

UCHWAŁA NR
RADY GMINY W STEGNIE
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 111/1, 111/2, 207/7, 207/8, 207/9 oraz części działki nr 207/10 w miejscowości Jantar

Na podstawie art. 18 ust.2, pkt. 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 i 1000), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566) w związku z uchwałą Nr XXXIV/277/2017 z dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 111/1, 111/2, 207/7, 207/8, 207/9 oraz części działki nr 207/10 w miejscowości Jantar po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna przyjętej uchwałą Rady Gminy Stegna nr XLIII/353/2018 z dnia 21.06.2018 r., Rada Gminy Stegna uchwała, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia Ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 111/1, 111/2, 207/7, 207/8, 207/9 oraz części działki nr 207/10 w miejscowości Jantar, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załączniki nr 1A i 1B do niniejszej uchwały.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,92 ha.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 111/1, 111/2, 207/7, 207/8, 207/9 oraz części działki nr 207/10 w miejscowości Jantar składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały, wraz z uzasadnieniem oraz załączników nr 1A i 1B – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.
4. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2.

1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:
 - 1) granica opracowania planu miejscowego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wymiary w metrach;
 - 5) obszar przestrzeni publicznej;

- 6) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami literowymi.

§ 3.

Wyjaśnienie pojęć użytych w planie:

- 1) inwestycji – należy przez to rozumieć budowę, rozbudowę, przebudowę oraz zagospodarowanie terenu;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem miejscowym, zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
- 5) przeznaczeniu terenu lub obiektu – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w danym obiekcie;
- 6) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane w całości lub części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 7) usługach hotelarskich – należy przez to rozumieć krótkotrwałe, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawianie namiotów lub przyczep samochodowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych. Określa się następujące rodzaje obiektów hotelarskich: hotele, motele, pensjonaty, kempingi, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, pola biwakowe;
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnej uciążliwości w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami, mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięciami mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 10) zapleczu działki budowlanej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej zawartą pomiędzy granicą wyznaczoną przez tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi z której następuje wjazd na działkę budowlaną) ścianę budynku funkcji podstawowej dla danego terenu elementarnego a tylną granicą działki budowlanej.

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1. Podstawą określenia charakteru zabudowy i inspiracją projektową dla zapewnienia tożsamości miejsca, winny być przykłady architektury regionalnej.
2. Pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w poszczególnych kartach terenów.

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:
 - 1) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego, w tym celu należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne przeciwdziałające zagrożeniom środowiskowym;
 - 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
 - 3) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, w tym uzyskanie zezwoleń odpowiednich organów na odstąpienie od zakazów w stosunku do chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) ustala się, że dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami terenu MN/U dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 5) ustala się, że dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami terenu UT dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:
 - 1) zachowanie istniejących zadrzewień niekolidujących z zagospodarowaniem terenu, o ile ich stan zdrowotny i statyczny nie zagraża bezpieczeństwu;
 - 2) wskazuje się teren objęty niniejszym planem miejscowym jako teren w całości położony w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”;
 - 3) wszelkie zagospodarowanie terenu w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze opracowania:

1. Nie dotyczy.

§ 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. W granicach opracowania planu znajduje się obszar przestrzeni publicznej wyznaczony w studium- centrum miejscowości Jantar.
2. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu należy wykonać z zachowaniem wysokiego standardu estetycznego;
 - 2) należy zachować wysoki standard estetyczny elewacji budynków w szczególności od strony otwartych przestrzeni publicznych ul. Morskiej;
 - 3) przy realizacji funkcji usługowej zagospodarowanie terenu należy realizować bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;

- 4) dopuszcza się tymczasowe obiekty usługowo- handlowe na zasadach określonych w przepisach szczegółowych.

§ 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

1. W granicach obszaru ustaleń planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym: tereny górnicze, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi.
2. Granice opracowania planu w części znajdują się w obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego według następujących scenariuszy:
 - 1) scenariusz przerwania wału przeciwpowodziowego: Wisła 4,500 km prawy brzeg;
 - 2) scenariusz przerwania wału przeciwpowodziowego: Wisła 42,000 km prawy brzeg.

§ 9.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

1. Na całym obszarze planu wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej 50 m nad poziomem terenu podlegają uzgodnieniu z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 10.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Ustala się ogólne warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązujące dla całego obszaru objętego ustaleniami planu:
 - 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować w granicach własnej nieruchomości;
 - 2) ilość miejsc parkingowych musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi;
 - 3) drogi publiczne poza granicami planu zapewniają obsługę komunikacyjną dla istniejącego i projektowanego zagospodarowania na obszarze objętym niniejszym planem miejscowym;
 - 4) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 11.

Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

1. Lokalizacja infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. **Ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:**
 - 1) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu aglomeracji ściekowej Stegna (PLPM027) - dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych gminną siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków, w ramach realizacji Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

3. Ogólne zasady dotyczące odprowadzania wód deszczowych;

- 1) odprowadzanie wód opadowych następuje w oparciu o sieć kanalizacji deszczowej;
- 2) do czasu zrealizowania sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do ziemi w granicach działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) sposób odprowadzenia wód opadowych w granicach działki powinien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich (nie może powodować na nich szkód) oraz nie może być przyczyną erozji wodnej;
- 4) wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, szczelnych nawierzchni drogi, parkingów i dojść pieszych o nawierzchni utwardzonej przed odprowadzeniem do rowów melioracyjnych oraz gruntu wymagają wcześniejszego podczyszczenia, o ile wymagają tego przepisy odrębne.

4. Ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zasilanej docelowo z Centralnego Wodociągu Żuławskiego;
- 2) zabrania się wykonywania wszelkich nowych ujęć wód podziemnych za wyjątkiem studni służących do ujmowania wód do celów gospodarczych na warunkach regulowanych przepisami odrębnymi.

5. Ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) z sieci elektroenergetycznej.
6. Ustala się, że w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń należy stosować niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych.
7. Nie dopuszcza się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych.
8. Dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczej.
9. Dopuszcza się budowę sieci gazowej oraz urządzeń i budowli z nią związanych.
10. Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej.
11. Budowa, przebudowa, rozbudowa sieci realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi.
12. Gromadzenie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do scalania i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) na terenie MN/U – 1000 m²,
 - b) na terenach UT – 2000 m²,
 - 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) na terenie MN/U – 25 m,
 - e) na terenach UT – dowolna,
 - 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – dowolny;

- 4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
- 5) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 13.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % dla całego obszaru planu.

Rozdział II Ustalenia szczegółowe

§ 14.

Obowiązujące ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: MN/U o powierzchni (ha): 0,71;

1. przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) uzupełniające – usługi nieuciążliwe w tym w szczególności obiekty pensjonatowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 70% powierzchni całkowitej budynku lub w budynkach usługowych wolnostojących, z wyłączeniem kempingów i pól biwakowych;
2. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, a w miejscach gdzie nie wyznaczono linii zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach poszczególnych działek budowlanych - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki,
 - 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego - 2 kondygnacje nadziemne w tym jedna w poddaszu użytkowym,
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku usługowego - 2 kondygnacje nadziemne w tym jedna w poddaszu użytkowym,
 - 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej,
 - 8) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego - 9 m,
 - 9) maksymalna wysokość budynku usługowego wolnostojącego – 9,5 m,
 - 10) maksymalna wysokość budynku gospodarczego i garażowego – 5 m,
 - 11) dachy dla budynku mieszkalnego – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 35⁰ do 45⁰, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek; nie dopuszcza się realizacji dachów uskokowych lub schodkowych,
 - 12) dachy dla zabudowy garażowej, gospodarczej i usługowej wolnostojącej – pulpitowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 30⁰ do 45⁰, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
 - 13) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub blachodachówka w kolorach: czerwonym, brązowym, grafitowym, lub ich odcieniach,
 - 14) elewacje zewnętrzne – dopuszcza się:
 - a) mur ceglany z zastosowaniem cegły licowej lub klinkierowej,
 - b) ściany drewniane,
 - c) tynki w kolorze białym, szarym, kremowym, beżowym, żółtym, pomarańczowym, o niskim nasyceniu barw (odnośnie tynków wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy) z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym lub niższym walorze i nasyceniu,
 - d) okładziny trwałe z wyłączeniem okładzin z blachy falistej i tworzyw sztucznych,

