Projekt

z dnia 14 lutego 2017 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY STEGNA

z dnia 1 lutego 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mikoszewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948) oraz art. 20 ust. 1 z uwzględnieniem art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r., poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579) a także uchwały Nr IX/53/2015 Rady Gminy Stegna z dnia 10 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mikoszewo uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Stegna Nr XLII/416/2014 z dnia 15 maja 2014 r.

po stwierdzeniu, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stegna zatwierdzonego uchwałą nr XL/397/2010 Rady Gminy Stegna z dnia 20 lipca 2010 r.

na wniosek Wójta
Rada Gminy
uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Mikoszewo, obejmujący obszar o powierzchni 107,43 ha, ograniczony:

- od zachodu prawym wałem przeciwpowodziowym rzeki Wisły,
- od północy terenami leśnymi,
- od wschodu projektowaną drogą dojazdową do terenów przyplażowych,
- od południa południową granicą trasy linii kolejowej wąskotorowej.

jak oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

2. **Integralną część planu stanowią** :

a) **Załącznik nr 1** do uchwały - rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno – wysokościowej pozyskanej z zasobów geodezyjnych Starostwa Powiatowego w Nowym Dworze Gdańskim w skali 1:2000, obowiązujący w granicach planu zgodnie z umieszczonymi na nim ustaleniami planu określającymi treść zastosowanych symboli i oznaczeń,

b) **Załącznik nr 2** do uchwały - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu,

c) **Załącznik nr 3** do uchwały - rozstrzygnięcie 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.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 2.

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie **:**

1. **akcent architektoniczny** - należy przez to rozumieć budynek lub element architektoniczny budynku wyróżniający obiekt w terenie lub wśród istniejącej zabudowy, który koncentruje uwagę obserwatorów w danym obszarze. Zadaniem akcentu architektonicznego jest wyróżnienie terenu, dzielnicy lub miasta z także ułatwienie orientacji w terenie. Akcentem architektonicznym może być np.: wieżyczka, narożnik budynku itp.;

2. **domki letniskowe –** budynki o konstrukcji drewnianej lub murowanej przeznaczone do wypoczynku sezonowego;

3. **działalność uciążliwa -** należy przez to rozumieć zespół negatywnych bodźców (będących skutkiem określonej działalności) pogarszających warunki życia mieszkańców poprzez obniżenie standardów środowiska przyrodniczego poniżej obowiązujących norm w przepisach szczególnych, której realizacja wymaga lub może wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.

4. **linia zabudowy:**

a) **obowiązująca –** należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana ściana budynku funkcji podstawowej na zasadzie przepisów odrębnych,

b) **nieprzekraczalna –** należy przez to rozumieć linię, ograniczającą wraz z liniami wynikającymi z przepisów odrębnych pole lokalizacji budynku na zasadzie przepisów odrębnych,

c) dotyczy wyłącznie budynków, nie odnosi się do powierzchni zjazdów, placów, ogrodzeń, małej architektury, sieci i urządzeń oraz budowli infrastruktury technicznej, itp.,

d) dotyczy nowo realizowanych budynków, dla budynków istniejących linie zabudowy zostają bez zmian;

5. **budynek typu hotelowego** – budynek jedno - lub dwukondygnacyjny z pokojami (w każdym węzeł sanitarny), budynek maks. do pięciu pokoi;

6. **miejsce postojowe** – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;

7. **modernizacja** – należy przez to rozumieć dobudowę, rozbudowę, przebudowę i/lub nadbudowę istniejącego budynku oraz zmianę jego użytkowania**;**

8. **przepisy odrębne** - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa regulujące zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;

9. **przeznaczenie podstawowe** - należy przez to rozumieć taką funkcję, dla której wyznaczony został wskazany teren;

10. **przeznaczenie uzupełniające** - należy przez to rozumieć dodatkową funkcję, która nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym, uzupełnia lub wzbogaca podstawowe funkcje terenu;

11. **rysunek planu –** należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;

12. **teren –** jest to obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu;

13. **terp** – podwyższenie terenu poprzez usypanie mas ziemnych, na którym będzie realizowany budynek na terenach zagrożonym powodzią i/lub o podwyższonym poziomie wody gruntowej, tradycyjnie związane z osadnictwem holenderskim na terenie Żuław;

14. **zabudowa pensjonatowa –** budynek lub zespół budynków przeznaczonych na wynajem pokoi dla turystyki pobytowej;

15. **zabudowa w ramach usług turystycznych** – należy przez to rozumieć miejsca noclegowe w budynkach mieszkalnych lub budynku odrębnym tzw. budynku typu hotelowego, domkach letniskowych oraz usługi w zakresie gastronomii, handlu itp..

§ 3.

1. Celem regulacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest **:**

1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maks. i min. intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji oraz linia zabudowy i gabaryty obiektów;

7) określenie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;

8) określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9) ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) w planie wyznacza się w zależności od potrzeb:

a) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachu;

b) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. **Na obszarze planu nie wyznacza się:**

1) terenów podlegających procedurze scalania i podziału nieruchomości;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. **Na obszarze objętym planem nie występują :**

1) tereny górnicze oraz tereny osuwania się mas ziemnych;

2) nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa.

4. **Na obszarze planu nie występują** obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi, wyznaczone są natomiast obszary narażone na zalanie (niebezpieczeństwo powodzi).

§ 4.

Ustalenie przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

1. **Na obszarze objętym planem wyznacza się liniami rozgraniczającymi:**

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem **– MW;**

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem– **MN;**

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolem - **MN/U**;

4) tereny zabudowy usługowej łączonej z zabudową mieszkaniową, oznaczone symbolem - **U/MN**;

5) tereny przeznaczone pod usługi handlu, gastronomii i obsługi ruchu turystycznego, oznaczone symbolem - **U**;

6) tereny usług oświaty, oznaczone symbolem - **UO**;

7) tereny usług bezpieczeństwa przeciwpożarowego, oznaczone symbolem - **UB**;

8) tereny przeznaczone pod usługi kultu religijnego, oznaczone symbolem - **UK;**

9) tereny usług turystycznych, w tym: hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, domki letniskowe, oznaczone symbolem - **UT;**

10) tereny zamieszkania zbiorowego, usług turystycznych, opieki zdrowotnej – **UT/UZ;**

11) tereny usług oświaty, kultury, kultu religijnego i opieki społecznej, oznaczony symbolem **- UO/UT;**

12) teren cmentarza, oznaczony symbolem - **ZC**, w tym **ZCc** cmentarz czynny, **ZC** - teren przeznaczony na powiększenie cmentarza;

13) tereny przestrzeni publicznej - park wiejski ogólnodostępny, oznaczony symbolem - **ZP**;

14) tereny rolnicze, oznaczone symbolem - **R**;

15) tereny ogrodnictwa o profilu szkółkarskim, oznaczone symbolem - **R/Z**;

16) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolem - **RM**;

17) tereny lasów, oznaczone symbolem - **ZL;**

18) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem - **WS;**

19) teren obsługi podróżnych, oznaczony symbolem - **MOP;**

20) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem: **E** – elektroenergetyka, **K** - kanalizacja;

21) tereny kolei i obsługi kolei (linia kolei wąskotorowej), oznaczone symbolem - **KK**;

22) tereny kolei i obsługi kolei (przystanek kolei wąskotorowej), oznaczone symbolem - **PK**;

23) tereny obsługi komunikacji (w tym: parkingi, przystanki komunikacji zbiorowej), oznaczone symbolem - **KS**;

24) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem - **KD** (G – klasy głównej, Z – klasy zbiorczej, L- klasy lokalnej, D- klasy dojazdowej);

25) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem - **KDW;**

26) tereny wydzielonych dróg pieszo-jezdnych, pieszo - rowerowych, rowerowych, ulic o równouprawnionym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym, oznaczone symbolem - **KDX;**

27) tereny wydzielonych dróg pieszych oznaczone symbolem - **KX;**

28) droga rowerowa oznaczona symbolem - **KR**.

2. **Ustalenia dotyczące oznaczeń na rysunku planu:**

1) skala rysunku planu określona w formie liczbowej i liniowej;

2) granice obszaru objętego planem;

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone planem poprowadzone po śladzie granic geodezyjnych lub projektowane;

4) linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu lecz różnych zasadach zagospodarowania ustalone planem poprowadzone po śladzie granic geodezyjnych lub projektowanych;

5) oznaczenie terenu, składające się z liczb i liter, dla którego ustalono przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania;

6) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne;

7) zabytki nieruchome - obiekty o wysokiej wartości historyczno - kulturowej objęte ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków lub na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

8) strefy ochrony konserwatorskiej ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;

9) strefy ochrony archeologicznej ustalone miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

10) obszary zagrożenia powodzią obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku:

a) zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego (scenariusz całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, przerwania wału: Wisła 42,000 km prawy brzeg i Wisła 4,500 km prawy brzeg),

b) zniszczenia wału/budowli pasa technicznego.

11) tereny wyłączone z zabudowy;

12) oznaczenia innych elementów zagospodarowania terenu, w tym elementów informacyjnych dotyczące ustaleń w przepisach odrębnych obowiązujących na obszarze planu;

13) inne oznaczenia informacyjne pozostałych elementów na rysunku planu.

§ 5.

1. **Wymagania zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1) zagospodarowanie przestrzenne podlegające ochronie:

a) istniejąca zabudowa i jej linia zabudowy,

b) istniejący układ ulic i dróg publicznych,

c) teren kolei wąskotorowej,

d) istniejące tereny zieleni: park wiejski, tereny leśne i zadrzewione, przydrożne aleje drzew.

2) elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:

a) podział terenu na funkcje i rodzaj zabudowy,

b) lokalizacja obiektów nowej zabudowy wyznaczona przez ustalone linie zabudowy,

c) określenie parametrów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej, usługowej, usług turystycznych, w tym ustalenie wysokości obiektów, kształtu bryły budynku, kształtu dachu i rodzaju pokrycia dachu;

3) wymagania dotyczące zagospodarowania przestrzeni publicznej;

4) lokalizacja i wielkość szyldów.

2. **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania, podziału funkcji oraz zasad podziału terenu:**

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej - na terenach MN:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) dopuszcza się: budynek gospodarczy, garaż, w budynku mieszkalnym lub odrębnym usługi zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej - na terenach MW:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) dopuszcza się: zabudowę gospodarczą związaną z lokalami mieszkalnymi;

3) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej - na terenach MN/U:

a) wszelkie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) usługi nie koligujące z funkcją mieszkaniową; stosunek usług do powierzchni zabudowy do 50%;

4) **U/MN** – tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej, na terenach U/MN dopuszcza się:

a) usługi obsługi ruchu turystycznego np. pensjonaty, budynku typu hotelowego, usługi handlu i gastronomii, biura,

b) wszelkie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) stosunek funkcji mieszkaniowej do powierzchni zabudowy do 40%;

5) **UT** - tereny zabudowy usług turystycznych, na terenach UT:

a) zabudowa do obsługi ruchu turystycznego typu: pensjonaty, domy wypoczynkowe, domki letniskowe powiązane z terenami rekreacyjnymi i terenami zieleni urządzonej,

b) dopuszcza się mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,

c) przy realizacji zabudowy jednej działki domkami letniskowymi, obowiązuje (dla tych domków) jednorodność gabarytów, wyglądu architektonicznego, elewacji i pokrycia dachu;

6) **U** - tereny zabudowy usługowej - centrum usługowe wsi, w tym:

a) handel, gastronomia,

b) biura i administracja oraz usługi obsługi ruchu turystycznego,

7) **UB** - usługi bezpieczeństwa (straż pożarna),

8) **UO, UK** – usługi oświaty (szkoła) i kultu religijnego (kościół z plebanią),

na terenach **U** poza przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się mieszkanie integralnie związane z działalnością gospodarczą;

9) utrzymuje się istniejące podziały geodezyjne, wydzielenie nowych działek zgodnie z linią rozgraniczającą tereny o różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania;

10) podział terenu na działki budowlane zgodnie z ustaleniami w kartach terenu, dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki niż określono w karcie terenu jeżeli:

a) dotyczyła będzie powiększenia działki sąsiedniej,

b) wydzielenia działki o bokach nieregularnych lub ostatniej działki z podziału terenu jeżeli jej powierzchnia będzie mniejsza o nie więcej niż 20 % od powierzchni działki minimalnej ustalonej planem;

11) wydzielenie działki na podstawie przepisów odrębnych;

12) dopuszcza się etapową realizację zabudowy w zależności od potrzeb.

§ 6.

Wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu występujące na obszarze planu i ich ochrona.

1. Na obszarze objętym opracowaniem planu znajdują się tereny i obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

1) obszar pasa ochronnego (nadbrzeżnego) brzegu morskiego - niewielka część terenu, tak jak zaznaczono na rysunku planu, znajduje się w obszarze pasa ochronnego (nadbrzeżnego) brzegu morskiego; Zmiana sposobu użytkowania (w tym zmiany zadrzewień i zalesień) i zagospodarowania terenu położonego w obrębie pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) cały obszar planu znajduje się na terenie otuliny Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana. Wszelkie inwestycje na terenie otuliny Parku nie mogą naruszać środowiska, a ich realizacja musi być zgodna z przepisami odrębnymi dotyczącymi otuliny Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana;

3) obszar planu od zachodu graniczy z prawym wałem przeciwpowodziowym rzeki Wisły od strony odpowietrznej i znajduje się w obszarze ochronnym jego podstawy od strony odpowietrznej;

4) Zagospodarowanie terenu w obszarze ochronnym zgodnie przepisami odrębnymi.

2. Ponadto obszar planu znajduje się na terenie:

1) międzynarodowej sieci ekologicznej ECONET, która stanowi wielkoprzestrzenny system obszarów węzłowych najlepiej zachowanych pod względem przyrodniczym i reprezentatywnych dla różnych regionów przyrodniczych, wzajemnie ze sobą powiązanych korytarzami ekologicznymi, które zapewniają ciągłość więzi przyrodniczych w obrębie tego systemu. Teren opracowania zlokalizowany jest na obszarze, który ze względów na walory przyrodniczo – przestrzenne (naturalność, różnorodność, reprezentatywność, rzadkość i wielkość) został sklasyfikowany w systemie ECONET jako krajowe korytarze ekologiczne. W strukturze ekologicznej regionu i kraju obszary te pełnią istotną rolę jako krajowe korytarze wędrówkowe i korytarze ekologiczne regionalne;

2) Zielonych Płuc Polski, które stanowią wielkoprzestrzenny system ochrony przyrody, którego ideą jest sprawne funkcjonowanie obszarów prawnie chronionych i przestrzeni między nimi. Przestrzenie te pełnią funkcje gospodarcze podlegające rygorom na mocy przepisów odrębnych;

3) lasów - tereny leśne znajdujące się na obszarze objętym opracowaniem są obszarem glebo- i wodochronnym, stąd też powinny być traktowane, jako lasy ochronne;

4) w sąsiedztwie zachodniej granicy planu znajduje się Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 PLB 220004 Ujście Wisły, stanowiący ważny teren dla migrujących ptaków wodnych i wodno-błotnych, a także żerowisko ptaków drapieżnych gniazdujących w okolicznych lasach oraz Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty (OZW, zatwierdzony decyzją Komisji Europejskiej) PLH 220044 Ostoja w Ujściu Wisły. Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000 jest systemem ochrony zagrożonych składników różnorodności biologicznej kontynentu europejskiego. Dyrektywa 92/43/EWG (dyrektywa habitatowa) wyznacza zasady tworzenia specjalnych obszarów ochrony, Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa.

3. Ochrona środowiska przyrodniczego:

1) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;

2) obowiązuje ograniczenie mikroniwelacji terenu do niezbędnego minimum;

3) przed przystąpieniem do prac ziemnych obowiązuje zebranie humusu (warstwa wierzchnia gr. 30 cm) i wykorzystanie jej do wyrównania terenu;

4) przy realizacji planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, w tym dziko rosnących roślin będących pod ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną oraz dziko występujących grzybów objętych ochroną;

5) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;

6) zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji niszczących naturalne walory terenu, w tym jego ukształtowanie, zakaz makroniwelacji;

7) ochrona i utrzymanie istniejących terenów leśnych;

8) zakaz realizacji usług, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska;

9) dla funkcji usługowej obowiązuje ograniczenie zasięgu uciążliwości do granicy terenu, do której inwestor posiada tytuł prawny;

10) ustala się obowiązek zachowania rowów stanowiących układ melioracyjny szczegółowy.

§ 7.

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

1. Na obszarze objętym opracowaniem znajdują się obiekty i obszary o wysokich wartościach historyczno - kulturowych. Należą do nich:

1) obiekty i obszary wpisane do rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego, co do których obowiązuje:

a) zachowanie obiektu i utrzymanie go w dobrym stanie technicznym,

b) zachowanie bryły obiektu, zakaz jego rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany rodzaju dachu,

c) zachowanie dyspozycji ścian, otworów okiennych i drzwiowych oraz detalu architektonicznego,

d) dla ustalenia wszystkich zamierzeń inwestycyjnych na obiekcie wpisanym do rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego obowiązują przepisy odrębne (ustawa o ochronie zabytków);

2) obiekty ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (WEZ), co do których obowiązuje:

a) zachowanie obiektu i utrzymanie go w dobrym stanie technicznym,

b) zachowanie bryły obiektu, zachowanie elementów historycznych oraz rodzaju dachu,

c) dopuszcza się wykorzystanie poddasza na cele mieszkalne, dobudowę ganka lub rozbudowę obiektu w kierunku podłużnym ewentualnie na zapleczu budynku,

d) ochrona formy architektonicznej budynku oraz zachowanie dyspozycji ścian, otworów okiennych i drzwiowych a także detalu architektonicznego,

e) dopuszcza się dobudowę nowej części (maks. 25 % bryły budynku istniejącego), dobudowane części budynku muszą zachować styl budynku objętego ochroną wraz z podziałem elewacji, parametrami otworów okiennych, ozdobami architektonicznymi itp.,

f) zakaz stosowania materiałów budowlanych dysharmonizujących z materiałami historycznymi, dla budynków wpisanych do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;

3) obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ), dla których obowiązuje:

a) zachowanie obiektu i utrzymanie go w dobrym stanie technicznym,

b) zachowanie bryły budynku lub obiektu,

c) zachowanie nachylenia połaci dachowych, (pożądana zmiana pokrycia na dachówkę naturalną),

d) ochrona formy architektonicznej budynku oraz zachowanie dyspozycji ścian, otworów okiennych i drzwiowych a także detalu architektonicznego,

e) dopuszcza się rozbudowę lub dobudowę budynku nie więcej niż o 25% istniejącego budynku, pod warunkiem, że nowe części budynku zachowają styl budynku objętego ochroną wraz z podziałem elewacji, parametrami otworów okiennych, ozdobami architektonicznymi itp.,

f) zakaz stosowania materiałów budowlanych dysharmonizujących z materiałami historycznymi, dla budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków obowiązują przepisy odrębne (ustawa o ochronie zabytków i prawo budowlane);

4) obiekty pozostałe współtworzące historyczny klimat zabudowy wsi Mikoszewo objęte ochroną poprzez ustalenia planu, wg których obowiązuje:

a) zachowanie obiektu i utrzymanie go w dobrym stanie technicznym,

b) zachowanie gabarytów bryły, detalu architektonicznego, formy architektonicznej i dyspozycji ścian,

c) zachowanie nachylenia dachu, zachowanie otworów okiennych i drzwiowych oraz ochrona detalu architektonicznego,

d) możliwa dobudowa ganku lub rozbudowa budynku na przedłużeniu jego dłuższego boku nie więcej niż o 30 % obecnej powierzchni zajętej pod budynkiem lub dobudowa budynku na zapleczu oraz wykorzystanie poddasza na cele mieszkalne w tym wstawienie w dachu wystawek i okien dachowych,

e) w dobudowanej części budynku należy zachować wielkość otworów okiennych, powtórzyć ich rytm i podział oraz detal architektoniczny, rodzaj materiałów zewnętrznych i kolorystykę ścian, stolarkę okienną i drzwiową dostosować do części zabytkowej,

f) zakaz stosowania materiałów budowlanych dysharmonizujących z materiałami historycznymi;

5) dla wszystkich budynków modernizowanych w elewacji stosować materiały naturalne, kolorystyka elewacji pastelowa;

6) dla wszystkich objętych ochroną budynków dopuszcza się zmianę funkcji.

Wykaz obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej

L.P	ULICA	RODZAJ OBIEKTU	REJESTR	
			Gminna Ewidencja Zabytków (GEZ)	Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku
1.	ul. Gdańska 17 nr dz. 214/1	Karczma łącznie z działką	Gminna Ewidencja Zabytków	Rejestr Województwa Pomorskiego Nr rej. 1363 z dn. 14.05.1992
2.	ul. Gdańska 55	budynek mieszkalny – dom podcieniowy	Gminna Ewidencja Zabytków	Rejestr Województwa Pomorskiego Nr rej. 240 z dn. 27.09.1961
3.	ul. Gdańska 68	budynek mieszkalny - dom podcieniowy	Gminna Ewidencja Zabytków	Rejestr Województwa Pomorskiego Nr rej. 1003 z dn. 30.04.1982
4.	ul. Gdańska 47	Cmentarz ewangelicki ob. rzymsko- katolickiego z dzwonnicą i staro-drzewem wraz z częścią dz.nr 132	Gminna Ewidencja Zabytków	Rejestr Województwa Pomorskiego Nr rej.1874 z dn. 29.03.2011
5.	ul. Długa 3	budynek mieszkalny	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
6.	ul. Długa 12	budynek mieszkalny	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
7.	ul. Długa 20	budynek mieszkalny	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
8.	ul. Długa 35	dom	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
9.	ul. Gdańska 8	budynek mieszkalny	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
10.	ul. Gdańska 9	budynek mieszkalny	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
11.	ul. Gdańska 10	budynek mieszkalny	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
12.	ul. Gdańska 15	budynek mieszkalny	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
13.	ul. Gdańska 31	budynek mieszkalny	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
14.	ul. Gdańska 34	budynek mieszkalny	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
15.	ul. Gdańska 34	budynek gospodarczy	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
16.	ul. Gdańska 90	budynek mieszkalny	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
17.	ul. Gdańska 94	budynek mieszkalny	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
18.	ul. Gdańska 96	budynek mieszkalny	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
19.	ul. Leśna 2	budynek mieszkalny	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
20.	ul. Leśna 2	budynek gospodarczy	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
21.	ul. Wiślana 5	budynek mieszkalny	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
22.	ul. Żuławska 14	budynek mieszkalny	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków
23.	ul. Brzegowa 10	budynek mieszkalny	Gminna Ewidencja Zabytków	-
24.	ul. Gdańska 39	budynek gospodarczy	Gminna Ewidencja Zabytków	-
25.	ul. Łąkowa 4	budynek mieszkalny	Gminna Ewidencja Zabytków	-
26.	ul. Przechodnia 5	budynek mieszkalny	Gminna Ewidencja Zabytków	-

2. Ustala się strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej wyznaczone na rysunku planu wokół obiektów położonych przy ul. Gdańskiej nr 17, ul Gdańskiej nr 55, ul Gdańskiej nr 68 oraz przy ul. Leśnej. W wyznaczonych strefach wokół tych budynków obowiązuje zakaz budowy budynków i budowli (z wyjątkiem infrastruktury technicznej) oraz nasadzeń niezgodnych z warunkami siedliskowymi. W strefie ścisłej ochrony budynku przy ul. Gdańskiej nr 55 odbudowa budynku w miejscu fundamentów z sugestią jego odtworzenia (w przypadku zachowanych przekazów ikonograficznych, w przypadku braku zachowanych przekazów jego formę oraz wystrój należy dostosować do form charakterystycznych sąsiedztwa z zachowaniem charakteru budynku gospodarczego). W strefie ścisłej ochrony obowiązują przepisy odrębne (ustawa o ochronie zabytków).

