się w powyższy cel priorytetowy, gdyż przedmiotowa zmiana planu wynika z planowanych przez Gminę Stegna przekształceń w zagospodarowaniu tych terenów w celu realizacji interesu społecznego (parkingu samochodowego i usług, w tym usług publicznych).

Uniwersalne projektowanie zdefiniowane zostało w art.2 Konwencji prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz.1169 oraz z 2018 r. poz.1217) i „*oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług, w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania.*” W ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz.1062) uniwersalne projektowanie oznacza

„uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), zwanej dalej „Konwencją”, uwzględniane w szczególności w celu spełnienia minimalnych wymagań, o których mowa w art. 6, dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami”.

W art.6 ww. ustawy minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami obejmują zakres dostępności architektonicznej, dostępności cyfrowej i dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

W niniejszym dokumencie zostało uwzględnione uniwersalne projektowanie poprzez ustalenie wymogu zagospodarowania terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami w sposób zapewniający ciągłość i dostępność przestrzeni publicznych dla tych osób oraz ustalenie wymogu zlokalizowania na terenach parkingów (KP.1 i KP.2) oraz terenie zabudowy usługowej (U) miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Ocena

1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu umożliwienie rozwoju przestrzennego części terenów miejscowości Jantar w gminie Stegna objętych granicami zmiany planu poprzez określenie przeznaczenia tych terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania.

2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy dwóch odrębnych terenów zlokalizowanych w centralnej części miejscowości Jantar, przy ul. Morskiej i ul. Sosnowej, na terenach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenach do nich przylegających, o łącznej powierzchni około 1,04 ha (odpowiednio: 0,59 ha i 0,45 ha).

3. Konsultacje społeczne:

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar dla terenu działek nr 102 oraz 634/6 obręb Jantar zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeszedł procedurę „konsultacji społecznych”. Wójt Gminy Stegna w dniu 12.04.2021 r. w formie obwieszczenia i ogłoszenia podał do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do opracowania projektu ww. zmiany planu i możliwości składania wniosków. Powyższe ogłoszenie zamieszczone zostało również w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stegna, na stronie <http://bip.stegna.pl> oraz na kanale Żuławy TV w dniu 12.04.2021 r. W trakcie procedury nie wpłynęły wnioski osób fizycznych.

Wójt Gminy Stegna również zamieścił na kanale Żuławy TV w dniu 18.02.2022 r. a także obwieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stegna oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stegna, na stronie <http://bip.stegna.pl> , o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie od 25.02.2022 r. do 17.03.2022 r. oraz o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami w dniu 15.03.2022 r. i możliwości wnoszenia uwag do dnia 31.02.2022 r. Do projektu zmiany planu nie wpłynęły uwagi.

4. Skutki:

Przyjęcie niniejszej uchwały spowoduje możliwość zmiany zagospodarowania obszaru objętego planem – pozwoli na realizację tymczasowych obiektów usługowo - handlowych wzdłuż ul. Morskiej na terenie oznaczonym symbolem KP.1 oraz realizację parkingu samochodowego w południowej części działki nr 634/6 (na terenie elementarnym oznaczonym symbolem KP.2) a także realizację zabudowy usługowej w północnej części działki nr 634/6, przylegającej do planowanego publicznego placu (na terenie elementarnym oznaczonym symbolem U).

Uchwalenie zmiany planu miejscowego będzie wiązać się z koniecznością poniesienia przez Gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej – budowę odcinka sieci wodociągowej w ul. Sosnowej o długości około 170 m.

Natomiast uchwalenie zmiany planu miejscowego nie powinno wiązać się z koniecznością ponoszenia przez Gminę kosztów urządzenia dróg gminnych, ani też z koniecznością dokonania wykupu gruntów na cele publiczne bądź w ramach realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W przypadku zagospodarowania i urządzenia terenu parkingu oznaczonego symbolem KP.2 przez Gminę Stegna należy wziąć pod uwagę koszt zagospodarowania i urządzenia parkingu.

Uchwalenie planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży działek gminnych (terenu oznaczonego symbolem U – część działki nr 634/6 o powierzchni około 0,14 ha) oraz wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości na tym terenie.

Realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego może wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych oraz kosztów wycen nieruchomości.

Dla rozwiązań planistycznych zawartych w niniejszym planie miejscowym została wykonana „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar dla terenu działek nr 102 oraz 634/6 obręb Jantar”.