- 15) dopuszcza się realizację jednego budynku usługowego, jednego budynku garażowego oraz jednego budynku gospodarczego w granicach działki budowlanej,
- 16) w przypadku realizacji budynku mieszkalnego i usługowego w granicach działki budowlanej należy przyjąć jednakowy rodzaj dachu, jego spadek, rodzaj pokrycia dachowego, rodzaj elewacji oraz kolorystki dla wszystkich tych budynków,
- 17) w przypadku realizacji budynku garażowego i gospodarczego w granicach działki budowlanej należy przyjąć jednakowy rodzaj dachu, jego spadek, rodzaj pokrycia dachowego, rodzaj elewacji oraz kolorystki dla wszystkich tych budynków,
- 18) wolnostojącą zabudowę garażową i gospodarczą należy lokalizować wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,
- 19) architektura noworealizowanej budynku mieszkalnego lub usługowej winna uwzględniać cechy architektury regionalnej,
- 20) dla istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych nie spełniających ustaleń planu, w szczególności w zakresie wysokości budynków oraz kształtu dachów dopuszcza się remonty i przebudowy,
- 21) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
- 22) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9,
- 23) zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1000 m²,
 - b) maksymalna – nie ustala się.
- 24) warunki parkingowe:
 - a) ustala się minimum jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) ustala się dodatkowo minimum dwa miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług nieuciążliwych,
 - c) należy zabezpieczyć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 25) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) na zasadach określonych w §11.
- 26) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:
 - a) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy, tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, w tym lokalizowania kempingów, pól biwakowych, domków typu holenderskiego, angielskiego, barakowozów i innych obiektów o tożsamej funkcji i formie, za wyjątkiem:
 - a. obiektów związanych z procesem budowlanym,
 - b. tymczasowych obiektów usługowo-handlowych pod następującymi warunkami:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 25 m²,
 - maksymalna wysokość zabudowy - 4,5 m od poziomu terenu,
 - usytuowanie na działce budowlanej na warunkach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - dachy – dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, przy czym nie dopuszcza się realizacji dachów uskokowych lub schodkowych,

Projekt- etap wyłożenia do publicznego wglądu

- pokrycie dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub blachodachówka w kolorze czerwonym,
 - elewacje zewnętrzne – ściany i widoczne elementy konstrukcyjne takie jak: słupy, belki itp. - drewniane,
 - zakazuje się stosowania okładzin z blachy i tworzyw sztucznych,
 - główna kalenica dachu musi być równoległa lub prostopadła do linii rozgraniczającej z drogą, przy czym dla zespołu obiektów należy przyjąć jednakowy kierunek kalenicy,
 - architektura zabudowy musi uwzględniać cechy architektury regionalnej.
- c. do czasu zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystywania terenu.

§ 15.

Obowiązujące ustalenia dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: UT o powierzchni (ha): 1,20:

1. przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe – zabudowa usług turystyki, usługi hotelarskie w tym kempingi i pola biwakowe,
 - 2) uzupełniające – lokale mieszkalne na potrzeby właścicieli lub obsługi obiektów hotelarskich o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 20% powierzchni całkowitej budynku;
2. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowa usług hotelarskich realizowana kompleksowo w obrębie działki budowlanej,
 - 2) lokale mieszkalne zlokalizowane w ramach budynku usługowego,
 - 3) obiekty sanitarne na potrzeby kempingu i pola biwakowego,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, a w miejscach gdzie nie wyznaczono linii zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki,
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku hotelarskiego – 2 kondygnacje nadziemne w tym jedna w poddaszu użytkowym,
 - 8) maksymalna wysokość budynku hotelarskiego – 10 m,
 - 9) maksymalna wysokość budynku gospodarczego i garażowego – 5 m,
 - 10) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy obiektów zaplecza sanitarnego pola namiotowego i pola campingowego – 5 m,
 - 11) dachy dla budynku hotelarskiego – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
 - 12) dachy dla zabudowy garażowej i gospodarczej, obiektów zaplecza sanitarnego – płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
 - 13) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku garażowego i gospodarczego oraz obiektów zaplecza sanitarnego w granicach działki budowlanej należy przyjąć jeden rodzaj dachu dla wszystkich tych budynków,

Projekt- etap wyłożenia do publicznego wglądu

- 14) pokrycie dachów spadzistych – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub blachodachówka w kolorach: czerwonym, brązowym, grafitowym, lub ich odcieniach,
- 15) elewacje zewnętrzne – dopuszcza się:
 - a) mur ceglany z zastosowaniem cegły licowej lub klinkierowej,
 - b) ściany drewniane,
 - c) tynki w kolorze białym, szarym, kremowym, beżowym, żółtym, pomarańczowym, o niskim nasyceniu barw (odnośnie tynków wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy) z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym lub niższym walorze i nasyceniu,
 - d) okładziny trwałe z wyłączeniem okładzin z blachy falistej i tworzyw sztucznych,
- 16) wolnostojącą zabudowę garażową i gospodarczą należy lokalizować wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,
- 17) kolorystyka zespołu zabudowy usług turystyki (w szczególności w zakresie dachu, elewacji zewnętrznych, stolarki okiennej i drzwiowej) winna tworzyć harmonijną całość w zakresie wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach poszczególnych działek budowlanych,
- 18) dla istniejących budynków usług turystyki i usług hotelarskich nie spełniających ustaleń planu, w szczególności w zakresie wysokości budynków oraz kształtu dachów dopuszcza się wyłącznie remonty i przebudowy,
- 19) na terenach powierzchni biologicznie czynnej należy zachować istniejący drzewostan,
- 20) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
- 21) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9;
- 22) zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 2000 m²,
 - b) maksymalna – nie ustala się.
- 23) warunki parkingowe:
 - a) ustala się minimum jedno miejsce parkingowe na jeden pokój gościnny,
 - b) ustala się dodatkowo minimum jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
 - c) należy zabezpieczyć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 24) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) na zasadach określonych w §11.
- 25) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy za wyjątkiem zabudowy związanej z procesem budowlanym, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania rolniczego lub zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

Rozdział III

Przepisy Końcowe

§ 16.

