

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STEGNA

z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846) i art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561), w wykonaniu uchwały nr XXIII/225/2021 Rady Gminy Stegna z dnia 5 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska, Rada Gminy Stegna uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA WSTĘPNE

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

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska zwany dalej „planem”.

3. Granice planu obejmują teren o powierzchni około 12,98 ha, który został przedstawiony na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - załącznik graficzny w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”,
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

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

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

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

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

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

- 1) granica opracowania planu,

- 2) linie rozgraniczające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów elementarnych,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
- 6) obiekt o zachowanych wartościach historyczno-kulturowych współtworzący klimat historycznej zabudowy wsi Stegna,
- 7) istniejące drzewa – do zachowania,
- 8) ścieżka rowerowa w pasie drogowym,
- 9) kierunek przebiegu ogólnodostępnego ciągu pieszego.

§ 4. 1. Następujące określenia w planie oznaczają:

- 1) **cechy regionalne architektury** – należy przez to rozumieć cechy charakterystyczne dla historycznej zabudowy wsi Stegna, umożliwiające wkomponowanie nowej zabudowy w sposób harmonijny w istniejący krajobraz. Historyczna zabudowa wsi Stegna to:
 - a) zagroda holenderska w typie wzdłużnym - budynek mieszkalny połączony z budynkiem gospodarczym od ściany szczytowej, usytuowane w jednej linii, przy czym dopuszcza się zróżnicowanie wysokości kalenicy dla poszczególnych budynków (w przypadku połączenia budynku mieszkalnego z budynkiem gospodarczym),
 - b) zagroda wielobudynkowa – zagroda składająca się z budynku mieszkalnego na planie prostokąta usytuowanego równolegle do drogi i od 1 do 3 budynków gospodarczych usytuowanych równolegle lub prostopadle do drogi tworząc niezabudowane podwórze gospodarcze. Do cech regionalnych należy zaliczyć przede wszystkim: dachy proste, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 40°- 50°, ze szczytami lub naczółkami, pokryte naturalnymi materiałami (głównie dachówka ceramiczna), szczyty zdobione detalem drewnianym, sytuowanie kalenic – równolegle do ulicy, prosta bryła budynku, murowana na cokole, z kompozycyjnie „odcięta” górną częścią (poddaszem) za pomocą gzymsu lub okładziny (głównie drewnianej: szalunek lub szachulec), osiowa symetryczna kompozycja elewacji od frontu działki, z wykorzystaniem werand, ganków i wysuniętych facjat oraz pseudoryzalitów dla podkreślenia głównego wejścia, wykorzystanie detalu ceglanego lub drewnianego. Stosunek długości ściany szczytowej do ściany frontowej 1 do 1,5÷2. Stosowanie cech regionalnych nie oznacza zakazu wprowadzania rozwiązań nowoczesnych, jeżeli będą one ich pochodnymi;
- 2) **kąt nachylenia połaci dachowych** – kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; kąt nachylenia połaci dachowych nie odnosi się do elementów takich jak: naczółki, zadaszenia wejść, zadaszenia tarasów na gruncie, werandy, wykusze;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia zabudowy nie dotyczy:
 - części podziemnych budynku zagłębionych całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - niekubaturowych, drugorzędnych elementów budynku,
 - okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów i wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m,
 - urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowych i przepompowni ścieków, agregatorowi itp.),
 - śmietników,
 - budynków istniejących w zakresie ich remontów, przebudowy i nadbudowy (rozbudowa wyłącznie z uwzględnieniem ustalonej linii zabudowy);
- 4) **mały budynek zakwaterowania turystycznego** – tzw. domek letniskowy, należy przez to rozumieć drewniany budynek zakwaterowania turystycznego o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m²;