3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej wyznaczoną na rysunku planu. W strefie tej obowiązuje utrzymanie istniejącej zabudowy o charakterze historycznym wyróżnionej na rysunku planu, nawiązanie do architektury regionalnej obszaru (dachy tylko dwuspadowe, w szczycie budynku widoczne zwieńczenia, elewacje budynków pastelowe, obrys budynku na rzucie prostokąta w proporcjach 2/3 z ustawieniem boku dłuższego równolegle do ulicy), nie wyklucza się możliwości współczesnej interpretacji form historycznych, obowiązuje zakaz budowy domków letniskowych.

1) dla budynków i obiektów wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków wymogi ochrony i jej zakres precyzuje ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, której zasady są nadrzędne nad ustaleniami planu;

2) dla budynków i obiektów wpisanych do ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne (ustawa prawo budowlane i ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

4. Ustala się ochronę historycznej zieleni komponowanej związanej z siecią drożną oraz zabudową siedliskową, wyróżnioną na rysunku planu. Dopuszcza się wycięcie drzewa przy drogach tylko wtedy, gdy będą one zagrażać bezpieczeństwu ruchu, w takim razie obowiązuje ich kompensata.

5. Ustala się strefy ochrony stanowisk archeologicznych oznaczone na rysunku planu; wszelka działalność w tej strefie, polegająca na naruszeniu struktury gruntu, musi być realizowana na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, między innymi przeprowadzenie badań archeologicznych.

§ 8.

Zasady kształtowania krajobrazu.

1. Zachowuje się układ drogowy, na którym opiera się zabudowa wsi.

2. Wyznacza się główną oś wsi, którą stanowi droga wojewódzka relacji Mikoszewo – Krynica Morska, wzdłuż której winny się znaleźć identyfikacyjne akcenty architektoniczne wyróżniające je z przestrzeni wsi.

3. Ustala się uzupełnienie oraz dogęszczenie zabudowy usługowej, mieszkaniowo – usługowej i mieszkaniowej w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej po obu jej stronach, dla której ustala się wysokość do najwyższej krawędzi dachu w kartach terenu - w ustaleniach szczegółowych.

1) dla nowej zabudowy i tej podlegającej modernizacji obowiązuje architektura nawiązująca do cech architektury regionalnej, o której mowa w § 7 ust. 3;

2) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej o której mowa w § 7 ust. 4 oraz jej uzupełnienie wkomponowane w projektowaną zabudowę.

4. Ustala się uzupełnienie zabudowy na zapleczu drogi wojewódzkiej (po stronie północnej) do ściany lasu zabudową mieszkaniową z dopuszczeniem zabudowy usług turystycznych oraz zabudową turystyczną z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, w tym zieleni wysokiej.

5. Wyklucza się lokalizację zabudowy letniskowej, obiektów tymczasowych, budynków rekreacji indywidualnej:

a) na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej oraz w jej bezpośrednim otoczeniu,

b) w sąsiedztwie obiektów wpisanych do rejestru zabytków,

c) w sąsiedztwie innych objętych ochroną konserwatorską.

6. Adaptuje się istniejącą zabudowę, ustala się uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej po stronie południowej drogi o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, z małym udziałem powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni biologicznie czynnej, umożliwiającej wgląd w przestrzeń otwartą pól i łąk.

7. Zakaz lokalizacji reklam (wolnostojących, nośników reklamowych, banerów) na ogrodzeniach w strefie ochrony konserwatorskiej oraz przy pojedynczych obiektach o wartości historycznej, w pasach drogowych. Dopuszcza się jedynie umieszczenie szyldu na terenie prowadzonej działalności dotyczącego tej działalności, o powierzchni do 1,0 m² (na budynkach objętych ochroną konserwatorską do 0,5 m²) na działce lub na budynku. W momencie występowania kilku działalności należy zgrupować szyldy w jednym miejscu o kształcie powtarzalnego modułu.

§ 9.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzenie publiczne na obszarze planu stanowią tereny lasów państwowych dostępne dla każdego z wyznaczonych dróg publicznych lub leśnych, park wiejski i drogi publiczne. Na rysunku planu tereny publiczne wyznaczone są linią rozgraniczającą oraz symbolem, w tym tereny:

1) oznaczone symbolem ZP – park wiejski z wykorzystaniem istniejących terenów zieleni. Teren ogólnodostępny wyposażony w urządzenia małej architektury. Szczegółowe ustalenia znajdują się w §37;

2) oznaczone symbolem ZL – lasy państwowe, dostępne z dróg dojazdowych KDD przechodzących w drogi leśne. Szczegółowe ustalenia znajdują się w §36;

3) oznaczone symbolem KDG, KDZ, KDL, KDD, KDX i KX – tereny wydzielone pod publiczne drogi i drogi piesze ogólnodostępne dla komunikacji samochodowej, pieszej i rowerowej. Szczegółowe ustalenia znajdują się w §47.

§ 10.

Bezpieczeństwo powodziowe:

1. Przedmiotowy obszar znajduje się na obszarze narażonym na zalanie (niebezpieczeństwo powodzi). Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego w granicach planu znajdują się:

1) obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku:

a) zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego (scenariusz całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, przerwania wału: Wisła 42,000 km prawy brzeg i Wisła 4,500 km prawy brzeg),

b) zniszczenia wału/budowli pasa technicznego.

2. Na terenach położonych poniżej 1,8 m n.p.m. należy, dla zabezpieczenia przed zalaniem wodami powodziowymi, realizować zabudowę na terpach.

§ 11.

Wymagania wynikające z zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

1. W przestrzeni publicznej na obszarze planu:

1) przy realizacji i modernizacji sieci wodociągowej lokalizować hydranty przeciwpożarowe w przestrzeni należącej do dróg publicznych lub/i wewnętrznych;

2) przeciwpożarowe zabezpieczenie wodne winno odpowiadać wymaganiom zawartym w przepisach odrębnych.

2. Teren przeznaczony pod usługi turystyczne, oznaczony na rysunku planu symbolem UT, musi posiadać hydranty oraz drogi pożarowe zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 12.

Ustalenia dotyczące komunikacji.

1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenu objętego opracowaniem oparta jest o system dróg, w którym wyróżnia się:

a) drogę publiczną klasy głównej, jaką jest droga powiatowa z Mikoszewa przez Drewnicę do drogi E7 oznaczona na rysunku planu symbolem 2KDG,

b) drogę publiczną klasy zbiorczej, jaką jest droga wojewódzka nr DW501 z Gdańska przez Stegnę, do Krynicy Morskiej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDZ,

c) drogi publiczne klasy lokalnej (KDL) projektowane na terenie obszaru planu,

d) drogi publiczne klasy dojazdowej (KDD), w tym drogi gminne istniejące lub projektowane w granicach planu,

e) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW,

f) drogi pieszo – jezdne (KDX),

g) drogi piesze (KX),

h) drogi rowerowe (KR).

2. Drogi, o których mowa w ust.1 oznaczone są na rysunku planu, załączniku graficznym nr 1 do uchwały.

3. Dla nowej zabudowy oraz tej podlegającej modernizacji ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilościach nie mniejszych niż:

1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową na 6 miejsc postojowych, nie mniej jednak niż 1 miejsce na budynek;

2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, nie licząc miejsca w garażu;

3) dla zabudowy zagrodowej – min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, nie licząc miejsca w garażu oraz miejsca na maszyny rolnicze według potrzeb;

4) dla handlu - 1 miejsce na 30 m^2 powierzchni użytkowej lub 10 m^2 powierzchni sprzedaży, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt i jedno miejsce postojowe dla samochodów posiadających kartę parkingową;

5) dla usług gastronomii 2 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych oraz jedno miejsce dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową na 6 miejsc postojowych, nie mniej jednak niż 2 miejsca parkingowe na obiekt i jedno miejsce postojowe dla samochodów posiadających kartę parkingową;

6) dla usług turystycznych miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej wyznaczyć na terenie obiektu lub na terenie innym, do którego właściciel ma tytuł prawny oraz jedno miejsce dla samochodów zaopatrzonych w kartę na każde 6 miejsc postojowych, wyznaczone najbliżej wejścia do budynku, nie mniej jednak niż jedno miejsce na terenie.

§ 13.

Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.

1. Ustala się, że obszar będzie wyposażony w systemy infrastruktury technicznej, które znajdować się będą w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg, możliwie poza pasem jezdni lub na terenach pozostałych. Infrastruktura, o której mowa, dotyczy linii, sieci, urządzeń technicznych oraz budowli z nią związanych dla wyposażenia obszaru w:

a) energię elektroenergetyczną,

b) wodę z sieci wodociągowej,

c) sieć kanalizacji sanitarnej,

d) sieć kanalizacji deszczowej,

e) infrastrukturę komunikacyjną, w tym światłowody, sieci teletechniczne, telekomunikacyjne i telefoniczne,

f) docelowo w gazociąg średniego i niskiego ciśnienia oraz przyłącze.

2. Adaptuje się istniejące sieci infrastruktury technicznej znajdujące się na obszarze opracowania. W ramach utrzymania ich w sprawności technicznej dopuszcza się ich remont, przebudowę i rozbudowę.

3. Ustala się modernizację sieci zapewniając sprawność techniczną infrastruktury oraz sieci tranzytowych, obiektów, urządzeń i budowli z nimi związanych na całym obszarze planu z zachowaniem przepisów odrębnych.

4. Sieci elektrotechniczne niskiego i średniego napięcia na terenie zwartej zabudowy obszaru objętego planem należy realizować jako sieci podziemne.

5. Niezbędna rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej w układzie pierścieniowym. Dopuszcza się na terenach, do których sieć wodociągowa nie dochodzi, na czas przejściowy, budowę indywidualnych studni zgodnie z odrębnymi przepisami, po wybudowaniu sieci wodociągowej obowiązkowe podłączenie nieruchomości do sieci.

6. Nakazuje się przyłączenie budynków do komunalnej sieci kanalizacyjnej. Dopuszcza się na terenach, do których sieć kanalizacyjna nie dochodzi, na czas przejściowy (do czasu budowy sieci kanalizacyjnej) budowę szamb. Po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej podłączenie nieruchomości do układu kanalizacyjnego jest obowiązkowa.

7. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów i powierzchni utwardzonych (placów, nawierzchni utwardzonej parkingów, ciągów komunikacyjnych itp.) do gruntu w granicach działki, wykorzystanie jej na własne potrzeby do celów gospodarczych lub odprowadzenie poprzez kolektory deszczowe do rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Postuluje się w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń, ogrzewanie budynków z wykorzystaniem proekologicznych systemów grzewczych np. elektryczne, gazowe, baterie słoneczne itp.

9. Gromadzenie odpadów stałych (zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą polityką gminy w tym zakresie). Miejsca ich składowania wyznaczone w granicach własności lub użytkowania terenu muszą być łatwo dostępne z dróg. Segregacja, wywóz oraz utylizacja odpadów następować będzie zgodnie z obowiązującymi na terenie gminy ustaleniami.

10. Ustala się obowiązek zachowania rowów stanowiących układ melioracji szczegółowych.

Rozdział .

Rozdział II.

Ustalenia szczegółowe

§ 14.

Karta terenu MN

1. Oznaczenie na rysunku planu: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 13.1MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 21.1MN.

2. Powierzchnia terenu: 22,14 ha

3. Przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa w ramach usług turystycznych zgodnie z § 2 ust. 15.

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

1) dla nowych budynków obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;

2) pozostałe linie zabudowy zgodnie z odrębnymi przepisami;

3) ustawienie nowego budynku zawsze równolegle do linii zabudowy lub jednej z granic działki.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

2) teren znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana (§6 ust. 1, pkt 2);

3) tereny oznaczone symbolem 1MN, 2MN, 12MN i 21.1MN, znajdują się w strefie obejmującej obszar 50 m od podstawy od strony odlądowej wału czołowego rz. Wisły;

4) wszystkie tereny zagrożone są zalaniem zgodnie z § 10.

6. Zasada ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury. Na obszarze planu w granicach wyznaczonych terenów znajdują się:

1) obiekty wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków, na terenach oznaczonych symbolem:

a) 18MN - budynek mieszkalny przy ul. Gdańskiej nr 68,

b) 21.1MN - budynek mieszkalny przy ul. Gdańskiej nr 55;

2) obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, na terenach oznaczonych symbolem 14MN – budynek mieszkalny przy ul. Żuławskiej nr 14;

3) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, na terenach oznaczonych symbolem: 4MN – budynek mieszkalny przy ul. Brzegowej nr 10, 4MN – budynek mieszkalny przy ul. Przechodniej nr 5; 6MN – budynek mieszkalny przy ul. Łąkowej nr 4;

4) obiekt wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków i do gminnej ewidencji zabytków na terenie oznaczonym symbolem: 6MN – budynek mieszkalny przy ul. Wiślanej nr 5; 7MN – budynek mieszkalny przy ul. Długiej 20, 14MN – budynek mieszkalny przy ul. Żuławskiej nr 14;

5) obiekty o wartościach historyczno - kulturowych objęte ochroną kulturową poprzez ustalenia planu, na terenach oznaczonych symbolem: 2MN – budynek mieszkalny przy ul. Brzegowej nr 11, 3MN – budynek mieszkalny przy ul. Wiślanej nr 24, 7MN – budynek mieszkalny przy Wiślanej nr 8a, 13.1MN – budynek mieszkalny przy ul. Gdańskiej nr 3;

6) obiekty współtworzące charakter zabudowy objęte ochroną kulturową poprzez ustalenia planu, na terenach oznaczonych symbolem: 3MN – budynek gospodarczy przy ul. Wiślanej nr 24, 4MN – budynek mieszkalny przy ul. Piaskowej nr 18, 5MN – budynek mieszkalny przy ul. Łąkowej nr 11, 12MN – budynek mieszkalny przy ul. Gdańskiej nr 53, 19MN – budynek przy ul. Gdańskiej nr 76;

7) strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej objęto tereny oznaczone symbolem 18MN i 21.1MN;

8) strefą ochrony konserwatorskiej objęto tereny oznaczone symbolem: 1MN, 2MN, 12MN, 13.1MN, 14MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN i 21.1MN;

9) w strefie ochrony archeologicznej znajdują się tereny oznaczone symbolem: 8MN, 13MN, 13.1MN, 16MN, 17MN, 21MN, 21.1MN;

10) historyczna zieleń komponowana objęta ochroną konserwatorską znajduje się na terenach oznaczonych symbolem: 3MN –ul. Wiślana (3 sztuki), 5MN – ul. Łąkowa (1 sztuka), 6MN – ul. Wiślana (1 sztuka), 8MN – ul. Bursztynowa (7 sztuk) i ul. Długa (6 sztuk), 11MN –ul. Długa (2 sztuki), 12MN –ul. Gdańska (3 sztuki), 14MN –ul. Żuławska (1 sztuka), 15MN – (4 sztuki), 18MN – ul. Gdańska (4 sztuki), 19MN –ul. Gdańska (2 sztuki), 21.1MN – (2 sztuki);

11) Dla wyróżnionych wyżej terenów pkt 1 do pkt 10 obowiązują ustalenia §7.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje;

2) lokalizacja reklam zgodnie z §8 ust. 7.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

1) adaptacja istniejących budynków, dopuszcza się ich modernizację. Nowa zabudowa w granicach wyznaczonych nieprzekraczalną linią zabudowy i przepisami odrębnymi; w ramach zabudowy dopuszcza się na jednej działce budowlanej:

a) budynki mieszkalne (dopuszcza się jeden budynek mieszkalny na 800 m² działki), budynku typu hotelowego garaż, budynek gospodarczy lub budynki łączone dla wybranych funkcji, budynek usługowy w tym domki letniskowe w maks. ilości do czterech domków na działkę budowlaną (z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem 12MN, 18MN, 19MN, 20MN, na których jest zakaz lokalizacji domków letniskowych), dopuszcza się dobudowę oranżerii, szklarni itp.,

b) podjazdy oraz mała architektura, taka jak: pergole, altanki,

c) linie i sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia i budowle z nią związane;

2) dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej usługowej obowiązują ustalenia:

a) wysokość budynku – do najwyższego puntu kalenicy dachu max. 10,5 m npt.,

b) liczba kondygnacji nadziemnych: do dwóch w tym poddasze użytkowe,

c) poziom posadzki parteru max. 0,6 m npt. na rzędnej min. 1,8 m npm.,

d) dach dwuspadowy lub jego kombinacja, symetryczny, o nachyleniu połaci dachowej 30º do 45º, dopuszcza się wystawki na powierzchni max. 50% dachu z kalenicą ustawioną prostopadle do kalenicy głównej dachu, nie ustala się nachylenia dachu na wystawkach, wejściach do budynku, oranżeriach, szklarniach, zadaszeniach tarasów,

e) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego lub kolorze czarnym;

3) podstawowe parametry budynku typu hotelowego:

a) wysokość max. do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 9,5 m npt.,

c) poziom posadzki parteru max. 0,6 m npt. na rzędnej min. 1,8 m n.p.m.,

d) dopuszcza się kondygnację podziemną,

e) poziom posadzki parteru dostosować do istniejących budynków i warunków gruntowych,

f) dach dwuspadowy lub jego kombinacja o połaciach symetrycznych i nachyleniu 30º - 45º, dopuszcza się nachylenie dachu mniejsze, o ile będzie to wynikało z uwarunkowań i konstrukcji rozbudowywanego budynku, wskazane wykorzystanie części dachu na taras,

g) pokrycie dachu dachówką naturalną lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze naturalnej dachówki, odcieniach brązu, szarym lub czarnym, w dachu dopuszcza się wystawki lub/i okna dachowe;

4) dla nowych budynków gospodarczych i garażowych obowiązują ustalenia:

a) wysokość budynku od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu– max. 6,0 m npt.,

b) poziom posadowienia parteru budynku - nie ustala się,

c) dach dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachu dostosować do użytych materiałów,

d) jedna ściana ustawiona równolegle do ściany budynku głównego,

e) pokrycie dachu identyczne lub w podobnej w kolorystyce jak na budynku mieszkalnym;

5) zabudowę letniskową realizować w głębi działki poza linią budynku mieszkalnego, wszystkie domki letniskowe muszą posiadać jednakowe gabaryty, wystrój elewacji oraz pokrycie dachu; dla domków letniskowych ustala się:

a) powierzchnia jednego domku do 35,0 m²,

b) wysokość do kalenicy – max. 6,0 m npt.,

c) poziom posadowienia parteru budynku max. 0,3 m npt.,

d) dach dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachu od 20° - 45°; pokrycie materiałem dachówko-podobnym z wykluczeniem koloru niebieskiego, jasno zielonego i żółtego;

6) na terenie oznaczonym nr 21.1MN adaptacja budynku mieszkalnego, budowa budynku gospodarczego lub mieszkalno - usługowego w miejscu starych fundamentów jak oznaczono na rysunku planu, podjazd, sieci i budowle infrastruktury technicznej oraz małą architekturę, linie i sieci infrastruktury technicznej przesyłowej i tranzytowej oraz urządzenia i budowle z nimi związane:

a) ustalenia dla budynku realizowanego w miejscu starych fundamentów zgodnie z §7 ust. 2, przy braku dokumentacji ikonograficznej: obrys ścian zgodnie z linią zabudowy, wysokość budynku równa jak budynku mieszkalnego, dach dwuspadowy, kryty dachówką o nachyleniu jak na istniejącym budynku mieszkalnym,

b) otwory okienne i drzwiowe dostosować wielkością, rytmem i detalem architektonicznym do budynku istniejącego,

7) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 40%.

8) maks. powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla działek położonych na terenach oznaczonych symbolem 12MN, 13MN, 13.1MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 21MN, 21.1MN - 25%, dla pozostałych terenów - 30%;

9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,9.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi

1) bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają drogi publiczne lub wewnętrzne znajdujące się w sąsiedztwie;

2) parkingi w ilości wynikającej z ustaleń zawartych w §12 ust.3 realizować na terenie własnej działki.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenu: dopuszcza się podział terenu dla wydzielenia działek budowlanych o minimalnej powierzchni 800 m^2, z zastrzeżeniem §5 ust.2, pkt 10.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1) przy realizacji nowej zabudowy obowiązują przepisy odrębne:

a) dla terenu narażonego na zalanie zgodnie z § 10,

b) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN, 2MN, 12MN i 20.1MN znajdującego się w strefie odlądowej stopy wału czołowego rz. Wisły,

2) ogrodzenie od strony drogi do wysokości 1,5 m npt., zaleca się nasadzenia żywopłotowe wzdłuż ogrodzenia, nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

12. Zasady obsługi inżynieryjnej

1) podłączenie do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej;

2) ogrzewanie budynków etażowe, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna, itp..

§ 15.

Karta terenu MW

1. Oznaczenie na rysunku planu: 1MW.

2. Powierzchnia terenu: 1,91 ha

3. Przeznaczenie podstawowe: Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;

2) pozostałe linie zabudowy zgodnie z odrębnymi przepisami;

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: Teren znajduje się w otulinie Parku Krajobr. Mierzeja Wiślana (§6 ust. 1, pkt 2), obowiązują przepisy odrębne.