Teren w granicach obszaru objętego niniejszym planem uzyskał zgody na zmianę przeznaczenia:

1. na cele nieleśne gruntów leśnych o łącznej powierzchni 1,2169ha za zgodą Marszałka Województwa Pomorskiego udzieloną w decyzji z dnia 20.02.2008 r. znak DROŚ.W.KV.7325-1/08,
2. na cele nieleśne gruntów leśnych o łącznej powierzchni 1,20ha za zgodą Ministra Środowiska udzieloną w decyzji z dnia 13.10.2008 r. znak ZS-P-2120/167/2008.

§ 17.

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stegna.
2. W granicach objętych ustaleniami niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar, tracą ważność ustalenia uchwały Rady Gminy Stegna Nr XXXV/348/10 z dnia 22.01.2010 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego Nr 48, poz.848 z 2 kwietnia 2010 r.), zmienionej Uchwałą Rady Gminy Nr XLIV/453/2014 z dnia 18.09.2014 r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego poz.3522 z 21 października 2014 r.) – tekst jednolity przyjęty Uchwałą Rady Gminy Nr IX/51/2015 z dnia 10 czerwca 2015 r., w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Uzasadnienie

dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 111/1, 111/2, 207/7, 207/8, 207/9 oraz części działki nr 207/10 w miejscowości Jantar.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r., 1073 ze zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy w Stegnie podjęła Uchwałę Nr XXXIV/277/2017 z dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 111/1, 111/2, 207/7, 207/8, 207/9 oraz części działki nr 207/10 w miejscowości Jantar.

Obszar objętym opracowaniem jest położony w północnej części gminy Stegna, w zachodniej oraz centralnej części wsi Jantar i zajmuje powierzchnię 1,92 ha.

Obecnie na terenie opracowania planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar *tekst jednolity ogłoszony uchwałą Rady Gminy Stegna nr IX/51/2015 z dnia 10 czerwca 2015 r., (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2015 r., poz. 4599)* a opracowany plan miejscowy jest wyrazem składanych wniosków przez właścicieli terenu, który ma na celu umożliwienie realizacji zabudowy w granicach opracowania.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono inwentaryzację terenu objętego opracowaniem, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym: ochrony środowiska, ochrony gruntów, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe. Ponadto, zidentyfikowano potrzeby rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Teren w granicach obszaru objętego niniejszym planem w poprzedniej procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jantar uzyskał zgody na zmianę przeznaczenia:

1. na cele nieleśne gruntów leśnych o łącznej powierzchni 1,2169ha za zgodą Marszałka Województwa Pomorskiego udzieloną w decyzji z dnia 20.02.2008 r. znak DROŚ.W.KV.7325-1/08,
2. na cele nieleśne gruntów leśnych o łącznej powierzchni 1,20ha za zgodą Ministra Środowiska udzieloną w decyzji z dnia 13.10.2008 r. znak ZS-P-2120/167/2008.

Grunty objęte opracowaniem planu zawierają się w granicach uzyskanych zgód.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna przyjętej uchwałą Rady Gminy Stegna nr XLIII/353/2018 z dnia 21.06.2018 r.

Plan uwzględnia wszystkie zasady art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) przez, co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

W obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar objęty planem nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określono zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o

Projekt- etap wyłożenia do publicznego wglądu

środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1405, ze zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu w dniu 12.02.2018 r., pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej:

- od dniar., – udostępniony był do opiniowania i uzgodnień właściwym organom i instytucjom,
- w dniach od..... r. do..... r. – wyłożony był do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia projektu zmiany planu, w dniu r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie.

W trakcie wyłożenia oraz w terminie określonym w ogłoszeniuuwag.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 ze zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętej przez Radę Gminy Stegna uchwałą Nr XLIV/454/2014 z dnia 18 września 2014 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przeanalizowany w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 111/1, 111/2, 207/7, 207/8, 207/9 oraz części działki nr 207/10 w miejscowości Jantar.

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