- 5) **miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – stanowiska postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących stanowiska postojowego samochodu dla osób ze szczególnymi potrzebami. Stanowiska na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do wyjścia z terenu parkingu lub dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim nachyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do wyjścia z parkingu lub dostęp do wejścia do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wyjścia z parkingu lub wejścia do budynku;
- 6) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą**, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru) na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Mieszkania dopuszcza się wyłącznie w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą, przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać 50% łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 7) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) **symetria dachu** - symetria kąta nachylenia głównych połaci dachowych względem pionowej płaszczyzny przechodzącej przez kalenicę dachu;
- 10) **teren elementarny** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych, przeznaczony także pod drogi, zieleń, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej.
- 11) **teren inwestycji** – należy przez to rozumieć obszar zainwestowania w granicach jednej lub kilku działek bezpośrednio sąsiadujących ze sobą (to znaczy mających co najmniej jedną wspólną granicę działki) i stanowiących zwarty teren przeznaczony pod realizację zamierzenia budowlanego;
- 12) **usługi** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w całości lub w części obiektów budowlanych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi nie obejmują funkcji polegających na prowadzeniu działalności produkcyjnej, przemysłowej, składowej i magazynowej, wszelkiego rodzaju baz oraz zajezdni;
- 13) **usługi nieuciążliwe** – usługi nie powodujące okresowego lub stałego pogorszenia stanu środowiska oraz nie stanowiące zagrożenia dla funkcji mieszkaniowej pod względem sanitarnym i pożarowym oraz nie wymagające obsługi pojazdami ciężarowymi o masie maksymalnej przekraczającej 12 ton;
- 14) **zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektów innych niż przeznaczenie terenu w planie, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, które po terminie na jaki zostały dopuszczone powinny ulec likwidacji. Zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 15) **zaplecze działki** – część działki położona pomiędzy tylną elewacją budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego usytuowanego najbliżej frontu działki a tylną granicą działki, przy czym dla działek graniczących z pasami drogowymi ul. Powstańców Warszawy lub ul. Wojska Polskiego lub ul. Lipową front działki ustala się od strony ul. Powstańców Warszawy i odpowiednio od strony ul. Wojska Polskiego i odpowiednio od strony ul. Lipowej. Dla działek graniczących z pasem drogowym ul. Powstańców Warszawy i równocześnie z pasem drogowym ul. Lipowej ustala się dwa fonty działki - od strony każdej z tych ulic;
- 16) **adaptacja** - polega na przystosowaniu obiektu do pełnienia innej funkcji niż pierwotna i/lub na przystosowaniu obiektu do aktualnych wymagań technicznych i funkcjonalnych, przy maksymalnym zachowaniu walorów zabytkowych obiektu, bez uszczerbku na wartościach chronionych. Działania adaptacyjne winny umożliwić bieżącą konserwację i ochronę przed dewastacją. W zakresie działań adaptacyjnych dopuszcza się remonty i przebudowę wewnątrz z poszanowaniem zabytkowych elementów wystroju wnętrza, takich jak klatka schodowa, posadzki czy detal kowalski, ślusarski, ciesielski, stolarski, okładziny ścienne oraz z poszanowaniem zabytkowej konstrukcji nośnej.

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

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów elementarnych.

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

- 1) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
- 2) **MWU/MN** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) **UT** – teren zabudowy usług turystyki i wypoczynku,
- 4) **U** – teren zabudowy usługowej,
- 5) **E** – teren urządzeń elektroenergetycznych,
- 6) **ZL** – teren lasu,
- 7) **ZLM** – teren zabudowy w gospodarstwie leśnym,
- 8) **KDL** – teren drogi publicznej lokalnej,
- 9) **KDD** – teren drogi publicznej dojazdowej,
- 10) **KDW** – teren drogi wewnętrznej,
- 11) **KX** – teren publicznego ciągu pieszego.

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

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§ 6.1. Ustala się kształtowanie struktury przestrzennej jako zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej związanej z obsługą turystyki i wypoczynku z równoczesnym zachowaniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Ustala się kształtowanie nowej zabudowy o cechach regionalnych architektury (nie dotyczy budynków garaży i małych budynków zakwaterowania turystycznego) zgodnie z definicją cech architektury regionalnej zawartą w §4 ust.1 pkt 1 niniejszej uchwały, o ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej.