6. Zasada ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury: Na terenie zlokalizowana jest historyczna zieleń komponowana objęta ochroną konserwatorską (3 sztuki), obowiązuje jej ochrona i zachowanie; obowiązuje §7 ust.4.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Dopuszcza się na budynkach możliwość umieszczenia szyldu o maks. powierzchni 1,0 m^2.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej modernizację. W ramach zabudowy na terenie ustala się:

a) budynek mieszkalny, budynek garażowy, budynek gospodarczy,

b) podjazdy, mała architektura, taka jak: pergole, altanki,

c) linie i sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia i budowle z nią związane;

2) dla budynku mieszkalnego obowiązują ustalenia:

a) wysokość jak w stanie istniejącym,

b) dach dwuspadowy lub jego kombinacja, symetryczny, o nachyleniu połaci dachowej 30º do 45º, dopuszcza się wystawki w dachu na powierzchni max. 50 % z kalenicą ustawioną prostopadle do kalenicy głównej dachu, dach na wystawkach, wejściach do budynku, oranżeriach - dowolny,

c) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego lub kolorze czarnym;

3) dla budynków gospodarczych i garażowych obowiązują ustalenia:

a) wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy – max. 6,0 m npt.,

b) poziom posadowienia parteru budynku - nie ustala się,

c) dach dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachu dostosować do użytych materiałów,

d) jedna ściana ustawiona równolegle do ściany budynku głównego,

e) pokrycie dachu o podobnej kolorystyce jak na budynku mieszkalnym;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 30%;

5) powierzchnia zabudowy w obrębie terenu maks. 20 % powierzchni działki;

6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,0.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi

1) bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają drogi publiczne lub wewnętrzne znajdujące się w sąsiedztwie;

2) parkingi w ilości wynikającej z ustaleń zawartych w §12 ust.3 realizować na terenie własnej działki.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenu Zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1) obszar objęty planem znajduje się na terenie zagrożonym na zalanie, obowiązują ustalenia zawarte w § 10;

2) ogrodzenie od strony drogi do wysokości 1,5 m npt., zaleca się nasadzenia żywopłotowe wzdłuż ogrodzenia, nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

12. Zasady obsługi inżynieryjnej:

1) podłączenie do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej;

2) ogrzewanie budynków etażowe, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna, itp..

§ 16.

Karta terenu MN/U

1. Oznaczenie na rysunku planu: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 3.1MN/U, 4MN/U, 4.1MN/U, 5MN/U, 5.1MN/U, 5.2MN/U, 6MN/U, 6.1MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 8.1MN/U, 9MN/U, 9.1MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 11.1MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 22.1MN/U, 23MN/U, 23.1MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U, 26.1MN/U, 27MN/U, 28MN/U, 29MN/U, 29.1MN/U, 30MN/U, 31MN/U, 32MN/U, 33MN/U, 34MN/U, 35MN/U, 36MN/U, 36.1MN/U, 37MN/U, 37.1MN/U, 38MN/U.

2. Powierzchnia terenu: 36,09 ha.

3. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo – usługowa, w tym:

1) zabudowa mieszkaniowa: jednorodzinna,

2) zabudowa usługowa do 50 % powierzchni zabudowy ustalonej planem; w ramach zabudowy usługowej usługi takie jak: obsługa ruchu turystycznego, handel, gastronomia.

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

1) dla nowych budynków obowiązują linie zabudowy od strony drogi zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wrysowaną na rysunku planu.

2) pozostałe linie zabudowy zgodnie z odrębnymi przepisami.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1) teren znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, obowiązują ustalenia §6 ust.1, pkt 2.

2) teren, oznaczony symbolem 1MN/U i 2MN/U, jak zaznaczono na rysunku planu, znajduje się w strefie obejmującej obszar 50,0 m od podstawy, od strony odlądowej, wału czołowego rz. Wisły;

3) teren w części znajduje się na obszarze zagrożonym zalaniem §10.

6. Zasada ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury: na obszarze planu w granicach wyznaczonych terenów znajdują się:

1) obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, na terenie oznaczonym symbolem: 26.1MN/U – budynek mieszkalny i budynek gospodarczy przy ul. Leśnej nr 2,

2) obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków i do gminnej ewidencji zabytków, na terenach oznaczonych symbolem: 3.1MN/U – budynek mieszkalny przy ul. Gdańskiej nr 96, 3.1MN/U – budynek mieszkalny przy ul. Gdańskiej nr 94, 3.1MN/U – budynek mieszkalny przy ul. Gdańskiej nr 90, 5MN/U – budynek mieszkalny przy ul. Długiej nr 35, 21MN/U – budynek mieszkalny przy ul. Długiej nr 3, 22.1MN/U – budynek mieszkalny przy ul. Gdańskiej nr 10, 23.1MN/U – budynek mieszkalny przy ul. Gdańskiej nr 8, 25MN/U – budynek mieszkalny przy ul. Gdańskiej nr 9, 26.1MN/U – budynek mieszkalny i gospodarczy przy ul. Leśnej nr 2, 29.1MN/U – budynek mieszkalny przy ul. Gdańskiej nr 15;

2) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków: 37.1MN/U – budynek mieszkalny przy ul. Gdańskiej 39;

3) obiekty o wartościach historyczno - kulturowych objęte ochroną kulturową poprzez ustalenia planu, na terenach oznaczonych symbolem: 3MN/U – budynek mieszkalny przy ul. Piaskowej nr 13, 3.1MN/U – budynek mieszkalny przy ul. Gdańskiej nr 98, 3.1MN/U – budynek mieszkalny przy ul. Gdańskiej nr 92, 4.1MN/U – budynek mieszkalny ul. Gdańskiej nr 86, 4.1MN/U – budynek mieszkalny przy ul. Gdańskiej nr 84, 8.1MN/U – budynek mieszkalny przy ul. Bursztynowej nr 3, 9.1MN/U – budynek mieszkalny przy ul. Bursztynowej nr 4, 18MN/U – budynek mieszkalny przy ul. Gdańskiej nr 18, 22MN/U – budynek mieszkalny przy ul. Bukowej nr 3, 30MN/U – budynek mieszkalny przy ul. Żuławskiej nr 45, 31MN – budynek mieszkalny przy ul. Gdańskiej nr 21, 31MN – budynek gospodarczy przy ul. Gdańskiej nr 21, 36.1MN/U – budynek mieszkalny przy ul. Gdańskiej nr 35;

4) obiekty współtworzące charakter zabudowy objęte ochroną kulturową poprzez ustalenia planu: na terenie oznaczonym symbolem 3MN/U – budynek mieszkalny przy ul. Przechodniej nr 3;

5) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązuje na terenie oznaczonym symbolem 26.1MN/U;

6) strefa ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3.1MN/U, 4.1MN/U, 5.1MN/U, 5.2MN/U 6.1MN/U, 8.1MN/U, 9.1MN/U, 11.1MN/U, 13MN/U, 18MN/U, 22.1MN/U, 23.1MN/U, 26MN/U, 26.1MN/U, 29.1MN/U, 30MN/U, 31MN/U, 32MN/U, 33MN/U, 34MN/U, 36.1MN/U, 37.1MN/U;

7) strefa ochrony archeologicznej, na terenach oznaczonych symbolami: 19MN/U, 20MN/U, 22MN/U, 22.1MN/U, 23MN/U, 23.1MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U, 26.1MN/U, 27MN/U, 28MN/U, 32MN/U, 33MN/U, 34MN/U, 35MN/U, 36MN/U, 36.1MN/U, 38MN/U;

8) historyczna zieleń komponowana objęta ochroną konserwatorską, na terenach oznaczony symbolami: 1MN/U - (1 sztuka) przy ul. Gdańskiej, 3MN/U – (2 sztuki) przy ul. Piaskowej, 3.1MN/U – (8 sztuk) przy ul. Gdańskiej, teren 5MN/U – (9 sztuk), 5.1MN/U – (1 sztuka) przy ul. Gdańskiej, 6.1MN/U – (3 sztuki) przy ul. Gdańskiej, 7MN/U – (3 sztuki) przy ul. Długiej, 9.1MN/U – (3 sztuki), 11.1MN/U – (3 sztuki) przy ul. Gdańskiej, 12MN/U – (22 sztuki), 13MN/U – (6 sztuk), 21MN/U – (5 sztuk), 22MN/U – (1 sztuka), 22.1MN/U – (5 sztuk), 23.1MN/U – (4 sztuki), 25MN/U – (6 sztuk przy ul. Leśnej i 7 sztuk przy ul. Gdańskiej), 26.1MN/U – (18 sztuk), 27MN/U – (10 sztuk), 29.1MN/U – (4 sztuki), 30MN/U – (3 sztuki), 31MN/U – (6 sztuk), 36.1MN/U – (1 sztuka), 37.1MN/U – (6 sztuk);

9) dla wyróżnionych wyżej terenów pkt 1 do pkt 8 obowiązują ustalenia §7.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje;

2) lokalizacja reklam zgodnie z §8 ust. 7.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę z utrzymaniem jej parametrów, dopuszcza się ich modernizację związaną ze zmianą funkcji lub dostosowaniem zabudowy do parametrów ustalonej planem;

2) w ramach zabudowy ustala się budynki: mieszkalne (jeden budynek na 1000 m² działki), budynku typu hotelowego, usługowe, garaż, budynek gospodarczy (lub budynki łączone dla wybranych funkcji), maks. 4 domki letniskowe z wyłączeniem terenów wykluczonych w §8 ust. 5;

3) dopuszcza się budowę:

a) podjazdów oraz małej architektury, takiej jak: pergole, altanki, baseny, fontanny, oczka wodne itp.,

b) linii i sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i budowli z nią związanych;

4) podstawowe parametry nowych budynków mieszkalnych:

a) wysokość budynków do najwyższej kalenicy dachu dla budynków mieszkalnych max. do 9,5 m npt.,

b) dopuszcza się kondygnację podziemną,

c) dach dwuspadowy lub jego kombinacja, symetryczny, o nachyleniu połaci dachowej 38º do 45º, dopuszcza się wystawki w dachu na powierzchni maks. 50% z kalenicą ustawioną prostopadle do kalenicy głównej dachu, nie dopuszcza się dachów kopertowych,

d) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego lub w kolorze czarnym. Na budynkach objętych ochroną konserwatorską oraz w strefie ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu stosować pokrycie dachów wyłącznie materiałem naturalnym;

5) dla nowej zabudowy usługowej, obowiązuje:

a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, maks. wysokość do najwyższej kalenicy dachu - 9,0 m npt.,

b) dach o nachyleniu 20º do 45º, dwuspadowy symetryczny,

c) pokrycie dachu – o podobnej kolorystyce jak na budynku mieszkalnym;

6) podstawowe parametry budynku typu hotelowego:

a) wysokość max. do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 9,5 m npt.,

c) poziom posadzki parteru max. 0,6 m npt. na rzędnej min. 1,8 m n.p.m.,

d) dopuszcza się kondygnację podziemną,

e) poziom posadzki parteru dostosować do istniejących budynków i warunków gruntowych,

f) dach dwuspadowy lub jego kombinacja o połaciach symetrycznych i nachyleniu 30º - 45º, dopuszcza się nachylenie dachu mniejsze, o ile będzie to wynikało z uwarunkowań i konstrukcji rozbudowywanego budynku, wskazane wykorzystanie części dachu na taras,

g) pokrycie dachu dachówką naturalną lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze naturalnej dachówki, odcieniach brązu, szarym lub czarnym, w dachu dopuszcza się wystawki lub/i okna dachowe;

7) w ramach zabudowy nowej gospodarczej i garażowej, obowiązuje:

a) wysokość jednej kondygnacji nadziemnej do 6,5 m npt.,

b) dach dwuspadowy symetryczny o nachyleniu 20º do 45º,

c) pokrycie dachu – podobne jak na budynku mieszkalnym,

d) poziomu posadzki parteru nie ustala się;

8) zabudowę letniskową realizować w głębi działki poza linią budynku mieszkalnego, wszystkie domki letniskowe muszą posiadać jednakowe gabaryty, wystrój elewacji oraz pokrycie dachu; dla domków letniskowych obowiązuje:

a) wysokość do 6,0 m npt, dopuszcza się antresolę;

b) dach o nachyleniu 20º do 45º, dwuspadowy symetryczny,

c) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w kolorze dachówki naturalnej, czarnym, odcieniach szarości lub brązu,

d) poziom posadzki parteru maks. 30 cm n.p.t.;

9) dla nowej zabudowy obowiązuje ustawienie jednej ze ścian równolegle do linii zabudowy lub równolegle do jednej z bocznych granic działki;

10) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 30%.

11) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla działek położonych w strefie ochrony konserwatorskiej i w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej KDZ do 30 %, dla pozostałych do 40%;

12) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,8;

13) ogrodzenie od strony drogi do wysokości max. 1,5 m npt., zaleca się nasadzenia żywopłotowe wzdłuż ogrodzenia, nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi:

1) bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej z terenem KDG, KDZ, KDD, KDW lub KDX, jeżeli działka budowlana graniczy z dwoma ulicami wjazd na działkę z drogi niższej klasy;

2) parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §12 ust. 3 realizować na terenie własnej działki.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenu: ustala się podział terenu na działki budowlane, minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m² z zastrzeżeniem §5 ust.2, pkt 10 lit a i b.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakaz budowy domków letniskowych:

a) na terenach położonych w strefie ochrony konserwatorskiej,

b) w pasie od ul. Gdańskiej do ul. Piaskowej i ul. Długiej,

c) od południowej granicy planu do linii torów kolejowych;

2) przy realizacji nowej zabudowy obowiązują przepisy odrębne:

a) dla terenu zagrożonego zalaniem zgodnie z § 10**,**

b) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U, 2MN/U znajdującego się w strefie 50 m od odlądowej stopy wału czołowego rz. Wisły.

12. Zasady obsługi inżynieryjnej

1) podłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej,

2) ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna itp.;

3) gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

§ 17.

Karta terenu 1U/MN

1. Oznaczenie na rysunku planu: 1U/MN.

2. Powierzchnia terenu: 0,33 ha.

3. Przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo – mieszkaniowa

a) zabudowa usługowa związana z obsługą ruchu turystycznego typu hotelowego, dopuszcza się usługi handlu i gastronomii,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna związana z prowadzoną działalnością realizowana w oddzielnym budynku lub łączona z funkcją usługową.

2) wykluczenia:

a) handel o powierzchni większej niż 100 m² powierzchni sprzedaży,

b) działalność uciążliwa (§2, ust. 3 przepisy ogólne planu).

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: Obowiązują linie nieprzekraczalne zabudowy:

a) od linii rozgraniczających drogi zgodnie z rysunkiem planu,

b) pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

2) teren znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, obowiązuje §6 ust.1, pkt 2;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 30 %;

4) teren znajduje się na obszarze zagrożonym zalaniem.

6. Zasada ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury. Na obszarze planu w granicach wyznaczonych terenów znajdują się:

1) obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków znajdują się na terenie oznaczonym symbolem 1U/MN – budynek mieszkalny i budynek gospodarczy przy ul. Gdańskiej nr 34;

2) strefą ochrony konserwatorskiej objęto tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1U/MN;

3) historyczna zieleń komponowana objęta ochroną konserwatorską znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 1U/MN – 2 sztuki przy ul. Gdańskiej.

4) dla wymienionych wyżej budynków obowiązują ustalenia rozdziału I, §7.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje;

2) lokalizacja reklam zgodnie z §8 ust. 7.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z utrzymaniem jej parametrów, dopuszcza się jej modernizację związaną ze zmianą funkcji;

2) w ramach zabudowy ustala się: budynki typu hotelowego, usługowe dla usług gastronomicznych i handlowych, budynek gospodarczy; garaż lub budynki dla funkcji łączonej, podjazdy, mała architektura, taka jak: pergole, altanki itp., linie i sieci infrastruktury technicznej przesyłowej i tranzytowej oraz urządzenia i budowle z nią związane;

3) ustala się udział powierzchni zabudowy mieszkaniowej w stosunku do powierzchni zabudowy ustalonej planem max. 40%;

4) podstawowe parametry projektowanej zabudowy usługowej i budynków typu hotelowego:

a) wysokość max. do dwóch kondygnacji naziemnych,

b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – jak w stanie istniejącym,

c) poziom posadzki parteru jak w stanie istniejącym,

d) dach dwuspadowy lub jego kombinacja o połaciach symetrycznych i nachyleniu dostosowanym do istniejącego,

e) pokrycie dachu dachówką naturalną lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze naturalnej dachówki, odcieniach brązu, szarym lub czarnym;

5) w ramach zabudowy gospodarczej (garażowej) obowiązuje:

a) wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu max. 6,0 m. npt.,

b) dach o nachyleniu 20º do 45º, dwuspadowy symetryczny, wyklucza się dachy kopertowe,

c) materiał pokrycia dachu – kolorystyka dachu jak na budynku głównym,

d) poziom posadzki parteru dostosować do istniejących budynków, warunków gruntowych lub przeznaczenia budynku;

6) adaptuje się budynek mieszkalny bez zmian;

7) ustawienie nowych budynków jedną ze ścian dłuższym bokiem równolegle do ściany istniejącego budynku;

8) powierzchnia zabudowy w obrębie terenu do 40 % powierzchni działki;

9) wskaźnik intensywności zabudowy - 0,4 do 0,9;

10) ogrodzenie od strony drogi do wysokości max. 1,5 m npt., zaleca się wprowadzić w części nasadzenia zieleni żywopłotowej wzdłuż ogrodzenia, nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi:

1) bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej;

2) parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §12 ust. 3 realizować na terenie własnej działki.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenu: Nie dotyczy.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakaz budowy domków letniskowych;

2) obszar planu znajduje się na terenach zagrożonych zalaniem. Przy realizacji nowej zabudowy obowiązują przepisy odrębne (§ 10).

12. Zasady obsługi inżynieryjnej

1) podłączenie do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej;

2) ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: ekogroszek, energia słoneczna, energia elektryczna itp.;

3) gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

§ 18.

Karta terenu 2U/MN

1. Oznaczenie na rysunku planu: 2U/MN.

2. Powierzchnia terenu: 0,23 ha.

3. Przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo – mieszkaniowa

a) zabudowa usługowa związana z obsługą ruchu turystycznego typu hotelowego,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna związana z prowadzoną działalnością realizowana w oddzielnym budynku lub łączona z funkcją usługową;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi handlu i gastronomii,

3) wykluczenia:

a) handel o powierzchni większej niż 50 m² powierzchni sprzedaży,

b) działalność uciążliwa (§2, ust. 3).

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: Obowiązują linie nieprzekraczalne zabudowy:

a) od linii rozgraniczających drogi zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się linię zabudowy dla budynków lokalizowanych przy granicy działki budowlanej w odległości 1,5 m.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

2) teren znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, obowiązuje §6 ust.1, pkt 2;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 25%;

4) teren znajduje się na obszarze zagrożonym zalaniem (§10).

6. Zasada ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury: Nie dotyczy

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje;

2) lokalizacja reklam zgodnie z §8 ust. 7.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę z utrzymaniem jej parametrów, dopuszcza się jej modernizację związaną ze zmianą funkcji lub dostosowaniem do parametrów zabudowy ustalonej planem;

2) w ramach zabudowy realizowane mogą być:

a) budynek typu hotelowego, budynek garażowy, budynek gospodarczy, budynek mieszkalny lub budynek łączony dla funkcji mieszanych,

b) podjazdy, mała architektura, taka jak: pergole, altanki, baseny, fontanny, oczka wodne itp.,

c) linie i sieci infrastruktury technicznej przesyłowej i tranzytowej oraz urządzenia i budowle z nią związane,

d) ustala się udział powierzchni zabudowy mieszkaniowej w stosunku do powierzchni zabudowy ustalonej planem max. 40%;

3) podstawowe parametry projektowanej zabudowy usługowej typu hotelowego:

a) wysokość max. do trzech kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 12,5 m npt.,

c) poziom posadzki parteru max. 0,6 m npt. na rzędnej min. 1,8 m n.p.m.,

d) dopuszcza się kondygnację podziemną,

e) poziom posadzki parteru dostosować do istniejących budynków i warunków gruntowych,

f) dach dwuspadowy lub jego kombinacja o połaciach symetrycznych i nachyleniu 30º - 45º,

g) dopuszcza się nachylenie dachu mniejsze, o ile będzie to wynikało z uwarunkowań i konstrukcji rozbudowywanego budynku, wskazane wykorzystanie części dachu na taras,

h) pokrycie dachu dachówką naturalną lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze naturalnej dachówki, odcieniach brązu, szarym lub czarnym, w dachu dopuszcza się wystawki lub/i okna dachowe;

4) podstawowe parametry dla budynku mieszkalnego lub mieszkalno - usługowego:

a) wysokość max. do trzech kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 12,5 m npt.,

c) dopuszcza się kondygnację podziemną,

d) poziom posadzki parteru max. 1,2 m npt. na rzędnej min. 1,8 m n.p.m.,

e) dach dwuspadowy o połaciach symetrycznych i nachyleniu 30º - 45º; nie dopuszcza się dachów kopertowych,

f) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym, w kolorze dachówki naturalnej, szarym, czarnym lub odcieniach brązu,

g) budynek mieszkalny realizować z widocznym akcentem architektonicznym;

5) w ramach zabudowy gospodarczej i garażowej obowiązuje:

a) wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu max. 6,5 m. npt.,

b) dach o nachyleniu 20º do 45º, dwuspadowy symetryczny, wyklucza się dachy kopertowe,

c) materiał pokrycia dachu – kolorystyka dachu jak na budynku hotelowym,

d) poziom posadzki parteru dostosować do istniejących budynków, warunków gruntowych lub przeznaczenia budynku;

6) ustawienie nowych budynków jedną ze ścian zawsze równolegle do linii zabudowy lub do jednej z bocznych granic działki budowlanej;

7) powierzchnia zabudowy w obrębie terenu do 50 % powierzchni działki;

8) wskaźnik intensywności zabudowy - 0,5 do 1,5;

9) ogrodzenie od strony drogi do wysokości max. 1,5 m npt., zaleca się wprowadzić w części nasadzenia zieleni żywopłotowej wzdłuż ogrodzenia, nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi:

1) bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej;

2) parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §12 ust. 3 realizować na terenie własnej działki.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenu: Zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakaz budowy domków letniskowych;

2) obszar planu znajduje się na terenach zagrożonych zalaniem; przy realizacji nowej zabudowy obowiązują przepisy odrębne (§ 10).

12. Zasady obsługi inżynieryjnej

1) podłączenie do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej;

2) ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: ekogroszek, energia słoneczna, energia elektryczna itp.;

3) gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

§ 19.