3. Ustala się kształtowanie architektury i gabarytów nowej zabudowy usług turystyki i wypoczynku (szczególnie ośrodków wypoczynkowych oraz budynków z apartamentami wypoczynkowymi) w dostosowaniu do lokalizacji w otoczeniu rozdrobionej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.

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

2. Ustala się:

- 1) kształtowanie terenów biologicznie czynnych z wykorzystaniem istniejących zadrzewień i zakrzewień,
- 2) zachowanie i ochrona istniejących drzew wskazanych na rysunku planu do zachowania, wycinka możliwa tylko ze względów sanitarnych,
- 3) ewentualną wycinkę drzew należy poprzedzić inwentaryzacją przyrodniczą, wycinka drzew powinna odbywać się poza okresem lęgowym ptaków,
- 4) w przypadku wycinki drzew ustala się obowiązek nowych nasadzeń w proporcji 1 drzewo na 1 drzewo wycięte,

- 5) wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi, charakterystycznych dla Mierzei i Żuław Wiślanych,
- 6) na terenach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej stosowanie nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych do utwardzania ciągów komunikacyjnych i miejsc postojowych dla samochodów (nie dotyczy dróg pożarowych),
- 7) zagospodarowanie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych i ich wykorzystanie do nawodnienia ogródków przydomowych, trawników czy zieleńców, gromadzenie wód opadowych w odpowiednich zbiornikach przeznaczonych do tego celu,
- 8) kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnej zwierzyny,
- 9) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów.

3. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie planu ustala się:

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

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

- 1) dopuszczalne poziomy hałasów w środowisku regulują przepisy odrębne zgodnie z obowiązującym systemem prawa,
- 2) klasyfikacja terenów elementarnych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku została określa w kartach terenów w §18 niniejszej uchwały,
- 3) na terenach w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych, ustala się:
 - a) obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami,
 - b) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi zastosowanie środków technicznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.

5. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się kształtowanie zabudowy bez dominat wysokościowych i architektonicznych.

Rozdział 4.

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

§ 8. 1. Na obszarze planu znajdują się następujące obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- a) budynek mieszkalny przy ul. Lipowej 20,
- b) budynek mieszkalny przy ul. Powstańców Warszawy 24,
- c) budynek mieszkalny przy ul. Powstańców Warszawy 8.

2. Dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się następujące zasady ochrony:

- a) ochronie podlega: historyczna bryła budynku oraz forma architektoniczna (w tym obowiązuje zachowanie istniejącej wysokości kalenicy budynku), historyczny kształt i rodzaj pokrycia dachu, stosowane materiały budowlane, historyczna artykulacja, sposób opracowania i wystrój elewacji (w tym kształt otworów okiennych i drzwiowych), historyczny detal architektoniczny, w tym podział stolarki okiennej i drzwiowej,
- b) dopuszcza się adaptację budynku na zasadach określonych w §4 ust.1 pkt 16 niniejszej uchwały,

- c) obowiązuje zakaz dokonywania zmian w budynku mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (tj. nadbudowy, rozbudowy, przebudowy inne niż dopuszczone w ramach adaptacji budynku),
- d) ustala się usunięcie lub przebudowę elementów lub dobudowanych części budynku dysharmonijnych obniżających wartość zabytkową budynku,
- e) obowiązuje zakaz termomodernizacji elewacji zewnętrznych i tynkowania budynków zabytkowych: o elewacji ceramicznej, w konstrukcji szachulcowej, z szalunkiem drewnianym oraz z detalem architektonicznym.