Karta terenu U

1. Oznaczenie na rysunku planu: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U i 8U

2. Powierzchnia terenu: 1,94 ha

3. Przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren przeznaczony pod funkcję usługową:

a) usługi typu hotelowego,

b) gastronomia, handel, biura, rzemiosło, banki, usługi pocztowe i inne analogiczne,

2) przeznaczenie uzupełniające: 1 lokal mieszkalny;

3) wykluczenia: przemysł, handel o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m², stacja paliw, warsztat naprawczy samochodów, działalność uciążliwa (§2, ust. 3).

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

1) obowiązują linie nieprzekraczalne zabudowy od linii rozgraniczającej drogę oznaczone na rysunku planu;

2) dla budynków istniejących część istniejąca pozostaje, część dobudowana uwzględnia linię ustaloną na rysunku planu;

3) pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2) teren znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, obowiązuje §6 ust. 1, pkt 2;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 25%;

4) teren znajduje się na obszarze zagrożonym zalaniem (§10).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Na obszarze planu w granicach wyznaczonych terenów znajdują się:

1) obiekt wpisany do wojewódzkiego rejestru zabytków na terenie oznaczonym symbolem 5U – budynek mieszkalny przy ul. Gdańskiej nr 17;

2) obiekt wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków i do gminnej ewidencji zabytków na terenie oznaczonym symbolem 5U – budynek mieszkalny przy ul. Gdańskiej nr 17;

3) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej na terenie oznaczonym symbolem 5U;

4) strefa ochrony konserwatorskiej na terenie oznaczonym symbolem 1U, 2U, 3U, 4U (część), 5U, 6U (część), 7U

5) strefą ochrony archeologicznej objęty jest teren o symbolu 7U i 8U;

6) historyczna zieleń komponowana objęta ochroną konserwatorską znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 4U – (10 sztuk przy ul. Gdańskiej), 5U – (2 sztuki przy ul. Żuławskiej), 7U – (2 sztuki przy ul. Gdańskiej);

7) dla wyróżnionych wyżej terenów pkt 1 do pkt 6 obowiązują ustalenia §7.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) przestrzeń publiczna nie występuje;

2) lokalizacja reklam zgodnie z §8 ust. 7.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji;

2) nowa zabudowa w postaci budynku usługowego z dopuszczeniem na górnej kondygnacji funkcji mieszkaniowej; udział powierzchni funkcji mieszkaniowej max 20% w stosunku do ogólnej powierzchni zabudowy ustalonej na terenie; w ramach zagospodarowania działki dopuszcza się realizację budynku garażowego lub/i gospodarczego, podjazdów, infrastruktury technicznej, małej architektury;

3) podstawowe zasady zabudowy usługowej realizowanej w ramach określonej funkcji:

a) dla terenu 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 7U, 8U - wysokość do dwóch kondygnacji naziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,

b) dla terenu 6U wysokość do trzech kondygnacji naziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym z wyjątkiem akcentu architektonicznego,

c) wysokość zabudowy do kalenicy dachu dla terenu oznaczonego symbolem 1U, 2U, 4U i 7U do wysokości 9,5 m npt., dla terenu oznaczonego symbolem 3U do wysokości 6,5 m npt., dla terenu oznaczonego symbolem 5U jak w stanie istniejącym, dla terenu oznaczonego symbolem 6U i 8U do wysokości 11,0 m npt. oraz dla akcentu architektonicznego do wysokości 12,5 m npt.,

d) przy realizacji nowej zabudowy dopuszcza się kondygnację podziemną,

e) poziom posadzki parteru max. 0,6 m npt na rzędnej min. 1,8 m n.p.m., poziom posadzki na terenie oznaczonym symbolem 5U jak w stanie istniejącym,

f) architektura budynku, dostosowanie budynku do architektury zabytkowej znajdującej się na terenie wsi, alternatywnie dla terenu oznaczonego symbolem 1U i 6U architektura nowoczesna stanowiąca nowy współczesny element w krajobrazie,

g) dach dla budynków o architekturze nawiązującej do zabytkowej dwuspadowy lub jego kombinacja o połaciach symetrycznych i nachyleniu 30º - 45º; w dachu wystawki, dla budynku o architekturze nowoczesnej dopuszcza się dach płaski lub taras ewentualnie basen lub zieleń na dachu,

h) pokrycie dachu dwuspadowego dachówką naturalną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze naturalnej dachówki, odcieniach brązu, szarym lub czarnym, w dachu dopuszcza się wystawki lub/i okna dachowe; dla dachu innego rodzaju pokrycia nie ustala się,

i) szerokość elewacji frontowej równoległej do drogi dla nowych budynków: min. - 8,0 m, max. – 14,0 m, szerokość elewacji frontowej prostopadłej do drogi min. - 6,0 m, max. – 12,0 m;

4) podstawowe parametry budynku garażowego i gospodarczego

a) wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu max. 6,5 m. npt.,

b) dach o nachyleniu 20º do 45º, dwuspadowy symetryczny, wyklucza się dachy kopertowe,

c) materiał pokrycia dachu – kolorystyka dachu jak na budynku hotelowym,

d) poziom posadzki parteru dostosować do istniejących budynków, warunków gruntowych lub przeznaczenia budynku;

5) ustawienie jednej ze ścian realizowanego budynku równolegle do linii zabudowy od ul. Gdańskiej wyznaczonej na rysunku planu;

6) powierzchnia zabudowy do 50 % powierzchni działki;

7) wskaźnik intensywności zabudowy - 0,3 – 1,5.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi:

1) bezpośredni dostęp do terenu z ulicy niższej klasy;

2) parkingi w ilości z §12 ust. 3 realizować na terenie własnej działki.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenu: dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o min, powierzchni 700 m² z zastrzeżeniem §5 ust.2 pkt 10.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakaz lokalizacji domków letniskowych na terenach położonych w strefie ochrony konserwatorskiej,

2) dopuszcza się ogrodzenia do wysokości 1,0 m;

3) nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 20.

Karta terenu UO

1. Oznaczenie na rysunku planu: 1UO.

2. Powierzchnia terenu: 2,08 ha .

3. Przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty i nauki, takie jak: szkoła, przedszkole, a także ośrodki i placówki naukowe lub opiekuńcze.

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: obowiązują linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 20%;

3) teren znajduje się na obszarze zagrożonym zalaniem (§10).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie zlokalizowana jest historyczna zieleń komponowana objęta ochroną konserwatorską – (25 sztuk), ul. Gdańska, - (17 sztuk), obowiązują ustalenia §7 ust 4.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje;

2) lokalizacja reklam zgodnie z §8 ust. 7.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji; W ramach zabudowy ustala się budynki szkolne wraz z niezbędnym wyposażeniem zagospodarowania terenu i infrastrukturą, w tym sala sportowa, boiska i place zabaw;

2) podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:

a) wysokość max. do trzech kondygnacji naziemnych, łącznie z poddaszem,

b) wysokość do kalenicy dachu dla obiektu sportowego – max. 14,0 m npt.; dla części pozostałej 9,5 m npt.,

c) dopuszcza się kondygnację podziemną,

d) poziom posadzki parteru max. 0,6 m npt na rzędnej min. 1,8 m n.p.m.,

e) poziom posadzki parteru dostosować do istniejących budynków,

f) dach dwuspadowy o połaciach symetrycznych, o nachyleniu 20º do 45º z wystawkami i wykuszami, dopuszcza się dach płaski lub inny dostosowany do realizowanej funkcji,

g) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną, bądź materiałem dachówkopodobnym, dla dachu płaskiego rodzaju pokrycia nie ustala się,

h) elewacja frontowa: nie reguluje się;

3) powierzchnia zabudowy do 20 % powierzchni działki;

4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,4.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi:

1) bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej;

2) parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §12 ust. 3 realizować na terenie własnej działki.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) ogrodzenia od ulicy do wysokości max. 1,8 m;

2) nie dopuszcza się stosowania ogrodzenia z prefabrykatów betonowych.

12. Zasady obsługi inżynieryjnej

1) podłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej;

2) ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna itp.;

3) gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

§ 21.

Karta terenu UB

1. Oznaczenie na rysunku planu: 1UB.

2. Powierzchnia terenu: 0,31 ha.

3. Przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: usługowa, związana z bezpieczeństwem - straż pożarna;

2) przeznaczenie uzupełniające: towarzysząca: świetlica, biura.

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

1) obowiązują linie nieprzekraczalne zabudowy, oznaczone na rysunku planu;

2) pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

2) teren znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, obowiązuje §6 ust. 1, pkt 2;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 20%;

4) teren znajduje się na obszarze zagrożonym zalaniem (§10).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie zlokalizowana jest historyczna zieleń komponowana objęta ochroną konserwatorską – (4 drzewa przy ul. Gdańskiej); obowiązują ustalenia rozdziału I, §7 ust 4.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: lokalizacja reklam zgodnie z §8 ust. 7.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji. W ramach zabudowy dopuszcza się realizację podjazdów, infrastruktury technicznej, małej architektury;

2) podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji: Dla projektowanej zabudowy obowiązuje:

a) wysokość max. do dwóch kondygnacji naziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,

b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max 11,0 m,

c) dopuszcza się kondygnację podziemną,

d) dopuszcza się realizację wieży obserwacyjnej, alarmowej – wysokość wieży max. 15,0 m npt.,

e) poziom posadzki dostosować do warunków gruntowo wodnych oraz do istniejącego budynku,

f) dach płaski lub wysoki dwuspadowy lub jego kombinacja, dla dachu dwuspadowego - nachylenie 20º - 45º,

g) pokrycie dachu – dostosowane do rodzaju dachu; dla dachu dwuspadowego pokrycie dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w kolorze dachówki naturalnej, czarnym lub w odcieniach szarości ewentualnie brązu,

h) szerokość elewacji frontowej maksymalna -14,0 m;

3) łączna powierzchnia zabudowy w obrębie terenu do 40 % do ogólnej powierzchni działki;

4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,8.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi:

1) bezpośredni dostęp do terenu z drogi (ulicy) 1KDZ;

2) parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §12 ust. 3 realizować na terenie własnej działki.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenu: Nie ustala się.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) ogrodzenie terenu do wysokości 1,0 m npt.;

2) nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

12. Zasady obsługi inżynieryjnej

1) podłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej;

2) ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna itp.;

3) gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

§ 22.

Karta terenu UK

1. Oznaczenie na rysunku planu: 1UK.

2. Powierzchnia terenu: 0,29 ha.

3. Przeznaczenie

1) przeznaczenie podstawowe: obiekt kultu religijnego;

2) przeznaczenie uzupełniające: budynek mieszkalno - administracyjny.

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, obowiązuje §6 ust.1, pkt 2;

2) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 30%;

4) teren znajduje się na obszarze zagrożonym zalaniem (§10).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.: Na obszarze planu w granicach wyznaczonych terenów znajdują się:

1) teren zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej;

2) na terenie znajduje się obiekt kultury współczesnej podlegający ochronie, stanowiący ważny obiekt z widocznym akcentem stanowiącym dominantę w terenie;

3) na terenie znajdują się dwa drzewa podlegające ochronie;

4) teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej;

5) na przedmiotowym terenie obowiązują ustalenia rozdziału I, § 7.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje;

2) lokalizacja reklam zgodnie z §8 ust. 7;

3) obiekt stanowi dominantę architektoniczną. Ochrona przed jej zabudową od strony drogi KDZ i KDD.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:

1) adaptuje się istniejące obiekty, wskazuje się na konieczną zmianę pokrycia dachowego materiałem wysokiej klasy (blachą miedzianą, dachówką ceramiczną itp.);

2) dopuszcza się uzupełnienie funkcji głównej małą architekturą, zielenią towarzysząca itp;

3) powierzchnia zabudowy do 20 % ogólnej powierzchni działki;

4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,4.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi: Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenu: nie ustala się.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

12. Zasady obsługi inżynieryjnej

1) podłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej;

2) ogrzewanie własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna itp.;

3) gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

§ 23.

Karta terenu 1UT

1. Oznaczenie na rysunku planu: 1UT.

2. Powierzchnia terenu: 0,90 ha.

3. Przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, w tym hotel, pensjonat, ośrodek wypoczynkowy:

2) przeznaczenie podstawowe: uzupełniająca: usługi związane z funkcją główną takie jak: gastronomia, handel, biura, rzemiosło i inne analogiczne, dopuszcza się mieszkanie związane z funkcją główną.

3) wykluczenia: działalność uciążliwa (§2, ust. 3), handel o powierzchni sprzedaży większej niż 50 m².

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

2) pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, obowiązuje §6 ust. 1, pkt 2;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 40%;

3) teren znajduje się na obszarze zagrożonym zalaniem (§10).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze planu w granicach wyznaczonych terenów znajdują się:

1) teren objęty strefą ochrony archeologicznej, w strefie obowiązuje § 7 ust. 5;

2) na terenie zlokalizowana jest historyczna zieleń komponowana objęta ochroną konserwatorską – 7 drzew znajduje się przy ul. Wiślanej oraz 9 drzew przy ul. Przechodniej. Obowiązują ustalenia rozdziału I, §7

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje;

2) lokalizacja reklam zgodnie z §8 ust. 7.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji;

2) w ramach zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

a) budynek(i) hotelowy lub/i pensjonat, domki letniskowe, budynek garażowy i/lub budynek gospodarczy,

b) podjazdy, mała architektura, basen, fontanna, wiata/y,

c) dopuszcza się ustawienie hal namiotowych (maks. dwie) o łącznej powierzchni do 250 m² przystosowanej do gier sportowych,

d) dopuszcza się realizację mieszkania w budynku głównym lub w budynku odrębnym;

3) dopuszcza się budowę sieci i linii infrastruktury technicznej oraz urządzeń i budowli z nimi związanych;

4) dla projektowanego budynku hotelu i pensjonatu obowiązuje:

a) wysokość preferowana dwie kondygnacje naziemne, dopuszcza się jeden budynek do trzech kondygnacji,

b) wysokość do kalenicy dachu – max. 10,5 m, wysokość budynku trzy kondygnacyjnego do 12,5 m npt.,

c) dopuszcza się kondygnację podziemną,

d) poziom posadzki dostosować do sąsiednich budynków, nie wyżej jednak niż 0,6 m npt.,

e) dach dwuspadowy lub jego kombinacja o połaciach symetrycznych i nachyleniu 20º do 45º, dopuszcza się dach płaski, na dachu: taras, basen lub zieleń,

f) pokrycie dachu ostrego – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w kolorze dachówki naturalnej, czarnym, odcieniach szarości lub brązu, dla dachu płaskiego rodzaju pokrycia nie ustala się;

5) podstawowe parametry budynku mieszkalnego:

a) wysokość do najwyższej kalenicy dachu max. do 9,5 m npt.,

b) dopuszcza się kondygnację podziemną,

c) dach dwuspadowy lub jego kombinacja, symetryczny, o nachyleniu połaci dachowej 38º do 45º, dopuszcza się wystawki w dachu na powierzchni maks. 50% z kalenicą ustawioną prostopadle do kalenicy głównej dachu, nie dopuszcza się dachów kopertowych,

d) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego lub w kolorze czarnym;

6) w ramach zabudowy gospodarczej i garażowej obowiązuje:

a) wysokość do 6,0 m. npt.,

b) dach o nachyleniu 20º do 45º, dwuspadowy symetryczny,

c) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w kolorze dachówki naturalnej, czarnym, odcieniach szarości lub brązu,

d) poziom posadzki parteru dostosować do istniejących budynków i warunków gruntowych;

7) Dla domków letniskowych obowiązuje:

a) wszystkie domki letniskowe muszą posiadać jednakowe gabaryty, wystrój elewacji oraz pokrycie dachu,

b) wysokość do 6,0 m npt, dopuszcza się antresolę,

c) dach o nachyleniu 20º do 45º, dwuspadowy symetryczny,

d) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w kolorze dachówki naturalnej, czarnym, odcieniach szarości lub brązu,

e) poziom posadzki parteru maks. 30 cm n.p.t.;

8) dla nowej zabudowy obowiązuje ustawienie jednej ze ścian równolegle do linii zabudowy lub równolegle do jednej z bocznych granic działki;

9) powierzchnia zabudowy w obrębie terenu do 40 % ogólnej powierzchni działki;

10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,8.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi:

1) bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej;

2) parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §12 ust. 3 realizować na terenie własnej działki.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenu: dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o minimalnej powierzchni 2500 m² z zastrzeżeniem §5 ust.2 pkt 10.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dopuszcza się ogrodzenia do wysokości 1,5 m. npt.;

2) nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

12. Zasady obsługi inżynieryjnej

1) obowiązuje podłączenie do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej;

2) ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna, eko - groszek itp.;

3) gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

§ 24.

Karta terenu 2UT

1. Oznaczenie na rysunku planu: 2UT .

2. Powierzchnia terenu: 0,98 ha.

3. Przeznaczenie

1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, w tym pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, hotele;

2) przeznaczenie uzupełniająca: usługi związane z funkcją główną takie jak np.: gastronomia, handel, biura i inne analogiczne oraz mieszkanie związane z funkcją główną;

3) wykluczenia:

a) działalność uciążliwa (§ 2, ust. 3),

b) handel o powierzchni sprzedaży większej niż 50 m², stacje paliw.

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

1) dla nowych budynków obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu, dla budynków istniejących linie zabudowy zostają bez zmian;

2) pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, obowiązuje §6 ust.1, pkt 2;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 20%;

3) teren znajduje się na obszarze zagrożonym zalaniem (§10).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze planu w granicach wyznaczonych terenów znajdują się:

1) strefa ochrony archeologicznej;

2) historyczna zieleń komponowana objęta ochroną konserwatorską – (2 drzewa przy ul. Wiślanej i 7 drzew przy ul. Przechodniej);

3) dla wymienionych terenów obowiązują ustalenia §7.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje;

2) lokalizacja reklam zgodnie z §8 ust. 7.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji;

2) w ramach zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynek(i) hotelowy, (pensjonat), małe domy wypoczynkowe, domki letniskowe, budynek garażowy i/lub budynek gospodarczy,

b) podjazdy, infrastruktura techniczna, mała architektura, wiata,

c) dopuszcza się ustawienie hal namiotowych (maks. dwie) o łącznej powierzchni do 250 m² do gier sportowych,

d) dopuszcza się realizację mieszkania w budynku głównym lub odrębnym,

e) dopuszcza się budowę sieci i linii infrastruktury technicznej oraz urządzeń i budowli z nimi związanych;

3) dla projektowanej zabudowy hotelowej i pensjonatowej, obowiązują ustalenia:

a) wysokość max. do trzech kondygnacji naziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,

b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 12,5 m,

c) dopuszcza się kondygnację podziemną,

d) poziom posadzki parteru max. 0,6 m npt na rzędnej min. 1,8 m n.p.m.,

e) poziom posadzki – max 0,6 m,

f) dach dwuspadowy lub jego kombinacja o połaciach symetrycznych i nachyleniu 20º do 45º; dopuszcza się dach płaski, taras, basen lub zieleń na dachu,

g) pokrycie dachu ostrego – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w kolorze dachówki naturalnej, czarnym, odcieniach szarości lub brązu, dla dachu płaskiego pokrycia nie ustala się;

4) podstawowe parametry budynku mieszkalnego:

a) wysokość do najwyższej kalenicy dachu max. do 9,5 m npt.,

b) dopuszcza się kondygnację podziemną,

c) dach dwuspadowy lub jego kombinacja, symetryczny, o nachyleniu połaci dachowej 38º do 45º, dopuszcza się wystawki w dachu na powierzchni maks. 50% z kalenicą ustawioną prostopadle do kalenicy głównej dachu, nie dopuszcza się dachów kopertowych,

d) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego lub w kolorze czarnym;

5) dla projektowanych domków letniskowych obowiązują ustalenia:

a) wszystkie domki letniskowe muszą posiadać jednakowe gabaryty, wystrój elewacji oraz pokrycie dachu,

b) wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy – max. 6,0 m,

c) poziom posadowienia parteru budynku maks. 0,3 m npt.,

d) dach dwuspadowy o połaciach symetrycznych, kąt nachylenia połaci dachu od 20° - 45,

e) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w kolorze dachówki naturalnej, czarnym, odcieniach szarości lub brązu;

6) dla projektowanej zabudowy gospodarczej i garaży obowiązują ustalenia:

a) wysokość - jedna kondygnacja,

b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 6,0 m,

c) dopuszcza się kondygnację podziemną,

d) poziom posadzki dostosować do funkcji budynku,

e) dach dwuspadowy o połaciach symetrycznych i nachyleniu 20º do 45º,

f) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w kolorze dachówki naturalnej, czarnym, odcieniach szarości lub brązu;

7) ustala się, że nowe budynki ustawione będą jedną ze ścian równolegle do linii zabudowy lub równolegle do jednej z bocznych granic działki;

8) powierzchnia zabudowy w obrębie terenu do 40 % ogólnej powierzchni działki;

9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi:

1) bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej;

2) parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §12 ust. 3 realizować na terenie własnej działki.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenu: dopuszcza się wydzielenie działek o minimalnej powierzchni 2500 m² z zastrzeżeniem §5 ust.2, pkt 10.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dopuszcza się ogrodzenia do wysokości 1,5 m;

2) nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

12. Zasady obsługi inżynieryjnej

1) obowiązuje podłączenie do sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej;

2) ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna itp.;

3) gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

§ 25.

Karta terenu 3UT i 4UT

1. Oznaczenie na rysunku planu: 3UT i 4UT.

2. Powierzchnia terenu: 0,11 ha, 0,16 ha razem 0,27 ha.

3. Przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne – pensjonat;

2) przeznaczenie podstawowe: uzupełniająca: gastronomia, mieszkanie związane z funkcją główną;

3) wykluczenia: działalność uciążliwa (§2, ust.3).

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

2) pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, obowiązuje §6 ust. 1, pkt 2;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 20%;

3) teren znajduje się na obszarze zagrożonym zalaniem (§10).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Nie dotyczy.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje;

2) lokalizacja reklam zgodnie z §8 ust. 7.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji;

2) w ramach zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynek pensjonatowy lub domki letniskowe, budynek garażowy i/lub budynek gospodarczy,

b) podjazdy, infrastruktura techniczna, mała architektura, wiata,

c) dopuszcza się realizację mieszkania związanego z funkcją główną;

3) dopuszcza się budowę sieci i linii infrastruktury technicznej oraz urządzeń i budowli z nimi związanych;

4) dla projektowanej zabudowy pensjonatowej obowiązuje:

a) wysokość max. do dwóch kondygnacji naziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,

b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 9,5 m npt.,

c) dopuszcza się kondygnację podziemną,

d) poziom posadzki parteru max. 0,6 m npt. na rzędnej min. 1,8 m n.p.m.,

e) dach dwuspadowy lub jego kombinacja o połaciach symetrycznych i nachyleniu 20º do 45º; dopuszcza się dach płaski, taras, basen lub zieleń na dachu,

f) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w kolorze dachówki naturalnej, czarnym, odcieniach szarości lub brązu, dla dachu płaskiego pokrycia nie ustala się;

5) dla projektowanych domków letniskowych obowiązują ustalenia:

a) wszystkie domki letniskowe muszą posiadać jednakowe gabaryty, wystrój elewacji oraz pokrycie dachu,

b) wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy – max. 6,0 m,

c) poziom posadowienia parteru budynku maks. 0,3 m npt.,

d) dach dwuspadowy o połaciach symetrycznych, kąt nachylenia połaci dachu od 20° - 45,

e) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w kolorze dachówki naturalnej, czarnym, odcieniach szarości lub brązu;

6) dla projektowanej zabudowy gospodarczej i garaży obowiązują ustalenia:

a) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 6,0 m npt.,

b) dopuszcza się kondygnację podziemną,

c) poziom posadzki dostosować do funkcji budynku,

d) dach dwuspadowy o połaciach symetrycznych,

e) pokrycie dachu ostrego – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w kolorze dachówki naturalnej, czarnym, odcieniach szarości lub brąz;

7) dla nowych budynków obowiązuje ustawienie jednej ze ścian równolegle do linii zabudowy lub równolegle do jednej z bocznych granic działki;

8) powierzchnia zabudowy w obrębie terenu do 50 % ogólnej powierzchni działki;

9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02 do 1,0.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi:

1) bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej.

2) parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §12 ust. 3 realizować na terenie własnej działki.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału: nie dotyczy.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dopuszcza się ogrodzenia do wysokości 1,6 m npt..

2) nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

12. Zasady obsługi inżynieryjnej

1) obowiązuje podłączenie do sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej.

2) ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna itp.

3) gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

§ 26.

Karta terenu 5UT

1. Oznaczenie na rysunku planu: 5UT.

2. Powierzchnia terenu: 0,39 ha.

3. 3. Przeznaczenie, funkcja terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne - ośrodek wypoczynkowy;

2) przeznaczenie podstawowe: uzupełniająca: gastronomia, mieszkanie związane z funkcją główną.

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

1) dla nowych budynków obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu, dla budynków istniejących zachowuje się ich lokalizację.

2) pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, obowiązuje §6 ust. 1, pkt 2;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki budowlanej min. 30%;

3) teren znajduje się na obszarze zagrożonym zalaniem (§10).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, obowiązuje §7 ust. 5.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje;

2) lokalizacja reklam zgodnie z §8 ust. 7.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) w ramach zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) hotel lub pensjonat, gospodarczy, garaż,

b) podjazdy, infrastruktura techniczna, mała architektura, wiata,

c) dopuszcza się ustawienie hal namiotowych (max. dwie) o łącznej powierzchni do 250 m² do gier sportowych,

d) dopuszcza się realizację mieszkania w budynku głównym;

2) dopuszcza się budowę sieci i linii infrastruktury technicznej oraz urządzeń i budowli z nimi związanych;

3) dla hotelu lub pensjonatu obowiązuje:

a) wysokość max. do trzech kondygnacji naziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,

b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 12,5 m npt.,

c) dopuszcza się kondygnację podziemną,

d) poziom posadzki parteru max. 0,6 m npt. na rzędnej min. 1,8 m n.p.m.,

e) dach dwuspadowy lub jego kombinacja o połaciach symetrycznych i nachyleniu 20º do 45º; dopuszcza się dach płaski, taras, basen lub zieleń na dachu,

f) pokrycie dachu ostrego – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w kolorze dachówki naturalnej, czarnym, odcieniach szarości lub brązu, dla dachu płaskiego pokrycia nie ustala się;

4) dla projektowanego budynku gospodarczego i garażowego obowiązują ustalenia:

a) wysokość jedna kondygnacja,

b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 6,0 m npt.,

c) dopuszcza się kondygnację podziemną,

d) dach dwuspadowy o połaciach symetrycznych,

e) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w kolorze dachówki naturalnej, czarnym, odcieniach szarości lub brązu;

5) ustala się, że budynki ustawione będą jedną ze ścian równolegle do linii zabudowy od strony ulicy;

6) poziom posadzki parteru min. 0,3 m npt.;

7) łączna powierzchnia zabudowy w obrębie terenu do 40 % ogólnej powierzchni działki;

8) wskaźnik intensywności zabudowy max. do 1,1.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi:

1) bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej;

2) parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §12 ust.3 realizować na terenie własnej działki.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenu: dopuszcza się podział terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1) dopuszcza się ogrodzenia do wysokości 1,6 m npt.;

2) nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

12. Zasady obsługi inżynieryjnej:

1) obowiązuje podłączenie do sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej;

2) ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna itp.;

3) gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

§ 27.

Karta terenu 7UT, 8UT, 9UT, 10UT, 11UT, 12UT, 13UT i 14UT

1. Oznaczenie na rysunku planu: 7UT, 8UT, 9UT, 10UT, 11UT, 12UT, 13UT i 14UT.

2. Powierzchnia terenu: 10,61 ha.

3. Przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren przeznaczony pod usługi turystyczne, ośrodki wypoczynkowe;

2) przeznaczenie uzupełniająca: usługi związane z funkcją główną takie jak np.: gastronomia, handel oraz mieszkanie związane z funkcją główną;

3) wykluczenia:

a) działalność uciążliwa (§2, ust. 3),

b) handel o powierzchni sprzedaży większej niż 50 m².

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

1) dla nowych budynków obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu, dla budynków istniejących nie zmienia się linii zabudowy;

2) w przypadku modernizacji istniejących budynków i budowli odległość od ściany lasu nie może ulec zmniejszeniu;

3) pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, obowiązuje § 6 ust.1, pkt 2;

2) teren 11UT znajduje się w obszarze pasa ochronnego (nadbrzeżnego) brzegu morskiego; wszystkie zmiany sposobu użytkowania (w tym zmiany zadrzewień i zalesień) i zagospodarowania terenu położonego w obrębie pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 30%;

4) teren znajduje się na obszarze zagrożonym zalaniem (§10).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze planu w granicach wyznaczonych terenów znajdują się:

1) obiekt wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków i do gminnej ewidencji zabytków na terenie oznaczonym symbolem 8UT – budynek mieszkalny przy ul. Długiej nr 12;

2) na terenie oznaczonym symbolem 8UT (ul. Długa) znajdują się obiekty o wartościach historyczno – kulturowych objęte ochroną kulturową poprzez ustalenia planu;

3) na terenie oznaczonym na rysunku symbolem 8UT, 9UT, 12UT, 13UT, 14UT znajduje się strefa ochrony archeologicznej;

4) na terenie oznaczonym symbolem 8UT (10 drzew przy ul. Długiej), 9UT (1 drzewo), 12UT (29 drzew) znajduje się historyczna zieleń komponowana objęta ochroną konserwatorską;

5) dla wymienionych wyżej terenów w pkt 1 do 4 obowiązują ustalenia §7.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.

2) lokalizacja reklam zgodnie z §8 ust. 7.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji;

2) w ramach zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki hotelowe lub pensjonatowe, domki letniskowe, budynek garażowy i/lub budynek gospodarczy,

b) podjazdy, mała architektura, wiaty itp.,

c) dopuszcza się ustawienie hal namiotowych (maks. dwie) o łącznej powierzchni do 250 m²,

d) dopuszcza się realizację mieszkania w budynku głównym lub oddzielnym budynku jednorodzinnym;

3) dopuszcza się budowę sieci i linii infrastruktury technicznej oraz urządzeń i budowli z nimi związanych;

4) dla projektowanej zabudowy hotelowej i pensjonatowej obowiązują ustalenia:

a) wysokość max. do trzech kondygnacji naziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,

b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 12,5 m,

c) dopuszcza się kondygnację podziemną,

d) poziom posadzki parteru max. 0,6 m npt. na rzędnej min. 1,8 m n.p.m.,

e) dach dwuspadowy lub jego kombinacja o połaciach symetrycznych i nachyleniu 20º do 45º, dopuszcza się dach płaski, namiotowy ewentualnie: taras, basen lub zieleń na dachu,

f) pokrycie dachu ostrego – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w kolorze dachówki naturalnej, odcieniach szarości, czerni, lub brązu, dla dachu płaskiego rodzaju pokrycia nie ustala się;

5) dla projektowanych domków letniskowych obowiązują ustalenia:

a) wszystkie domki letniskowe muszą posiadać jednakowe gabaryty, wystrój elewacji oraz pokrycie dachu,

b) wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy - maks. 6,0 m,

c) poziom posadowienia parteru budynku maks. 0,3 m npt.,

d) dach dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachu od 20° - 45,

e) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w kolorze dachówki naturalnej, odcieniach szarości, czerni lub brązu;

6) dla budynku mieszkalnego obowiązują ustalenia:

a) wysokość max. do dwóch kondygnacji naziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,

b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 9,5 m,

c) dopuszcza się kondygnację podziemną,

d) poziom posadzki parteru max. 0,6 m npt. na rzędnej min. 1,8 m n.p.m.,

e) dach dwuspadowy lub jego kombinacja o połaciach symetrycznych i nachyleniu 20º do 45º, dopuszcza się dach płaski: taras, basen lub zieleń na dachu,

f) pokrycie dachu ostrego – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w kolorze dachówki naturalnej, odcieniach szarości, czerni, lub brązu, dla dachu płaskiego rodzaju pokrycia nie ustala się;

7) dla projektowanej zabudowy gospodarczej i garaży obowiązują ustalenia:

a) wysokość jedna kondygnacja,

b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 6,0 m,

c) dopuszcza się kondygnację podziemną,

d) poziom posadzki dostosować do funkcji budynku,

e) dach dwuspadowy o połaciach symetrycznych,

f) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w kolorze dachówki naturalnej, odcieniach szarości, czerni lub brązu;

8) łączna powierzchnia zabudowy w obrębie terenu do 30 % ogólnej powierzchni działki;

9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi:

1) bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej;

2) parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §12 ust. 3 realizować na terenie własnej działki.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenu:

1) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni min.- 3000 m² z zastrzeżeniem §5 ust.2, pkt 10.

2) dopuszcza się wydzielenie działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dopuszcza się ogrodzenia od strony ulicy do wysokości 1,5 m npt.;

2) nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

12. Zasady obsługi inżynieryjnej

1) obowiązuje podłączenie do sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej;

2) ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna itp.;

3) gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

§ 28.

Karta terenu 15UT

1. Oznaczenie na rysunku planu: 15UT.

2. Powierzchnia terenu: 0,43 ha.

3. Przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, hotel, pensjonat, ośrodek wypoczynkowy, SPA;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe związane z funkcją główną takie jak np.: gastronomia, handel, mieszkanie związane z funkcją główną;

3) wykluczenia: działalność uciążliwa (§2, ust. 3), handel o powierzchni sprzedaży większej niż 100 m².

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

2) obowiązuje akcent architektoniczny w narożniku południowo – wschodnim działki;

3) pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, obowiązują ustalenia §6 ust.1, pkt 2;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 30%;

3) teren znajduje się na obszarze zagrożonym zalaniem (§10).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Nie dotyczy.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje;

2) lokalizacja reklam zgodnie z §8 ust. 7.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) w ramach zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

a) budynek hotelowy (pensjonat),

b) podjazdy, mała architektura, wiata, urządzenia rekreacyjne, basen itp.,

c) dopuszcza się ustawienie hal namiotowych (max. dwie) o łącznej powierzchni do 250 m²,

d) dopuszcza się realizację mieszkania w budynku głównym,

e) dopuszcza się budynek garażowy lub/i budynek gospodarczy;

2) dopuszcza się budowę sieci i linii infrastruktury technicznej oraz urządzeń i budowli z nimi związanych.

3) dla budynku hotelowego obowiązują ustalenia:

a) architektura nowoczesna, w południowo wschodnim narożniku obowiązuje akcent architektoniczny,

b) wysokość max. do trzech kondygnacji naziemnych,

c) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 12,5 m npt.,

d) dopuszcza się kondygnację podziemną,

e) poziom posadzki parteru max. 0,6 m npt. na rzędnej min. 1,8 m n.p.m.,

f) dach dwuspadowy lub jego kombinacja o połaciach symetrycznych i nachyleniu 20º do 45º; dopuszcza się dach płaski, taras, basen lub zieleń na dachu.

g) pokrycie dachu ostrego – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w kolorze dachówki naturalnej, czarnym, odcieniach szarości lub brązu, dla dachu płaskiego rodzaju pokrycia nie ustala się,

h) dla zabudowy realizowanej w strefie przyległej do ul. Gdańskiej elewacja frontowa równoległa do tej ulicy;

4) dla projektowanej zabudowy gospodarczej i garaży obowiązują ustalenia:

a) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 6,0 m,

b) dopuszcza się kondygnację podziemną,

c) poziom posadzki dostosować do funkcji budynku,

d) dach dwuspadowy o połaciach symetrycznych,

e) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w kolorze dachówki naturalnej, odcieniach szarości, czerni lub brązu;

5) ustala się, że nowe budynki ustawione będą jedną ze ścian równolegle do linii zabudowy;

6) powierzchnia zabudowy w obrębie terenu do 35 % ogólnej powierzchni działki;

7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,9.

7. Dostępność komunikacyjna, parkingi:

1) bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej;

2) parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §12 ust. 3 realizować na terenie własnej działki.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenu: Nie dotyczy.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dopuszcza się ogrodzenia do wysokości 1,5 m;

2) nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

12. Zasady obsługi inżynieryjnej:

1) obowiązuje podłączenie do sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz elektroenergetycznej;

2) ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna itp.;

3) gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

§ 29.

Karta terenu 16UT i 17UT

1. Oznaczenie na rysunku planu: 16UT i 17UT

2. Powierzchnia terenu: 1,20 ha, 2,28 ha razem 3,48 ha

3. Przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, w tym hotel, pensjonat, ośrodek wypoczynkowy itd.;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi związane z funkcją główną takie jak: gastronomia, handel, mieszkanie związane z funkcją główną;

3) wykluczenia: działalność uciążliwa (§ 2, ust. 3), handel o powierzchni sprzedaży większej niż 50 m².

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

1) dla nowej zabudowy obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu, dla budynków istniejących jak obecnie;

2) pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, obowiązuje §6 ust.1, pkt 2;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 30%;

3) teren znajduje się na obszarze zagrożonym zalaniem (§10).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie wzdłuż ulicy ul. Długiej znajduje się historyczna zieleń komponowana objęta ochroną konserwatorską – na terenie 16UT – 2 drzewa, na terenie 17 UT - 6 drzew, obowiązują ustalenia §7.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje;

2) lokalizacja reklam zgodnie z §8 ust. 7.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji;

2) w ramach zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki hotelowe (pensjonaty), domki letniskowe, budynek funkcji gastronomicznej, budynki garażowe i/lub budynek gospodarczy lub połączenie kilku funkcji w jednym budynku,

b) podjazdy, mała architektura, baseny kąpielowe, wiaty, urządzenia rekreacyjne itp.,

c) dopuszcza się ustawienie hal namiotowych (max. dwie) o łącznej powierzchni do 250 m² do gier sportowych,

d) dopuszcza się realizację mieszkania w budynku głównym lub budynku oddzielnym.

3) dopuszcza się budowę sieci i linii infrastruktury technicznej oraz urządzeń i budowli z nimi związanych;

4) dla projektowanej zabudowy hotelowej, pensjonatowej, gastronomicznej obowiązują ustalenia:

a) wysokość max. do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,

b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 10,5 m npt.,

c) dopuszcza się kondygnację podziemną,

d) poziom posadzki parteru na rzędnej min. 1,8 m n.p.m. nie dotyczy modernizowanych budynków istniejących,

e) dach dwuspadowy lub jego kombinacja o połaciach symetrycznych i nachyleniu 20º do 45º; dopuszcza się dach płaski; taras, basen lub zieleń na dachu,

f) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w kolorze dachówki naturalnej, czarnym, odcieniach szarości lub brązu, dla dachu płaskiego pokrycia nie ustala się;

5) dla projektowanych domków letniskowych obowiązują ustalenia:

a) wszystkie domki letniskowe muszą posiadać jednakowe gabaryty, wystrój elewacji oraz pokrycie dachu;

b) wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy – max 6,0 m npt.,

c) dopuszcza się budowę antresoli,

d) poziom posadowienia parteru budynku maks. 0,3 m npt.,

e) dach dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachu od 20° - 45°,

f) pokryci dachu - dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko - podobnym w kolorze dachówki naturalnej, czarnym, odcieniach szarości lub brązu;

6) dla budynku mieszkalnego obowiązują ustalenia:

a) wysokość max. do dwóch kondygnacji naziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,

b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 9,5 m,

c) dopuszcza się kondygnację podziemną,

d) poziom posadzki parteru max. 0,6 m npt. na rzędnej min. 1,8 m n.p.m.,

e) dach dwuspadowy lub jego kombinacja o połaciach symetrycznych i nachyleniu 20º do 45º, dopuszcza się dach płaski, namiotowy ewentualnie: taras, basen lub zieleń na dachu,

f) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w kolorze dachówki naturalnej, odcieniach szarości, czerni, lub brązu, dla dachu płaskiego pokrycia nie ustala się;

7) dla projektowanej zabudowy gospodarczej i garaży obowiązują ustalenia:

a) wysokość jedna kondygnacja,

b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max 6,0 m,

c) dopuszcza się kondygnację podziemną,

d) poziom posadzki dostosować do funkcji budynku,

e) dach dwuspadowy o połaciach symetrycznych o nachyleniu 20° - 45°,

f) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko - podobnym w kolorze dachówki naturalnej, czarnym, odcieniach szarości lub brązu;

8) ustala się, że nowe budynki ustawione będą jedną ze ścian równolegle do linii zabudowy lub równolegle do jednej z bocznych granic działki;

9) zabudowa główna winna być lokalizowana w linii zabudowy lub jej sąsiedztwie, zabudowa letniskowa, gospodarcza i rekreacja winna być lokalizowana w głębi działki;

10) powierzchnia zabudowy do 35 % ogólnej powierzchni działki;

11) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,9.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi:

1) bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej;

2) parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §12 ust. 3 realizować na terenie własnej działki.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenu: dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o min. powierzchni 3000 m² z zastrzeżeniem §5 ust.2, pkt 10.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dopuszcza się ogrodzenia do wysokości 1,5 m npt.;

2) nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

12. Zasady obsługi inżynieryjnej:

1) obowiązuje podłączenie do sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz elektroenergetycznej;

2) ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna itp.;

3) gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

§ 30.

Karta terenu 18UT i 19UT

1. Oznaczenie na rysunku planu: 18UT i 19UT

2. Powierzchnia terenu: 0,37 ha, 0,56 ha = 0,93 ha

3. Przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, w tym hotel, pensjonat;

2) przeznaczenie podstawowe: uzupełniająca: usługi nieuciążliwe związane z funkcją główną takie jak: gastronomia, mieszkanie związane z funkcją główną;

3) wykluczenia: działalność uciążliwa (§2, ust. 3).

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu, budynki istniejące pozostają bez zmian;

2) pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, obowiązuje §6 ust. 1, pkt 2;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 20%;

3) teren znajduje się na obszarze zagrożonym zalaniem (§10).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1) teren 19UT znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej;

2) na terenie 18UT i 19UT znajduje się historyczna zieleń komponowana objęta ochroną konserwatorską;

3) obowiązują ustalenia rozdziału I, § 7.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje;

2) lokalizacja reklam zgodnie z §8 ust. 7.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji;

2) w ramach zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynek hotelowy (pensjonat), budynek garażowy i/lub budynek gospodarczy,

b) podjazdy, infrastruktura techniczna, mała architektura, wiata itp.,

c) dopuszcza się ustawienie hal namiotowych (max. dwie) o łącznej powierzchni do 250 m² do gier sportowych,

d) dopuszcza się realizację mieszkania w budynku głównym;

3) dopuszcza się budowę sieci i linii infrastruktury technicznej oraz urządzeń i budowli z nimi związanych;

4) dla projektowanej zabudowy hotelowej obowiązują ustalenia:

a) wysokość max. do trzech kondygnacji naziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,

b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 11,0 m npt.,

c) dopuszcza się kondygnację podziemną,

d) poziom posadzki dostosować do sąsiednich budynków,

e) dach dwuspadowy lub jego kombinacja o połaciach symetrycznych i nachyleniu 20º do 45º, dopuszcza się dach płaski, taras, basen lub zieleń na dachu,

f) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w kolorze dachówki naturalnej, czarnym, odcieniach szarości lub brązu, dla dachu płaskiego pokrycia nie ustala się,

g) szerokość elewacji frontowej równoległej do drogi: minimalna - 9,0 m, maksymalna – 14,0 m;

5) dla projektowanej zabudowy gospodarczej i garaży obowiązują ustalenia:

a) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 6,0 m npt.,

b) dopuszcza się kondygnację podziemną,

c) poziom posadzki dostosować do funkcji budynku,

d) dach dwuspadowy o połaciach symetrycznych,

e) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w kolorze dachówki naturalnej, odcieniach szarości, czerni lub brązu.

6) ustala się, że jedna ze ścian realizowanego budynku będzie ustawiona równolegle do linii zabudowy lub równolegle do jednej z bocznych granic działki;

7) powierzchnia zabudowy do 35 % ogólnej powierzchni działki;

8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi:

1) bezpośredni dostęp do terenu z ulicy KDD i KDX;

2) parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §12 ust. 3 realizować na terenie własnej działki.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenu: dopuszcza się wydzielenie działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dopuszcza się ogrodzenia do wysokości 1,5 m npt.;

2) nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

12. Zasady obsługi inżynieryjnej

1) obowiązuje podłączenie do sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz elektroenergetycznej;

2) ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna itp.;

3) gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

§ 31.

Karta terenu 6UT, 20UT i 21UT

1. Oznaczenie na rysunku planu: 6UT, 20UT i 21UT.

2. Powierzchnia terenu: 0,20 ha, 0,33 ha, 0,10 ha razem 0,63 ha.

3. Przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren przeznaczony pod usługi turystyczne, w tym hotel, pensjonat;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe związane z funkcją główną takie jak: gastronomia, mieszkanie związane z funkcją główną;

3) wykluczenia: działalność uciążliwa (§2, ust. 3).

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu, budynki istniejące pozostają bez zmian;

2) pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, obowiązuje §6 ust. 1, pkt 2;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku powierzchni działki budowlanej min. 20%;

3) teren znajduje się na obszarze zagrożonym zalaniem (§10).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje;

2) lokalizacja reklam zgodnie z §8 ust. 7.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji;

2) w ramach zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się:

a) budynek hotelowy (pensjonat), budynek garażowy i/lub budynek gospodarczy,

b) podjazdy, mała architektura, wiata,

c) dopuszcza się realizację mieszkania w budynku głównym;

3) dopuszcza się budowę sieci i linii infrastruktury technicznej oraz urządzeń i budowli z nimi związanych;

4) dla projektowanej zabudowy hotelowej obowiązuje:

a) wysokość max. do trzech kondygnacji naziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,

b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 12,0 m npt.,

c) dopuszcza się kondygnację podziemną,

d) poziom posadzki dostosować do sąsiednich budynków,

e) dach dwuspadowy lub jego kombinacja o połaciach symetrycznych i nachyleniu 20º do 45º; taras, basen lub zieleń na dachu,

f) pokrycie dachu ostrego – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w kolorze dachówki naturalnej, czarnym, odcieniach szarości lub brązu,

g) szerokość elewacji frontowej równoległej do drogi: minimalna - 9,0 m, maksymalna – 14,0 m;

5) dla projektowanej zabudowy gospodarczej i garaży obowiązują ustalenia:

a) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 6,0 m npt.,

b) dopuszcza się kondygnację podziemną,

c) poziom posadzki dostosować do funkcji budynku,

d) dach dwuspadowy o połaciach symetrycznych,

e) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w kolorze dachówki naturalnej, czarnym, odcieniach szarości lub brązu;

6) ustala się, że nowe budynki ustawione będą jedną ze ścian równolegle do linii zabudowy lub równolegle do jednej z bocznych granic działki;

7) powierzchnia zabudowy do 35 % ogólnej powierzchni działki;

8) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,2 max. 1,2.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi:

1) bezpośredni dostęp do terenu z ulicy KDD i KDX;

2) parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §12 ust. 3 realizować na terenie własnej działki.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenu: Nie dotyczy.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dopuszcza się ogrodzenia do wysokości 1,5 m npt.;

2) nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

12. Zasady obsługi inżynieryjnej

1) obowiązuje podłączenie do sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz elektroenergetycznej;

2) ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna itp.;

3) gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

§ 32.

Karta terenu 22 UT i 23 UT

1. Oznaczenie na rysunku planu: 22UT, 23UT.

2. Powierzchnia terenu: 0,29 ha, 0,26 ha = 0,55 ha.

3. Przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren przeznaczony pod usługi turystyczne;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe związane z funkcją główną takie jak: gastronomia, mieszkanie związane z funkcją główną;

3) wykluczenia: działalność uciążliwa (§2, ust. 3).

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

2) pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, obowiązuje §6 ust. 1, pkt 2;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku powierzchni działki budowlanej min. 20%;

3) teren znajduje się na obszarze zagrożonym zalaniem (§10).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) teren położony w strefie ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia rozdziału I, §7 ust.5;

2) na terenie 22UT znajduje się drzewo objęte ochroną konserwatorską obowiązują ustalenie §7 ust.4.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.

2) lokalizacja reklam zgodnie z §8 ust. 7.

7. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji;

2) w ramach zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) domki letniskowe, budynek garażowy i/lub budynek gospodarczy,

b) podjazdy, mała architektura, wiata itp.,

3) dopuszcza się budowę sieci i linii infrastruktury technicznej oraz urządzeń i budowli z nimi związanych.

4) dla domków letniskowych obowiązują:

a) wszystkie domki letniskowe muszą posiadać jednakowe gabaryty, wystrój elewacji oraz pokrycie dachu;

b) ilość kondygnacji – nie ustala się,

c) wysokość zabudowy do najwyższego punktu dachu – max. 6,0 m npt.,

d) dopuszcza się kondygnację podziemną,

e) poziomu posadzki parteru nie ustala się,

f) dach dwuspadowy o połaciach symetrycznych i nachyleniu 20º do 45º; dopuszcza się dach płaski,

g) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówkopodobnym w kolorze dachówki naturalnej, odcieniach szarości, czerni lub brązu, dla dachu płaskiego pokrycia nie ustala się;

5) dla projektowanej zabudowy gospodarczej i garaży obowiązują ustalenia:

a) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 6,5 m npt.,

b) dopuszcza się kondygnację podziemną,

c) poziom posadzki dostosować do funkcji budynku,

d) dach dwuspadowy o połaciach symetrycznych,

e) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w kolorze dachówki naturalnej, odcieniach szarości, czerni lub brązu;

6) powierzchnia zabudowy do 30 % ogólnej powierzchni działki;

7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,2.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi:

1) bezpośredni dostęp do terenu z ulicy KDD i KDX;

2) parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §12 ust. 3 realizować na terenie własnej działki.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenu: dopuszcza się podział terenu, minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m z zastrzeżeniem §5 ust.2, pkt 10.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dopuszcza się ogrodzenia do wysokości 1,5 m npt.;

2) nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

12. Zasady obsługi inżynieryjnej

1) obowiązuje podłączenie do sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz elektroenergetycznej;

2) ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna itp.;

3) gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

§ 33.

Karta terenu 1UT/UZ

1. Oznaczenie na rysunku planu: 1UT/UZ.

2. Powierzchnia terenu: 0,56 ha.

3. Przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren przeznaczony pod zabudowę zamieszkania zbiorowego takie jak: hotel, pensjonat, dom opieki społecznej i ochrony zdrowia;

2) przeznaczenie podstawowe: uzupełniająca: usługi związane z funkcją główną takie jak: gastronomia, mieszkanie związane z funkcją główną;

3) wykluczenia: działalność uciążliwa (§2, ust. 3).

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

2) pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren znajduje się w otulinie Parku Krajobraz. Mierzeja Wiślana, obowiązuje §6 ust. 1, pkt 2;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku powierzchni działki budowlanej min. 30 %;

3) teren znajduje się na obszarze zagrożonym zalaniem (§10).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje;

2) lokalizacja reklam zgodnie z §8 ust. 7.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji do parametrów ustalonych planem;

2) w ramach zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynek lub zespół budynków zamieszkania zbiorowego, budynek hotelowy lub pensjonat, budynek garażowy i/lub budynek gospodarczy,

b) podjazdy, mała architektura,

c) dopuszcza się ustawienie max. 2 hal namiotowych o powierzchni do 250 m²,

d) dopuszcza się realizację mieszkania w budynku głównym lub odrębnym budynku jednorodzinnym;

3) dopuszcza się budowę sieci i linii infrastruktury technicznej oraz urządzeń i budowli z nimi związanych;

4) dla projektowanej zabudowy zamieszkania zbiorowego, budynku hotelowego, pensjonatu obowiązuje:

a) wysokość max. do trzech kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,

b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 12,5 m npt.,

c) dopuszcza się kondygnację podziemną,

d) poziom posadzki parteru max. 0,6 m npt.,

e) poziom posadzki dostosować do sąsiednich budynków,

f) dach dwuspadowy lub jego kombinacja o połaciach symetrycznych i nachyleniu 20º do 45º; dopuszcza się dach płaski, ewentualnie taras, basen lub zieleń na dachu,

g) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówkopodobnym w kolorze dachówki naturalnej, czarnym, odcieniach szarości lub brązu, dla dachu płaskiego pokrycia nie ustala się;

5) dla budynku mieszkalnego obowiązują ustalenia:

a) wysokość max. do dwóch kondygnacji naziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,

b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 9,5 m,

c) dopuszcza się kondygnację podziemną,

d) poziom posadzki parteru max. 0,6 m npt. na rzędnej min. 1,8 m n.p.m.,

e) dach dwuspadowy lub jego kombinacja o połaciach symetrycznych i nachyleniu 20º do 45º, dopuszcza się dach płaski: taras, basen lub zieleń na dachu,

f) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w kolorze dachówki naturalnej, odcieniach szarości, czerni, lub brązu, dla dachu płaskiego pokrycia nie ustala się;

6) dla projektowanej zabudowy gospodarczej i garaży obowiązują ustalenia:

a) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 6,0 m npt.,

b) dopuszcza się kondygnację podziemną,

c) poziom posadzki dostosować do funkcji budynku,

d) dach dwuspadowy o połaciach symetrycznych,

e) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w kolorze dachówki naturalnej, czarnym, odcieniach szarości lub brązu;

7) ustawienie jednej ze ścian budynku głównego równolegle do linii zabudowy lub równolegle do jednej z bocznych granic działki;

8) powierzchnia zabudowy do 35 % ogólnej powierzchni działki;

9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi:

1) bezpośredni dostęp do terenu z ulicy KDD i KDZ;

2) parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §12 ust. 3 realizować na terenie własnej działki.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenu:

1) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o min. powierzchni 1000 m²;

2) dopuszcza się wydzielenie działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dopuszcza się ogrodzenia do wysokości 1,5 m npt.;

2) nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

12. Zasady obsługi inżynieryjnej

1) obowiązuje podłączenie do sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz elektroenergetycznej;

2) ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna itp.;

3) gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

§ 34.

Karta terenu 1UO/UT

1. Oznaczenie na rysunku planu: 1UO/UT.

2. Powierzchnia terenu: 1,99 ha.

3. Przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren przeznaczony pod usługi w zakresie oświaty i wychowania, kultury, kultu religijnego, zdrowia i opieki społecznej;

2) przeznaczenie uzupełniajace: usługi związane z funkcją główną, mieszkanie związane z funkcją główną;

3) wykluczenia: działalność uciążliwa (§2, ust. 3).

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu, budynki istniejące pozostają bez zmian;

2) pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren znajduje się w otulinie Parku Krajobr. Mierzeja Wiślana, obowiązuje §6 ust. 1, pkt 2;

2) teren znajduje się w obszarze pasa ochronnego (nadbrzeżnego) brzegu morskiego. Wszystkie zmiany sposobu użytkowania (w tym zmiany zadrzewień i zalesień) i zagospodarowania terenu położonego w obrębie pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 20%;

4) teren znajduje się na obszarze zagrożonym zalaniem (§10).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, obowiązuje §7 ust.5.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje;

2) lokalizacja reklam zgodnie z §8 ust. 7.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji;

2) w ramach zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki funkcji głównej, domki letniskowe, budynek garażowy i/lub budynek gospodarczy,

b) podjazdy, mała architektura, wiata itd.,

c) dopuszcza się ustawienie hal namiotowych (maks. dwie) o łącznej powierzchni do 250 m² przystosowanej do gier sportowych;

3) dopuszcza się budowę sieci i linii infrastruktury technicznej oraz urządzeń i budowli z nimi związanych;

4) dla projektowanej zabudowy głównej obowiązuje:

a) wysokość max. do trzech kondygnacji naziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,

b) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 12,0 m npt.,

c) dopuszcza się kondygnację podziemną,

d) poziom posadzki parteru max. 0,6 m npt.,

e) dach dwuspadowy lub jego kombinacja o połaciach symetrycznych i nachyleniu 20º do 45º; dopuszcza się dach płaski,

f) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze dachówki naturalnej, czarnym, odcieniach szarości lub brązu, dla dachu płaskiego rodzaju pokrycia nie ustala się,

g) szerokości elewacji frontowej nie ustala się;

5) dla domków letniskowych obowiązują:

a) wszystkie domki letniskowe muszą posiadać jednakowe gabaryty, wystrój elewacji oraz pokrycie dachu,

b) ilość kondygnacji – nie ustala się,

c) wysokość zabudowy do najwyższego punktu dachu – max. 6,0 m npt.,

d) dopuszcza się kondygnację podziemną,

e) poziomu posadzki parteru nie ustala się,

f) dach dwuspadowy o połaciach symetrycznych i nachyleniu 20º do 45º; dopuszcza się dach płaski,

g) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w kolorze dachówki naturalnej, odcieniach szarości, czerni lub brązu, dla dachu płaskiego pokrycia nie ustala się;

6) dla projektowanej zabudowy gospodarczej i garaży obowiązują ustalenia:

a) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 6,0 m npt.,

b) dopuszcza się kondygnację podziemną,

c) poziom posadzki dostosować do funkcji budynku,

d) dach dwuspadowy o połaciach symetrycznych,

e) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem dachówko-podobnym w kolorze dachówki naturalnej, czarnym, odcieniach szarości lub brązu;

7) powierzchnia zabudowy do 35 % ogólnej powierzchni działki;

8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5 do 1,0.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi:

1) bezpośredni dostęp do terenu z ulicy KDL;

2) parkingi w ilości wynikającej z zapisów zawartych w §12 ust. 3 realizować na terenie własnej działki.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dopuszcza się ogrodzenia do wysokości 1,5 m npt;

2) nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

12. Zasady obsługi inżynieryjnej

1) obowiązuje podłączenie do sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz elektroenergetycznej;

2) ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna itp.;

3) gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

§ 35.

Karta terenu MOP

1. Oznaczenie na rysunku planu: 1MOP.

2. Powierzchnia terenu: 0,15 ha.

3. Przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi podróżnych - stacja paliw;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi handlu, gastronomia, warsztat naprawczy.

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: Zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren znajduje się w otulinie Parku Krajobraz. Mierzeja Wiślana, obowiązuje §6 ust.1, pkt 2;

2) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 15%;

4) teren znajduje się na obszarze zagrożonym zalaniem (§10).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

1) adaptuje się zagospodarowanie i zabudowę terenu, dopuszcza się jej modernizację, w ramach zabudowy zabezpieczenie przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zabudowa towarzysząca: podjazdy, infrastruktura techniczna, mała architektura, zieleń;

3) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja:

a) dla budynków z dachem wysokim do 6,5 m npt. do najwyższego punktu dachu,

b) dla budynków z dachem płaskim do 4,5 m npt.;

4) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub wysokiej klasy materiałem w kolorze dachówki naturalnej, czarnym, odcieniach szarości lub brązu;

5) powierzchnia zabudowy do 30 % ogólnej powierzchni działki;

6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi: zjazd i wjazd na drogę publiczną 2KDG.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenu: nie dotyczy.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz budowy budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego.

12. Zasady obsługi inżynieryjnej:

1) podłączenie do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej;

2) ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna, itp.;

3) gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

§ 36.

Karta terenu ZL

1. Oznaczenie na rysunku planu: 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL

2. Powierzchnia terenu: 1,60 ha

3. Przeznaczenie:

1) przeznaczenie: tereny lasów;

2) wykluczenia: zakaz wszelkiej zabudowy poza obiektami związanymi z gospodarką leśną.

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, obowiązuje §6 ust. 1, pkt 2.;

2) teren oznaczony symbolem 4ZL, 5ZL znajduje się w obszarze pasa ochronnego (nadbrzeżnego) brzegu morskiego; wszystkie zmiany sposobu użytkowania (w tym zmiany zadrzewień i zalesień) i zagospodarowania terenu położonego w obrębie pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren 1ZL znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej; obowiązuje § 7 ust. 3.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz umieszczania reklam na całym terenie, z wyjątkiem informacji urzędowych.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) zgodnie z obowiązującymi przepisami o gospodarce leśnej;

2) dopuszcza się realizację po duktach leśnych szlaków (dróg) pieszych, pieszo - rowerowych i rowerowych;

3) dopuszcza się budowę sieci, linii infrastruktury technicznej oraz urządzeń i budowli .

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi: bezpośredni dostęp do terenu dla służb specjalnych z dróg publicznych i leśnych.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenu: nie dotyczy.

11. Zasady obsługi inżynieryjne: nie dotyczy

§ 37.

Karta terenu ZP

1. Oznaczenie na rysunku planu: 1ZP, 2ZP

2. Powierzchnia terenu: 0,54 ha, 0,18 ha = 0,72 ha

3. Przeznaczenie podstawowe: przestrzeń publiczna:

a) 1ZP- teren parku wiejskiego,

b) 2ZP – skwer.

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, obowiązuje §6 ust.1, pkt 2;

zachowana zieleń wysoka do ochrony;

2) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

3) teren znajduje się na obszarze zagrożonym zalaniem (§10).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze planu w granicach wyznaczonych terenów znajdują się:

1) na terenie zlokalizowana jest historyczna zieleń komponowana objęta ochroną konserwatorską;

na terenie znajduje się starodrzew do zachowania;

2) dla pkt. 1 i 2 obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.4;

3) teren 1ZP znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia §7 ust. 3.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1) przestrzeń publiczna dla odpoczynku i rekreacji;

2) teren przeznaczony do wypoczynku i rekreacji;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych;

4) zakaz lokalizacji reklam, z wyjątkiem ogłoszeń dot. terenu lub imprez odbywających się na terenie.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

1) adaptuje się istniejące zagospodarowanie, dopuszcza się jego przebudowę z zachowaniem istniejącej zieleni;

2) dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP wyznaczenie terenu wypoczynku i rekreacji, w tym wytyczenie ścieżek, urządzenia placu zabaw, urządzenia rekreacji, wprowadzenie małej architektury;

3) dla terenu oznaczonego symbolem 2ZP – urządzenie skweru, lokalizacja małej architektury, nasadzenie zieleni;

4) dopuszcza się prowadzenie sieci, urządzeń i budowli związanych z infrastrukturą techniczną.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi

1) bezpośredni dostęp do terenu oznaczonego 1ZP z drogi publicznej 1KDZ;

2) dostęp do terenu oznaczonego 2ZP z terenu 1PK i ciągu pieszego KX.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenu: nie ustala się.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Zasady obsługi inżynieryjnej:

1) dopuszcza się oświetlenia terenu światłem elektrycznym;

2) gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

§ 38.

Karta terenu ZC

1. Oznaczenie na rysunku planu: 1ZCc i 2ZC.

2. Powierzchnia terenu: 0,60 ha.

3. Przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza:

a) 1ZCc – cmentarz czynny,

b) 2ZC – teren przeznaczony na powiększenie cmentarza.

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1) teren znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, obowiązują ustalenia §6 ust. 1, pkt 2;

2) zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

3) teren znajduje się na obszarze zagrożonym zalaniem (§10).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze planu w granicach wyznaczonych terenów znajdują się:

1) teren cmentarza 1ZCc wpisany jest do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego. Obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1, pkt 1;

2) na terenie 1ZCc znajduje się dzwonnica - obiekt wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego, Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków; obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.1

3) tereny 1ZCc i 2ZC objęte są strefą ochrony konserwatorskiej; obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.3;

4) na terenie cmentarza 1ZCc znajduje się starodrzew podlegający ochronie konserwatorskiej (historyczna zieleń komponowana 31 sztuk); obowiązują ustalenia §7 ust.4;

5) teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej; obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust.5.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy.

1) w ramach funkcji utrzymanie cmentarza zgodnie z przepisami prawa i tradycją;

2) parking dla cmentarza w południowej części terenu przeznaczonego na powiększenie cmentarza (teren oznaczony symbolem 2ZC);

3) zabudowa maks. 70% powierzchni terenu wskazanego pod ZC;

4) powierzchnia biologicznie czynna min. 10%

5) wskaźnik intensywności – nie ustala się.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi

1) dostęp do cmentarza z drogi wojewódzkiej 1KDZ. Docelowo do terenu oznaczonego symbolem 2ZC z drogi KDD;

2) urządzenie parkingu dla cmentarza i jednocześnie kościoła.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenu: Nie ustala się.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z odrębnymi przepisami prawa.

12. Zasady obsługi inżynieryjnej:

1) woda – ze studni;

2) gospodarka odpadami – zgodnie z polityką na terenie gminy.

§ 39.

Karta terenu WS

1. Oznaczenie na rysunku planu: WS

2. Powierzchnia terenu: 0,31 ha

3. Przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1) teren znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, obowiązuje §6 ust. 1, pkt 2;

2) obowiązuje bezwzględna ochrona wód zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wynikającymi z przepisów szczególnych o ochronie środowiska w szczególności:

a) ochrona przed zanieczyszczeniem,

b) ochrona przed zasypaniem.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) obowiązuje ochrona i utrzymanie szczegółowych rowów melioracyjnych;

2) dopuszcza się skanalizowanie rowów melioracyjnych w części niezbędnej dla udrożnienia dróg publicznych lub zagospodarowania działki;

3) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi: zapewnić dostępność dla utrzymania rowów szczegółowych oraz koszenia traw na szerokość min. 1,5 m. od krawędzi górnej skarpy rowu.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenu: nie dotyczy.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 40.

Karta terenu R/Z

1. Oznaczenie na rysunku planu: 1R/Z.

2. Powierzchnia terenu: 0,49 ha.

3. Przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren upraw rolniczych i ogrodniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa związaną z funkcją terenu;

3) wykluczenia: działalność uciążliwa (§2, ust. 3).

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, jak zaznaczono na rysunku planu;

2) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, obowiązują ustalenia §6 ust. 1, pkt 2;

2) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

3) teren znajduje się na obszarze zagrożonym zalaniem (§10).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia rozdziału I, §7 ust.5.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) uprawy rolne, ogrodnictwo, szkółkarstwo, docelowo zieleń ozdobna;

2) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych związanych z prowadzoną funkcją np. budynki gospodarcze, magazynowe, szklarnie itp.;

3) podjazdy, infrastruktura techniczna, mała architektura, wiaty;

4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami prawa;

5) podstawowe parametry dla budynków gospodarczych:

a) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 10,5 m npt.,

b) dopuszcza się kondygnację podziemną,

c) poziom posadzki parteru max. 0,6 m npt.,

d) dach dwuspadowy z dopuszczeniem poddasza użytkowego o połaciach symetrycznych i nachyleniu 30º - 45º; nie dopuszcza się dachów kopertowych,

e) pokrycie dachu – dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym, z wykluczeniem koloru niebieskiego i jaskrawo zielonego;

6) powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki;

7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,00 do 0,1.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi: Dostęp z drogi publicznej KDD.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenu: dopuszcza się wydzielenie działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakaz zabudowy mieszkaniowej;

2) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 15,0 m npt. na pozostałym terenie, nie dotyczy infrastruktury technicznej;

3) zakaz budowy silosów i budynków do prowadzenia produkcji zwierzęcej.

12. Zasady obsługi inżynieryjnej:

1) podłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej;

2) ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna itp.;

3) gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

§ 41.

Karta terenu R.

1. Oznaczenie na rysunku planu: 1R i 2R.

2. Powierzchnia terenu: 0,50 ha.

3. Przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy, produkcja rolna.

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, obowiązuje §6 ust. 1, pkt 2;

2) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

3) teren znajduje się na obszarze zagrożonym zalaniem (§10).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) teren zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej; obowiązuje §7 ust.3;

2) teren 1R znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, obowiązuje §7 ust.5.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje;

2) lokalizacja reklam zgodnie z §8 ust.7.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) uprawy rolne;

2) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami prawa.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi: Dostęp z drogi wewnętrznej KDW.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenu: dopuszcza się podział terenu na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz zabudowy.

12. Zasady obsługi inżynieryjnej: nie dotyczy.

§ 42.

Karta terenu RM

1. Oznaczenie na rysunku planu: 1RM.

2. Powierzchnia terenu: 0,63 ha.

3. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej; wykluczenie: działalność uciążliwa (§2, ust. 3).

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, jak zaznaczono na rysunku planu;

2) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren znajduje się w otulinie Parku Krajobraz. Mierzeja Wiślana, obowiązuje §6 ust. 1, pkt 2;

2) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 70% powierzchni działki budowlanej;

4) teren znajduje się na obszarze zagrożonym zalaniem (§10).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze planu w granicach wyznaczonych terenów znajdują się:

1) teren zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej, obowiązuje §7 ust. 3;

2) na terenie znajduje się strefa ochrony archeologicznej, w strefie obowiązuje §7 ust.5.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje;

2) lokalizacja reklam zgodnie z §8 ust.7.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) zabudowa zagrodowa, uprawy rolne, sad, ogrodnictwo, szkółkarstwo itd.;

2) w ramach zabudowy max. 2 budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, magazynowe, szklarnie itp.;

3) podjazdy, mała architektura;

4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z odrębnymi przepisami prawa;

5) adaptuje się istniejącą zabudowę. dopuszcza się budowę nowych budynków związanej z funkcją główną;

a) podstawowe parametry dla budynku mieszkalnego:

b) wysokość max. do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe,

c) wysokość zabudowy do najwyższego punktu dachu – max. 10,5 m npt.,

d) poziom posadzki parteru max. 0,6 m npt. na rzędnej min. 1,8 m n.p.m.,

e) dopuszcza się kondygnację podziemną,

f) dach dwuspadowy lub jego kombinacja o połaciach symetrycznych i nachyleniu 30º - 45º,

g) pokrycie dachu dachówką naturalną lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze naturalnej dachówki, odcieniach brązu, szarym lub czarnym, w dachu dopuszcza się wystawki lub/i okna dachowe;

6) w ramach zabudowy gospodarczej i garażowej obowiązuje:

a) wysokość kalenicy dachu od poziomu terenu max 6,0 m. npt,

b) dach o nachyleniu 20º do 45º, dwuspadowy symetryczny, wyklucza się dachy kopertowy,

c) pokrycie dachu dachówką naturalną lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze naturalnej dachówki, odcieniach brązu, szarym lub czarnym,

d) poziom posadzki parteru dostosować do przeznaczenia budynku;

e) ustala się, że nowe budynki ustawione będą jedną ze ścian równolegle do linii zabudowy;

7) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie 20 %;

8) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,1 do 0,3.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi: Dostęp z drogi publicznej KDX i KDW.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenu: dopuszcza się podział terenu na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) ogrodzenie od strony drogi do wysokości max. 1,5 m npt., zaleca się nasadzenia zieleni żywopłotowej wzdłuż ogrodzenia, nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

2) zakaz budowy silosów i budynków do prowadzenia produkcji zwierzęcej na skalę przemysłową.

12. Zasady obsługi inżynieryjnej:

1) podłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej;

2) ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska lub paliwa odnawialne, preferowane: energia słoneczna, energia elektryczna itp.;

3) gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

§ 43.

Karta terenu PK

1. Oznaczenie na rysunku planu: 1PK.

2. Powierzchnia terenu: 0,08 ha.

3. Przeznaczenie podstawowe: przystanek lokalnej kolei wąskotorowej.

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, obowiązują ustalenia §6 ust. 1, pkt 2;

2) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 20% powierzchni działki budowlanej;

4) teren znajduje się na obszarze zagrożonym zalaniem (§10).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Nie dotyczy.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: lokalizacja reklam zgodnie z §8 ust.7.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) budynek poczekalni łącznie z kasą i sanitariatem;

2) podjazdy, mała architektura;

3) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;

4) podstawowe parametry zabudowy:

a) wysokość budynku do 5,0 m npt.,

b) dach dwuspadowy o nachyleniu od 22° do 30°;

5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki maks. 0,2;

6) współczynnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,2.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi: Dostęp z drogi publicznej KDG.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenu: Nie dotyczy.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

12. Zasady obsługi inżynieryjnej:

1) podłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej;

2) gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy.

§ 44.

Karta terenu KS

1. Oznaczenie na rysunku planu: 1KS i 2KS.

2. Powierzchnia terenu: 0,20 ha, 0,09 ha razem 0,29 ha.

3. Przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji samochodowej, parkingi.

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

1) obowiązuje ustalona nieprzekraczalna linia zabudowy, jak zaznaczono na rysunku planu;

2) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, obowiązuje §6 ust. 1, pkt 2;

2) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 10% powierzchni terenu przeznaczonego pod działkę budowlaną;

4) teren znajduje się na obszarze zagrożonym zalaniem (§10).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Nie dotyczy.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w ramach zabudowy dopuszcza się;

a) lokalizację budynku – portierni wraz z sanitariatami itp.,

b) podjazdy, mała architektura,

c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;

2) ustalenia dotyczące budynku portierni:

a) budynek parterowy, wysokość do najwyższego punktu dachu – 5,0 m npt.,

b) dach dwu lub wielospadowy, pokryty materiałem w kolorze dachówki naturalnej,

c) poziomu parteru nie ustala się;

3) wskaźnik intensywności zabudowy 0,00 do 0,01.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi: Dostęp z drogi publicznej KDD i KDL.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenu: Lokalizacja reklam zgodnie z §8 ust.7.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Zasady obsługi inżynieryjnej w miarę potrzeb:

1) woda z sieci wodociągowej,

2) ścieki do sieci kanalizacji sanitarnej,

3) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej lub słoneczna.

§ 45.

Karta terenu E

1. Oznaczenie na rysunku planu: 1E i 2E.

2. Powierzchnia terenu: 0,01 ha, 0,03 ha razem 0,04 ha.

3. Przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń technicznych elektroenergetyki.

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, obowiązuje §6 ust. 1, pkt 2;

2) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się;

4) teren znajduje się na obszarze zagrożonym zalaniem (§10).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren oznaczony symbolem 1E znajduje się strefie ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia §7 ust.5.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) adaptacja i utrzymanie istniejących obiektów urządzeń elektroenergetyki;

2) dopuszcza się realizację nowych obiektów i urządzeń elektroenergetyki zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi; wielkość i forma zabudowy wynika z określonych potrzeb i przepisów odrębnych;

3) dopuszcza się modernizację istniejących obiektów urządzeń elektroenergetyki zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) wskaźnik intensywności zabudowy 0 do 1,0.

9. Dostępność komunikacyjna: Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenu: nie dotyczy.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz lokalizacji reklam z wyjątkiem logo producenta i zarządcy.

12. Zasady obsługi inżynieryjnej:zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 46.

Karta terenu K

1. Oznaczenia na rysunku planu: 1K i 2K.

2. Powierzchnia terenu: 0,04 ha, 0,04 ha razem 0,8 ha.

3. Przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń technicznych infrastruktury kanalizacyjnej.

4. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) teren znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, obowiązuje §6 ust. 1, pkt 2;

2) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się;

4) teren znajduje się na obszarze zagrożonym zalaniem (§10).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

1) adaptacja i utrzymanie istniejących obiektów urządzeń technicznych;

2) dopuszcza się realizację nowych obiektów i urządzeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się modernizację urządzeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) wskaźnik intensywności zabudowy 0 do 1,0.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi: bezpośredni dostęp do terenu z ulicy sąsiadującej.

10. Szczegółowe zasady i warunki podziału terenu: nie dotyczy.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz lokalizacji reklam z wyjątkiem logo producenta i zarządcy.

12. Zasady obsługi inżynieryjnej: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 47.

Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji.

1. Na obszarze objętym planem znajdują się drogi należące do zewnętrznego układu komunikacyjnego kraju. Do nich należą droga wojewódzka DW501 oznaczona symbolem 1KDZ i droga powiatowa 2328 oznaczona symbolem 2KDG.

2. Ustala się, że układ komunikacji obsługujący obszar planu oparty będzie na niżej wymienionych drogach istniejących i projektowanych:

1) drogach publicznych (ulicach) – klasy głównej (KDG);

2) drogach publicznych (ulicach) – klasy zbiorczej (KDZ);

3) drogach publicznych (ulicach) – klasy lokalnej (KDL);

4) drogach publicznych (ulicach) – klasy dojazdowej (KDD);

5) drogach pieszo - jezdnych (KDX);

6) drogach wewnętrznych (KDW).

3. Funkcja drogi (ulicy) określonej w tekście planu odpowiada przyjętemu oznaczeniu w tekście i na rysunku planu.

1) KDG ulica klasy głównej (2KDG – ulica Żuławska), stanowi element układu komunikacyjnego obszaru opracowania połączony z układem zewnętrznym:

   a) szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w miarę możliwości terenowych – 17,0 m do 20,0 m,

   b) jezdnia jednopasmowa, szerokość jezdni dostosowana do przenoszonego natężenia ruchu,

   c) w pasie drogowym chodnik(i) dla pieszych i/w tym min. jednostronna droga rowerowa,

   d) ulica oświetlona na terenie obszaru objętego planem;

2) KDZ ulice klasy zbiorczej (1KDZ – ulica Gdańska), stanowi element podstawowy układu komunikacyjnego obszaru opracowania i jednocześnie element układu zewnętrznego:

   a) szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi 20,0 m do 25,0 m, dopuszcza się mniejszą szerokość wynikającą z zagospodarowania terenu,

   b) jezdnia jednoprzestrzenna, szerokość jezdni dostosowana do przenoszonego natężenia ruchu,

   c) w pasie drogowym chodnik(i) dla pieszych oraz min. jednostronna droga rowerowa,

   d) ulica oświetlona na terenie obszaru objętego planem;

3) KDL ulice klasy lokalnej, stanowi element podstawowy układu komunikacyjnego obszaru opracowania i jednocześnie główne dojście doplażowe:

   a) szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w miarę możliwości terenowych – 12,0 m do 15,0 m, dopuszcza się mniejszą szerokość wynikającą z zagospodarowania terenu,

   b) jezdnia jednoprzestrzenna, szerokość jezdni dostosowana do przenoszonego natężenia ruchu,

   c) w pasie drogowym chodnik(i) dla pieszych oraz min. jednostronna droga rowerowa,

   d) ulica oświetlona na terenie obszaru objętego planem;

4) KDD ulice dojazdowe, należące do podstawowego układu komunikacyjnego obszaru opracowania oznaczone na rysunku planu symbolem KDD. Podstawowe parametry ulic:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających optymalnie – 10,0 12,0 m; dopuszcza się mniejszą szerokość ze względu na ograniczenia terenowe wynikające z istniejącego zagospodarowania,

b) szerokość jezdni 5,0 m – 6,0 m,

c) w pasie drogowym min. jednostronny chodnik dla pieszych oraz jednostronna droga rowerowa lub droga rowerowa połączona z chodnikiem,

d) w pasie drogowym dopuszcza się miejsca postojowe;

5) KDX drogi pieszo-jezdne, przeznaczone dla ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu rowerowego i samochodowego, oznaczone na rysunku planu symbolem KDX:

a) szerokość drogi 5,0 m,

b) dopuszcza się mniejszą szerokość, jeżeli wynikać będzie z ograniczeń terenowych;

6) KDW ulice wewnętrzne, stanowiące połączenie podstawowego układu komunikacyjnego gminy Stegna; należą do nich ulice oznaczone na rysunku planu symbolem KDW, dla terenu ulic wewnętrznych obowiązuje:

a) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,

b) szerokość jezdni dostosowana do przenoszonego obciążenia ruchem – min. 3,5 m dla ruchu jednostronnego lub dwustronnego z mijanką, optymalna 5,0 m;

7) KX – drogi piesze, przeznaczone tylko dla ruchu pieszego, minimalna szerokość drogi – 3,0 m;

8) KR – drogi rowerowe, przeznaczone dla ruchu rowerowego, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KR, do nich należy droga rowerowa znaczenia regionalnego, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KR, szerokość drogi optymalnie 5,0 m.

4. W liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, przebudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla zaopatrzenia terenów budowlanych.

5. Na drogach niższych klas zaleca się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych dla utwardzenia dróg, dojazdów i parkingów.

6. Komunikacja kolejowa

1) Przez teren przechodzi linia kolejki wąskotorowej, oznaczona na rysunku planu symbolem KK. Obecnie pełni ona rolę atrakcji turystycznej obszaru. Utrzymuje się linię kolejową w ramach terenu wyznaczonego dla funkcji KK;

2) Na obszarze planu kolejka posiada jeden przystanek kolejowy oznaczony symbolem PK.

§ 48.

Ustalenia szczegółowe w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Ustala się, że teren wyposażony będzie w sieć infrastruktury technicznej obsługującej obszar planu.

2. Na obszarze objętym planem wskazana jest modernizacja istniejącej sieci infrastruktury technicznej służącej interesom publicznym.

3. Infrastruktura techniczna na obszarze planu dotyczy elektroenergetyki, zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci gazowej, telekomunikacji i sieci szerokopasmowej.

1) Elektroenergetyka. Zaopatrzenie w energię z linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, z uwzględnieniem następujących uwarunkowań:

a) ustala się prowadzenie linii nN w układzie pierścieniowym, z powiązaniami między poszczególnymi stacjami, dopuszcza się niewielkie odgałęzienia w układzie promieniowym,

b) ustala się wykonanie na terenie zwartej zabudowy linii kablowych nN i SN, z dopuszczeniem na otwartej przestrzeni linii napowietrznych, wykonanych przewodami izolowanymi;

2) Zaopatrzenie w wodę. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejących i nowo projektowanych sieci włączonych do układu sieci wodociągowej, z uwzględnieniem następujących uwarunkowań:

a) objętą opracowaniem przestrzeń planu należy wyposażyć w sieć wodociągową w układzie pierścieniowym; dopuszcza się niewielkie odgałęzienia sieci w układzie promieniowym,

b) parametry sieci muszą zabezpieczyć potrzeby bytowo - gospodarcze istniejące i projektowane na obszarze wsi oraz potrzebę bezpieczeństwa przeciwpożarowego,

c) włączenie projektowanej sieci do istniejącego układu wodociągowego w węźle z pozostawionym trójnikiem na istniejącym wodociągu;

3) Kanalizacja sanitarna. Odprowadzanie ścieków do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej (kierującego ścieki na istniejącą oczyszczalnię w Stegnie). Docelowo cały obszar planu winien być wyposażony w sieć kanalizacji sanitarnej wszędzie tam, gdzie jest istniejąca zabudowa lub tereny przeznaczone pod nową zabudowę:

a) objętą opracowaniem przestrzeń należy wyposażyć w sieć kanalizacji grawitacyjnej z pompowniami i siecią tłoczną, przetłaczającymi ścieki do istniejącego układu kanalizacji,

b) z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych zagłębienie sieci powinno wynosić nie więcej niż 2,2 m p.p.t., uściślony poziom zagłębienia możliwy będzie do określenia na etapie projektu budowlanego,

c) dopuszcza się na czas przejściowy tam gdzie brak kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków do szamb realizowanych na terenie własnej działki;

4) Kanalizacja deszczowa. Odprowadzanie wód opadowych z jezdni, chodników, podjazdów i parkingów z wylotem do istniejącego układu melioracyjnego, ewentualnie do lokalnych zagłębień (sztucznie utworzonych), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) Sieć gazowa. Na obszarze planu wskazana jest realizacja sieci gazowej. Do czasu jej realizacji zaopatrzenie w gaz propan – butan;

6) Zaopatrzenie w ciepło. Dopuszcza się dostarczenie ciepła z ciepłowni ekologicznej (biogazowni) realizowanej poza obszarem planu. Do tego czasu ogrzewanie budynków własne. Zalecane nośniki energii to wykorzystanie energii słonecznej, olej opałowy, gaz płynny, energia elektryczna i docelowo gaz z sieci gazowej;

7) Telekomunikacja. Ustala się następujące zasady modernizacji, budowy i rozbudowy sieci teletechnicznej:

a) telekomunikacyjna obsługa zabudowy wsi poprzez istniejące i projektowane urządzenia oraz systemy kablowe teletechniczne i światłowodowe oraz niezbędne urządzenia techniczne,

b) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne przez rozbudowę istniejącego oraz projektowanych systemów telefonii komórkowej dowolnego operatora.

§ 49.

Ustalenia dotyczące jednorazowej stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

Ustala się dla nieruchomości, której wartość wzrosła, jednorazową stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości wynoszącą 30%.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 50.

Traci moc Uchwała Nr XLII/416/2014 Rady Gminy w Stegnie z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mikoszewo.

§ 51.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stegna.

§ 52.

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

ZMIANA USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI MIKOSZEWO

Załącznik nr 1 do uchwały nr.....Rady Gminy Stegna z dnia.....

SKALA 1:2000 - skala oryginału

0 100 200 300

PODZIAŁKA

1. Układ współrzędnych "2000/18"
2. Poziom odniesienia wysokości "Kronsztadt 60"

Mapa jest aktualna pod względem sytuacji, uzbrojenia terenu i ewidencji gruntów na dzień 29.06.2012r.
Uwaga: Nie wykluczo się istnienia tych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie zostały zgłoszone do inwentaryzacji.
Legenda: Zostaję opracowania mapy do celów planistycznych
Granice działek ewidencyjnych wniesiono na podstawie materiałów udostępnionych przez PODGiK w Nowym Dworze Gdańskim

Mapa do celów planistycznych
skala 1:2000

Województwo: pomorskie
Powiat: nowodworski
Nr KERG: 886-497/2012
Gmina: Stegna
Obręb: Mikoszewo

N

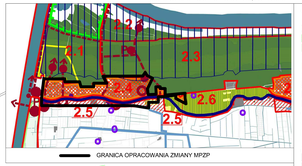
OSTOJA W UJŚCIU WISŁY

UJŚCIE WISŁY

PRZEKOP WAŁ ROZDA WISŁY

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STEGNA

(uchwała nr XL/397/10 z dnia 20 lipca 2010 r.)



UWARUNKOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNE

- KORYTARZE WIATROWE
- ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY
- PROJEKTOWANE REZERWATY PRZYRODY
- PROJEKTOWANE OSTOJE OKSUŻOWE
- TERENY SEPRESYJNE
- ISTNIEJĄCE EXEMPTY GRACHY SKOLYCZNEJ
- NIEKORZYSTNA STRETA GLOPNEGO WIAŁU RYNKOWEGO WYNIKAJĄCA SPECJALNYCH OBSZERÓW ZGORŻENIA
- PROTYWNE STRAOVE
- PRZ TECHNICZNY
- PRZ OCHRONNY
- PRZ NA NARZĘDZIE WIĘKSZO NIEBEZPIECZEŃSTWA WYSTĘPOWANIEM ZLOKALIZOWANYCH POWODZIOWYCH
- GRANICA POLSZCZEŃ
- PODSTAWOWY UKŁAD WODNO-MELIORACYJNY
- WODY POWIERZCHNIOWE
- LASY OCHRONNE

POLITYKA PRZESTRZENNA

- TERENY OBSŁUGOWANE OD WODOPRZEWODU
- WYKORZYSTANIE ZESPOŁU TURYSTYCZNEGO
- OBSZARY WYSTĘPOWANIA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH ITAKI KONIECZNE DO PRZEPROWADZENIA OBSŁUGI KONSERWATORSKIEJ, ARCHEOLOGICZNEJ, PRZESTRZENNI PUBLICZNYCH ORZ. PLANÓW WIEJSCZEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- WŁAŚCIWOŚCI PRZYCHODNE W OBSZARACH PRZEPŁYWU I MAGAZYNOWANIA WODY ORAZ ZAGROŻONYCH CZĘŚCIACH DEPRESJI ORYCZ. PRZEPŁYWU WODY
- OBSZARY WYMAGANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW WIEJSCZEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- STREFY JEŻNE PRZETWARZANIA RUCHU TURYSTYCZNEGO DOMOROWEGO
- GŁÓWNE ŚCIĄŻKI RUCHU TURYSTYCZNEGO DOMOROWEGO
- WŁAŚCIWOŚCI DLA OBSŁUGI RUCHU TURYSTYCZNEGO
- WŁAŚCIWOŚCI WŁOŻONE DOMYSTYCZNOŚCIĄ
- OBSZARY PRIORYTETOWE
- PARKING STRATEGICZNY
- TERENY WYMAGAJĄCE PRZEJŚCIA BACHANIA ŚRODOWISKOWYMI LUB OBSŁUGI PRZEMIESZCZENIA
- GRANICE STREFY WOLNEJ OD LINII ZABUDOWY KRATNIACH

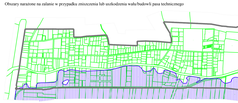
ZAGROŻENIE POWODZIOWE

Obszary narażone na zalanie w przypadku otworzenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego:
scenariusz całkowitego otworzenia wałów przeciwpowodziowych

Obszary narażone na zalanie w przypadku otworzenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego:
scenariusz przerwania wału przeciwpowodziowego Wisła 42,800 km prawy brzeg

Obszary narażone na zalanie w przypadku otworzenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego:
scenariusz przerwania wału przeciwpowodziowego Wisła 4,500 km prawy brzeg

Obszary narażone na zalanie w przypadku otworzenia lub uszkodzenia wału budowli pasa technicznego



USTALENIA PLANU

USTALENIA LINIOWE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU LECZ RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY

USTALENIA POZOSTAŁE

- AKCENT ARCHITEKTONICZNY

FUNKCJA TERENU

- MW – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MN – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- UMN – TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ ŁĄCZONEJ Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ
- U – TEREN PRZEZNACZONE POD USŁUGI HANDLU, GASTRONOMII I OBSŁUGI RUCHU TURYSTYCZNEGO
- UO – TEREN USŁUG OŚWIATY
- UE – TEREN USŁUG BEZPIECZEŃSTWA PRZECIWPOŻAROWEGO
- UK – TEREN PRZEZNACZONE POD USŁUGI KULTU RELIGIJNEGO
- UT – TEREN USŁUG TURYSTYCZNYCH
- UOKT – TEREN ZAMIESZKANIA ZBIOROWEGO, USŁUG TURYSTYCZNYCH, OPIEKI ZDROWOTNEJ
- UOKNT – TEREN USŁUG OŚWIATY, KULTURY, KULTU RELIGIJNEGO I OPIEKI SPOŁECZNEJ
- ZC – TEREN CMENTARZA (ZCo - CMENTARZ CZYNNY ZC - TEREN PRZEZNACZONY NA POWIĘKSZENIE CMENTARZA)
- ZP – TEREN PRZESTRZENI PUBLICZNEJ - PARK WIEJSKI
- R – TEREN ROLNICZE
- R/Z – TEREN OGRODNICTWA O PROFILU SZKÓŁKARSKIM
- R/A – TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ IM GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- ZL – TEREN LASÓW
- WS – TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- MOP – TEREN OBSŁUGI POORSKNYCH (STACJA PALIWI
- PK – TEREN KOLEI I OBSŁUGI KOLEI (PRZYSTANEK KOLEI WĄSKOTOROWEJ)

USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY I KOMUNIKACJI

- E – TEREN URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH ENERGETYKI
- K – TEREN URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH KANALIZACJI SANITARNEJ
- KK – TEREN KOLEI I OBSŁUGI KOLEI (LINIA KOLEI WĄSKOTOROWEJ)
- KS – TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI (PARKING)
- KDG – TEREN DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
- KDZ – TEREN DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
- KDL – TEREN DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KDD – TEREN DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW – TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDX – TEREN DRÓG PIESZO JEZDNYCH
- KX – KR – TEREN DRÓG PIESZYCH I DROGA ROWEROWA

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z UWARUNKOWAŃ KULTUROWYCH

- OBIEKTY WPISANE DO WOJEWÓDZKIEGO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW (GEZ)
- OBIEKTY WPISANE DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW (WEZ I GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW (GEZ)
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- HISTORYCZNA ZIELEŃ KOMPOROWANA OBJĘTA OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
- OBIEKTY O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH OBJĘTE OCHRONĄ KULTUROWĄ PORWIZE USTALENIA PLANU
- OBIEKTY WSPÓŁTWORZĄCE CHARAKTER ZABUDOWY OBJĘTE OCHRONĄ KULTUROWĄ PORWIZE USTALENIA PLANU

INFORMACJE

- GRANICA PASA OCHRONNEGO BRZEGU MORSKIEGO
- SZLAK TURYSTYCZNY – „NADTARDNY – MIĘDZYNARODOWY SZLAK DALEKOBIEŻNY PIESZY E-9
- STREFA OBSŁUGUJĄCA OBSZAR 50 m OD STOPY WAŁU RZEKI WIŚLY
- STREFA LOCALIWOŚCI OD CMENTARZA ZAKAZ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- SUGESTIA PODZIAŁU TERENU
- OBSZAR NATURA 2000 (( ) - pole powyzej sprzewnie niżej OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTACÓW OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY
- OBSZAR NATURA 2000 (( ) - pole powyzej sprzewnie niżej OBSZAR WAŻNY DLA OCHRONY SIEDLISK I GATUNKÓW (OSO)
- TERENY LEŚNE POZA OBSZAREM OPRACOWANIA MPZP
- OBSZARY NARAŻONE NA ZALANIE WG MAP ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO (oprac. 2015 r.)
- CAŁY OBSZAR OPRACOWANIA ZNAJDUJE SIĘ W STUJNIE PARKU KRAJOBRAZOWEGO

PRACOWNIA STUDIÓW ARCHITEKTONICZNYCH Ewa Ciechanowicz, Andrzej Ciechanowicz 80-816 Gdańsk, ul. Kołobrzeska 53, tel/fax: (058) 349 55 20 Pracownia jest Filialnem SCI Sfera	
ZMIANA USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI MIKOSZEWO ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY	
GŁÓWNY PROJEKTANT	inż. arch. Anna Talaga nr uprawnień budowlanych: upr/bud/0-0/2/2000 z dnia 2000-12-20 r. wpis na listę członków: OIA/Gdańsk/1/2000 z dnia 2000-12-20 r.
PROJEKTANT	mgr Dagmara Kowalska nr uprawnień budowlanych: upr/bud/0-0/2/2000 z dnia 2000-12-20 r. wpis na listę członków: OIA/Gdańsk/1/2000 z dnia 2000-12-20 r.
ASYSTENT	mgr inż. Monika Skoczylska nr uprawnień budowlanych: upr/bud/0-0/2/2000 z dnia 2000-12-20 r. wpis na listę członków: OIA/Gdańsk/1/2000 z dnia 2000-12-20 r.
OPINIO. PRZYRODNICZE	mgr Aneta Wojtasiak

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Gminy Stegna

z dnia 1 lutego 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mikoszewo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu od 21października 2016 r. do 14listopada 2016 r. w siedzibie Urzędu Gminy Stegna.

2. Termin składania uwag zgodnie z art. 17 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r., poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579), minął w dniu 28listopada 2016 r.

3. W dniu 10.11.2016 r. wpłynęła uwaga od osoby prywatnej:

1) .Proszę o dokonanie zmian zapisów w karcie terenu (6MN) w części tekstowej a mianowicie: Dopuścić budowę więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

4. Uwaga została uwzględniona przez Wójta Gminy Stegna.

5. W dniu 14.11.2016 r. wpłynęła uwaga od dwóch osób prywatnych:

1) . Prosimy o uwzględnienie zapisu w punkcie 3 (karta terenu 1UT/UZ) „ Przeznaczenie , funkcja terenu" - „z dopuszczeniem opieki społecznej i ochrony zdrowia „ zgodnie z wnioskiem z dnia 14.09.2015 r.

6. Uwaga została uwzględniona przez Wójta Gminy Stegna.

7. W dniu 14.11.2016 r. wpłynęły uwagi DOMU FORMACYJNEGO Św. Wojciecha w Mikoszewie:

1) .Punkt 4 podpunkt 1) (karta terenu 1UO/UT) - linia zabudowy od strony drogi - proponuję max. 4 metry lub tak jak w wypadku istniejącej zabudowy.

2) .Punkt 8 podpunkt2)f) (karta terenu 1UO/UT) - ustawienie hal namiotowych - proponuję możliwość ustawienia 2 hal namiotowych.

3) .Punkt 8 podpunkt 7) (karta terenu 1UO/UT) - powierzchnia zabudowy - proponuję zwiększenie powierzchni zabudowy do 35%.

4) . Przewidziana droga - ulica Leśna, - jako droga jednokierunkowa na odcinku pomiędzy skrzyżowaniami ulica Leśna z ulicą Leśną (przy transformatorze) i ulica Leśna z ulicą Wczasową.

8. Uwagi w pkt 1, 2, 3 zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Stegna.

9. Uwaga w pkt 4 nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Stegna.

10. Rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy: uwagi nie uwzględnia się, ponieważ uwaga nie dotyczy ustaleń planu.

11. W dniu 21.11.2016 r. wpłynęła uwaga od osoby prywatnej:

1) . Proszę o likwidację na działce nr 200/12 funkcji KDW - droga wewnętrzna i pozostawienie funkcji jak na terenie przyległym tj. na działce nr 200/10.

12. Uwaga nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Stegna.

13. Rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy: uwagi nie uwzględnia się, ze względu na zapewnienie działce nr 200/9 ,wydzielonej i zagospodarowanej, dostępu do drogi publicznej uwagi nie uwzględnia się. W planie miejscowym uchwalonym uchwałą Rady Gminy Stegna Nr XLII/416/2014 z dnia 15 maja 2014 r. nr działka nr 200/10 przeznaczona jest pod drogę KDW i takie przeznaczenie utrzymane jest obecnie.

14. W dniu 17.11.2016 r. wpłynęły uwagi PHU "MARCEL" Piotr Król:

1) . Dopuścić realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego związanego z prowadzeniem działalności dla właściciela obiektu (karta terenu 17UT).

2) . W pkt 8 ppkt. 2c) 3. Dopuścić realizację hali namiotowej przystosowanej do gier sportowych o powierzchni do 250 m^2 ponieważ ośrodek jest kolonijny gdzie przebywa około 500 dzieci (karta terenu 17UT).

3) .W pkt 8 ppkt. 9) Zwiększyć powierzchnię zabudowy do 45% powierzchni działki ze względu na budowę dużej hali namiotowej jak i budynku mieszkalnego (karta terenu 17UT).

15. Uwagi w pkt 1, 2 zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Stegna.

16. Uwaga w pkt 3 nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Stegna.

17. Rozstrzygnięcie uwagi w pkt 3 przez Radę Gminy: uwagi nie uwzględnia się, ponieważ na przedmiotowym terenie ustalona planem powierzchnia zabudowy 35% wynosi ok. 5800 m kw. Obecnie działka zabudowana jest w około 19 %, na przedmiotowej działce możliwe jest zwiększenie zabudowy, zgodnie zmierzeniem inwestora, dużej hali i budynku mieszkalnego.

18. W dniu 28.11.2016 r. wpłynęła uwaga od osoby prywatnej:

1) .Uwzględnienie w. Pkt. 8 Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy (karta terenu 8MN/U): wnioskuję o zniesienie zapisu dotyczącego ograniczenia ilości domków letniskowych, a przynajmniej utrzymania w mocy zapisu z obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego tj. ***dopuszcza się max. cztery domki letniskowe na działce lokalizowane w głębi działki (na zapleczu budynku mieszkalnego).***

19. Uwaga została uwzględniona przez Wójta Gminy Stegna.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Gminy Stegna

z dnia 1 lutego 2017 r.

Rozstrzygnięcie 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

1. **Zakres zadań**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i związane są z niniejszym planem – obejmują:

1) sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej;

2) oświetlenie dróg publicznych.

2. **Rozstrzygnięcie**

1) Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Gminy Stegna strategie, plany i programy w tym m.in. program gospodarki wodno-ściekowej, wieloletnie plany inwestycyjne i inne.

2) Inwestycje wyżej wymienione finansowane będą w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy – w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, fundusze ochrony środowiska, kredyty i pożyczki i inne oraz w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

3) Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.

Uzasadnienie

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr IX/53/2015 Rady Gminy Stegna z dn. 10 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mikoszewo uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Stegna Nr XLII/416/2014 z dnia 15 maja 2014 r., przystąpiono do opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z wnioskiem o sporządzenie zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mikoszewo, przyjętego Uchwałą nr XLII/416/2014 z dnia 15.05.2014 r., wystąpili mieszkańcy wsi Mikoszewo, potencjalni inwestorzy, którym ustalenia planu uniemożliwiały realizację zamierzeń inwestycyjnych.

Obszar objęty projektem zmiany planu miejscowego, o powierzchni 107,43 ha, znajduje się w północno zachodniej części gminy Stegna.

W wyniku realizacji ww. uchwały w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został opracowany projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Ustalenia zmiany projektu planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym, zasady wynikające z uwarunkowań kulturowych i przyrodniczych oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.W projekcie planu uwzględniono:

1)*wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury* poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy, z uwzględnieniem przepisów ustawy prawo budowlane oraz rozporządzeń wykonawczych;

2)*walory architektoniczne i krajobrazowe* realizowane będą dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania nośników reklamowych i tablic informacyjnych, a także urządzeń technicznych;

3)*wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami* poprzez:

a)wprowadzenie obowiązku ograniczenia prowadzenia działalności uciążliwych,

b)wprowadzenie obowiązku ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi,

c)wprowadzenie obligatoryjności zachowania terenów zieleni wskazanych na rysunku planu,

d)zachowanie ciągłości funkcji przyrodniczej (zachowanie ciągu ekologicznego),

e)wprowadzenie zapisów ochronnych dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych,

f)obowiązek wyposażenia obszaru w infrastrukturę kanalizacji sanitarnej,

g)zachowanie drzew objętych ochroną kulturową oraz wprowadzenie zieleni ustalonej planem na poszczególnych działkach pozytywnie wpłynie na krajobraz oraz na poprawę warunków zamieszkania i wypoczynku.

4)*wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*:

a)wieś Mikoszewo kiedyś rybacka dziś miejscowość wypoczynkowa posiada część terenu, w której dominowała ówczesna zabudowa w części uznaną na zabytkową, znajdują się tu budynki, drzewa oraz tereny podlegające ochronie konserwatorskiej ze względu na zatrzymane walory kulturowe. W związku z tym w planie wskazano budynki podlegające ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków, a także ustaleniem planu wskazano budynki, których walory architektoniczne zbliżone są do zabytkowej zabudowy wsi. Zabytkową część wsi

objęto ochroną kulturową poprzez ustalenia planu wraz z ustaleniami parametrów dla nowej zabudowy w tym rejonie, aby utrzymać proporcje nowej zabudowy w stosunku do istniejącej jednocześnie zachowując zabytkowy charakter wsi;

5)*wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych* poprzez określenie

a)zasad ochrony środowiska oraz ustalenie terenu przestrzeni publicznej oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

b)bezpieczeństwo ludzi i mienia poprzez wydzielony teren przeznaczony dla ochrony bezpieczeństwa ludzi i ich mienia, w tym przypadku dla jednostki straży pożarnej,

c)potrzeby ludzi niepełnosprawnych poprzez ustalenie minimalnej ilości miejsc postojowych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej.

6)*walory ekonomiczne przestrzeni* poprzez:

a)racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych dla rozwoju miejscowości i gminy,

b)wykorzystanie terenów istniejącej zabudowy ich przekształcenie w przeznaczenie zgodne z ich walorami przyrodniczymi i ekonomicznie uzasadnionymi;

7)*prawo własności* poprzez wyznaczenie liniami rozgraniczającymi terenów przeznaczonych pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego, kontynuację dotychczasowych funkcji terenów oraz terenów przeznaczenie terenów rozwojowych z poszanowaniem własności;

8)*potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa* poprzez ustalenia dotyczące dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury, wysokości obiektów budowlanych;

9)*potrzeby interesu publicznego* poprzez wskazanie w projekcie planu terenów przeznaczonych pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne i drogi pieszo-jezdne;

10)*potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej*, *w szczególności sieci szerokopasmowych* poprzez określenie możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej celu publicznego oraz zasad ich realizacji;

11)*zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej* poprzez zamieszczenie informacji na BIP Urzędu Gminy Stegna, ogłoszenie w prasie lokalnej, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a)przystąpieniu do sporządzenia zmiany projektu planu,

b)możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres urzędu miasta,

c)o wyłożeniu go do publicznego wglądu, możliwości zapoznania się z projektem planu, prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń planu oraz z niezbędną jego dokumentacją,

d)o terminie debaty publicznej dotyczącej zagospodarowania wsi i możliwości dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi do projektu planu.

12)*zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych* poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13)*potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności* poprzez możliwość dostawy wody i wykorzystanie sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Stegna ważył interesy publiczne i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag. Uwzględnił aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wynikające z przygotowanych materiałów wyjściowych i analiz przedprojektowych.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie przewidzianym do składania wniosków wpłynęło 6 pism organów administracji oraz 5 wniosków od osób fizycznych, z których, po rozpatrzeniu przez Wójta Gminy, 1 został nieuwzględniony dotyczący: powierzchni zabudowy działki do 40%, ustalenie linii nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi gminnej i wewnętrznej w odległości 4,0 m maksymalnej szerokości elewacji oraz zniesienie strefy ochrony konserwatorskiej. Nie uwzględnienie tych uwag wynika z faktu, że projekt w swym założeniu przewiduje uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno - przestrzennej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Dlatego też intensywność zabudowy dla tego terenu stanowi istotny czynnik zagospodarowania tego terenu, natomiast zachowanie przepisów odrębnych jest obligatoryjne i nie podlega dyskusji.

Przedmiotowy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mikoszewo był wykładany do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 21.10.2016 r. do dnia 14.11.2016 r. z terminie przewidzianym do składania uwag do 28 listopada 2016 r.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu, wpłynęło 6 pism w których zawartych było 11 uwag, z czego odrzucono 3 uwagi.

Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono walory przyrodniczo krajobrazowe, wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejącą infrastrukturę techniczną oraz istniejący układ komunikacyjny;

uwzględniono przebieg istniejących tras komunikacyjnych, wyznaczono nowe tereny budowlane wzdłuż dróg publicznych umożliwiając maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;

uwzględniono wnioski wynikające z planu województwa pomorskiego w postaci regionalnych tras rowerowych przechodzących przez obszar planu,

wprowadzono ustalenia ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,

z uwagi na charakter turystyczny wsi oraz warunki klimatyczne uwzględniono uwagi do planu w postaci możliwości ustawiania hal namiotowych na terenach prowadzonych usług turystycznych,

uwzględniono uwarunkowania wynikające przy lokalizacji zabudowy z uwagi na tereny zlokalizowane w sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły, sąsiedztwa lasów, terenów zagrożonych zalaniem w przypadku przerwania wałów przeciwpowodziowych oraz ochrony wynikającej z ustanowienie strefy ochronnej Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana.

obszar, dla którego został sporządzony projekt zmiany planu obejmuje obszar, gdzie przeważają tereny zabudowy turystycznej, usługowo – mieszkaniowej i mieszkaniowej oraz uzupełniającej w postaci usług publicznych i handlowych.

Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mikoszewo jest zgodna z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna. Niniejszy plan wymieniony został w powyższym opracowaniu w rozdziale dotyczącym ramowego harmonogramu prac planistycznych.

Analizowany teren jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Mikoszewo uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Stegna Nr XLII/416/2014 z dnia 15 maja 2014 r.

Jednakże z uwagi na ważny interes społeczny ustaleń dla terenów objętych planem, który pojawił się po realizacji procedury sporządzania miejscowego planu, Rada Gminy w Stegnie Rada Gminy uchwałą Nr

IX/53/2015 Rady Gminy Stegna z dnia 10 czerwca 2015 r. gmina przystąpiła do sporządzenia zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mikoszewo uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Stegna Nr XLII/416/2014 z dnia 15 maja 2014 r., w zakresie aktualizacji ustaleń dotyczących przeznaczenia, zasad zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz wnioskami wniesionymi do planu.

Odniesienie ustaleń planu do opracowanej analizy przedprojektowej do projektu planu.

Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia zagadnienia zasad zagospodarowania przestrzennego, zagadnienia prawne, ekonomiczne, środowiskowe i rozwojowe.

Zmiany wprowadzone do planu nie zajmują nowych terenów, wprowadzone zostały jedynie zmiany przeznaczenia terenów już zagospodarowanych i przeznaczonych pod zagospodarowanie w planie uchwalonym w 2014 r uchwałą Nr XLII/416/2014.

Poniżej porównanie powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo – usługową oraz usługowo mieszkaniową i zabudowę usług turystycznych (UT) w obu planach

Przeznaczenie terenu	Powierzchnia terenu przeznaczona w planie uchwalonym uchwałą Nr XLII/416/2014	Powierzchnia terenu przeznaczona w zmianie planu uchwałą w r. 2017
U/MN – tereny zabudowy usługowej łączonej z zabudową mieszkaniową	15,10 ha	0,56 ha
MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	35.61 ha	36,04 ha
MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	8,88 ha	24,28 ha
MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0,19 ha	0,19 ha
UT- tereny usług turystycznych, w tym: hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, domki letniskowe	18,68 ha	19.17 ha

Powierzchnie pozostałych funkcji, tak w planie uchwalonym uchwałą Nr XLII/416/2014 jak też w planie zmienionym uchwałą pozostają bez zmian.

Analizy chłonności terenu nie wykazują potrzeby zajęcia nowego terenu, który mógłby być przeznaczony pod nową zabudowę, stąd też przy projektowaniu zagospodarowania odniesiono się tylko do terenu przeznaczonego pod zabudowę zmieniając jedynie funkcje zabudowy z uwzględnieniem zasad zagospodarowania przestrzennego oraz ochrony walorów kulturowych i przyrodniczych. W obecnym przeznaczeniu terenu położono nacisk na funkcje wnioskowane przez mieszkańców i właścicieli nieruchomości zważając jednocześnie na rozliczne uwarunkowania i specyfikę rozpatrywanego obszaru, a w szczególności jego cechy środowiskowe.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie przewidzianym do składania uwag do planu wpłynęło 11 uwag, z których, po rozpatrzeniu przez Wójta Gminy 3 zostały odrzucone jako niezasadne.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu służy określeniu potencjalnych dochodów i wpływów z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyniki analizy finansowej wskazują, że projektowana zmiana przeznaczenia oraz przewidywane zagospodarowanie nie spowoduje strat dla budżetu gminy.

Realizacja nowej zabudowy na terenie objętym planem jest ekonomiczna z punktu widzenia budżetu gminy, z uwagi na fakt wykorzystania już istniejącej infrastruktury technicznej.

Uzasadnieniem ponoszenia kosztów na realizację planu miejscowego jest rozwojowa polityka przestrzenna miasta i w tym kontekście należy oceniać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dodatni wskaźnik zaktualizowanej wartości netto – NPV, mówi o przyjęciu inwestycji,

jednakże projekt miejscowego planu może być zaakceptowany, również w przypadku, gdy inwestycja przyniesie ekonomiczne straty. Otóż wskaźnik NPV obrazuje wyłącznie te skutki, których wielkość można pomierzyć w walorach ekonomicznych. Nie uwzględnia natomiast innych (niemierzalnych) pozytywnych aspektów uchwalenia planu miejscowego, takich jak: społeczne, ekologiczne i przestrzenne, o których nie należy zapominać. Plan jest bowiem instrumentem realizacji celów społecznych, ekologicznych i przestrzennych.

Wykazane nakłady inwestycje związane z uchwaleniem zmiany miejscowego planu nie wpłyną na zwiększenie wydatków poniesionych na budowę dróg publicznych i infrastruktury technicznej związanej ze zmiany planu, gdyż ustalenia zmiany planu nie zostały zmienione w tym zakresie. Tak obecnie jak i wg dotychczas obowiązującym planie realizowana musi być inwestycja w postaci budowy drogi dojazdowej do plaży oraz parkingu przy tej drodze. Pozostałe drogi będą realizowane w ramach dróg wewnętrznych związanych z podziałem terenu pod funkcje zgodne z planem.

Istniejące wyposażenie terenu w infrastrukturę komunikacyjną i techniczną, na dzień sporządzenia planu i prognozy finansowej, jest wystarczające do realizacji założeń planu. Jednakże docelowo należy założyć, iż istnieje potrzeba realizacji na tym terenie infrastruktury technicznej w postaci sieci kanalizacji sanitarnej oraz przebudowy ul Leśnej.

Z uwagi na fakt, iż prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, rzeczywiste wartości wydatków i wpływów do budżetu miasta mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Rozwiązania przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie prognozy finansowej oceniono pozytywnie, gdyż plan umożliwia rozwój obszaru poprzez wprowadzenie funkcji niekolidujących z otoczeniem, zapewnienie ładu przestrzennego, zwiększenie atrakcyjności terenu, a przede wszystkim tworzenie nowych miejsc pracy.