3. Na rysunku planu zostały wskazane budynki o zachowanych walorach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy wsi Stegna. Są to:

- a) budynek mieszkalny przy ul. Grunwaldzkiej 5,
- b) budynek mieszkalny przy ul. Grunwaldzkiej 7,
- c) budynek mieszkalny przy ul. Grunwaldzkiej 9,
- d) budynek mieszkalny przy ul. Wojska Polskiego 8,
- e) dwa budynki mieszkalne i budynek gospodarczy przy ul. Wojska Polskiego 10,
- f) budynek przy ul. Wojska Polskiego 12 (Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, Powiatowe Centrum Zdrowia),
- g) budynek mieszkalny przy ul. Bukowej 1,
- h) budynek mieszkalny przy ul. Powstańców Warszawy 22.

4. Ustala się ochronę budynków o zachowanych walorach historyczno-kulturowych współtworzących klimat historycznej zabudowy wsi Stegna wymienionych w ust.3. Obowiązują zasady ochrony określone w ust.2.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. 1. Na obszarze planu układ przestrzeni publicznych ogólnodostępnych tworzą istniejące pasy drogowe dróg oznaczonych symbolami: KDL-1 (ul. Morska), KDD-1 (ul. Powstańców Warszawy i ul. Wojska Polskiego), KDD-2 (ul. Lipowa), KDD-3 (ul. Grunwaldzka), KDD-4 (ul. Bukowa), KDW-1 (bez nazwy), KDW-2 (ul. Cicha), KDW-3 (ul. Dębowa) oraz ciąg pieszy oznaczony symbolem KX-1.2 Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w sposób tworzący warunki publicznej aktywności,
- 2) zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami w sposób zapewniający ciągłość i dostępność przestrzeni ogólnodostępnych dla tych osób, w szczególności dostosowanie chodników i przejść dla pieszych do potrzeb tych osób, dostosowanie ławek, kiosków, wiat, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami,
- 3) w przestrzeni publicznej:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów sieciowych oraz podziemnych sieci infrastruktury technicznej, a także urządzeń wyposażenia technicznego z uwzględnieniem §15 niniejszej uchwały,
 - b) dopuszcza się lokalizację zieleni,
 - c) nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 10. 1. Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków oraz realizację garaży podziemnych,
- 2) dopuszcza się wykonanie w dachu naczółków, okien połaciowych, facjat i lukarn, przy czym łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 30% długości dachu; w przypadku zastosowania wyłącznie jednej facjaty (bez lukarn) na głównej osi budynku dopuszcza się zastosowanie szerokości facjaty nie większej niż

50% długości dachu; dach facjat i lukarn dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° – 45°, dla lukarn dopuszcza się zastosowanie dachu jednospadowego o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° lub w formie kolebki lub bawolego oka,

- 3) tynki zewnętrzne należy stosować w kolorach pastelowych (kremowym, żółtym, pomarańczowym, beżowym, szarym) lub białym, wyklucza się okładziny typu „siding”, wyklucza się elewacje blaszane,
- 4) dla altan i wiat ustala się wysokość nie większą niż 4,0 m, dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° – 30°, obiekty w formie ażurowej z drewna, o powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki,
- 5) pokrycie dachów materiałami wyłącznie o matowym wykończeniu, kolorystyka dachów w odcieniach czerwieni ceglanej, brązów lub grafitu,
- 6) w przypadku budynków istniejących, których geometria dachu jest inna niż ustalona w karcie terenu i / lub kąt nachylenia połaci dachowych jest inny niż ustalony w karcie terenu, przy ich przebudowie i rozbudowie dopuszcza się utrzymanie istniejącej geometrii dachu i istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych; dach nad rozbudowywaną częścią budynku należy dostosować do geometrii dachu w budynku istniejącym,
- 7) w przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza wysokość ustaloną w karcie terenu w §18 niniejszej uchwały, przy ich przebudowie i rozbudowie dopuszcza się w istniejącej części budynku utrzymanie istniejącej wysokości; wysokość nowej części budynku powinna być zgodna z ustaloną wysokością w karcie terenu,
- 8) w przypadku budynków istniejących, których szerokość elewacji przekracza szerokość elewacji ustaloną w karcie terenu w §18 niniejszej uchwały, przy ich przebudowie, rozbudowie i nadbudowie dopuszcza się utrzymanie istniejącej szerokości elewacji.

2. Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów objętych planem zostały określone w Dziale III w §18 niniejszej uchwały w poszczególnych kartach terenów. Ustalone w §18 niniejszej uchwały zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu nie dotyczą urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, z wyłączeniem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 11.E.

Rozdział 7.

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

§ 11. 1. Audyt krajobrazowy na terenie objętym planem na dzień dokonania uzgodnienia projektu planu (tj. na dzień 01.03.2022 r.) nie został sporządzony.

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

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

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

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

- 1) wydzielenie działki budowlanej musi zapewniać :
 - a) możliwość realizacji miejsc do parkowania dla samochodów w ilości określonej w ustaleniach danego terenu elementarnego,
 - b) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większy niż określony w ustaleniach danego terenu elementarnego,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż określony w ustaleniach danego terenu elementarnego,

- e) możliwość przyłączenia do istniejącej lub projektowanej sieci infrastruktury technicznej,
- 2) określa się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami:
- a) MNU - nie mniejsza niż 500 m², z tym, że dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 17.MNU nie mniejsza niż 900 m², a dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 02.MNU nie mniejsza niż 250 m²,
 - b) MWU/MN - nie mniejsza niż 1500 m²,
 - c) UT - nie mniejsza niż 1000 m²,
 - d) 01.U - nie mniejsza niż 900 m², 13.U - nie mniejsza niż 100 m², 14.U - nie mniejsza niż 1000 m²,
 - e) ZLM - nie mniejsza niż 1000 m²,
 - f) E - nie mniejsza niż 25 m²,
- 3) szerokość frontów nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenów oznaczonych symbolami:
- a) MNU - nie mniejsza niż 18 m, z tym, że dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 02.MNU nie mniejsza niż 8 m,
 - b) MWU/MN - nie mniejsza niż 25 m,
 - c) UT - nie mniejsza niż 25 m,
 - d) 01.U - nie mniejsza niż 20 m, 13.U - nie mniejsza niż 7 m, 14.U - nie mniejsza niż 30 m,
 - e) ZLM - nie mniejsza niż 25 m,
 - f) E - nie mniejsza niż 5,0 m.
- 4) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ±5°.

Rozdział 9.

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

§ 13. 1. W obrębie terenów działek budowlanych i ulic należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych oraz zapewnić drogi dojazdowe dla samochodów straży pożarnej.

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

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

4. W przypadku lokalizacji parkingu terenowego dla co najmniej 10 pojazdów samochodowych należy wprowadzić zieleń wysoką w proporcji co najmniej 1 drzewo na 10 miejsc do parkowania.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 14. 1. Na obszarze planu ustala się układ komunikacyjny wraz z jego klasyfikacją:

- 1) istniejący odcinek drogi publicznej powiatowej klasy lokalnej oznaczony symbolem KDL-1 (ul. Morska),
- 2) istniejące drogi publiczne gminne klasy dojazdowej oznaczone symbolami: KDD-1 (u. Powstańców Warszawy i ul. Wojska Polskiego), KDD-2 (ul. Lipowa), KDD-3 (ul. Grunwaldzka), KDD-4 (ul. Bukowa),
- 3) istniejące drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: KDW-1 (bez nazwy), KDW-2 (ul. Cicha), KDW-3 (ul. Dębowa), KDW-4 (droga projektowana),
- 4) ciąg pieszy oznaczony symbolem KX-1.

2. Układ komunikacyjny na obszarze planu połączony jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi publiczne: drogę powiatową (ulicę Morską) oraz drogi gminne (ul. Powstańców Warszawy, ul. Kościuszki, ul. Sikorskiego, ul. Lipową, ul. Grunwaldzką).

3. Obsługa komunikacyjna terenów przeznaczonych pod zabudowę w oparciu o drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej oraz drogi wewnętrzne.

4. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania dla samochodów osobowych, o ile inne wskaźniki nie zostały ustalone w karcie terenu:

- 1) jednorodzinny budynek mieszkalny, budynek mieszkalno-usługowy składający się z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji usługowej, leśniczówka – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
- 2) wielorodzinny budynek mieszkalny - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
- 3) małe budynki zakwaterowania turystycznego, budynki rekreacji indywidualnej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 budynek,
- 4) pensjonaty, obiekty świadczące usługi zakwaterowania turystycznego, wynajem pokoi gościnnych, budynki z samodzielnymi apartamentami wypoczynkowymi – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 pokój gościnny / hotelowy / apartament,
- 5) usługi inne niż zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 obiekt i nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 5 osób zatrudnionych, w obiektach gastronomicznych nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych.

5. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej ustala się minimalny udział miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych w wielkości nie mniejszej niż 4% przy ogólnej liczbie miejsc do parkowania powyżej 9 stanowisk. W przypadku liczby miejsc do parkowania od 1 do 9 stanowisk (włącznie) dopuszcza się miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Sposób realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową został określony w §4 ust.1 pkt 5.

6. Ustalenia ustępu 5 nie dotyczą pasów drogowych (KDL, KDD, KDW), dla których ustala się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Miejsca do parkowania przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie wlicza się do ogólnej liczby miejsc do parkowania określonych w niniejszej uchwale.

8. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 4 i 5, należy rozmieszczać w obrębie działki budowlanej wyróżnionej dla budynku (budynków) obsługiwanych lub w obrębie terenu inwestycji, o ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej.

9. Nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc do parkowania dla wolno stojących obiektów usługowych nie będących budynkami zakwaterowania turystycznego o powierzchni użytkowej nie większej niż 40 m².

10. Ustala się, iż w pasach drogowych dopuszcza się przebieg ścieżek rowerowych i chodników, lokalizację oświetlenia oraz zieleni.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

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

- 1) dopuszcza się likwidację, przebudowę, budowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej oraz wprowadzenie rozwiązań zamiennych, pod warunkiem, że wprowadzone zmiany nie spowodują pogorszenia działania istniejącej i projektowanej sieci oraz zapewnią właściwą, zgodną z ustaleniami planu obsługę terenów i funkcji ustalonych w planie,
- 2) sieci, urządzenia i obiekty sieciowe infrastruktury technicznej należy projektować z rozproszaniem na terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne (KDL, KDD, KDW, KX) oraz teren przeznaczony pod urządzenia elektroenergetyczne (11.E),
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę (MNU, MWU/MN, UT, U, ZLM) w pasach terenów pomiędzy wyznaczonymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi pas drogowy,

- 4) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza terenami określonymi w punktach 2 i 3 jest możliwe o ile określone w ustaleniach szczegółowych przeznaczenie terenu oraz możliwości jego zabudowy zostaną zachowane,
- 5) sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (z wyłączeniem kanalizacji deszczowej) należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg publicznych poza jezdniami,
- 6) od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodne z przepisami odrębnymi i obowiązującymi norami lub je przebudować,
- 7) na obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii infrastruktury technicznej,
- 8) wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej nie większa niż 20,0 m.

2. Ustalenia zasad zaopatrzenia w wodę:

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

3. Ustalenia zasad odprowadzenia ścieków bytowych:

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

4. Ustalenia zasad odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu lub do systemu kanalizacji deszczowej, gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców lub do prac porządkowych,
- 2) z dróg publicznych (KDL, KDD) - do systemu kanalizacji deszczowej,
- 3) z dróg wewnętrznych (KDW) oraz ciągu pieszego (KX) - do systemu kanalizacji deszczowej lub do gruntu poprzez studnie chłonne lub za pomocą innych rozwiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) z nawierzchni nieprzepuszczalnych na terenach zabudowy usługowej (dróg, placów, parkingów) – wody należy ująć w lokalny system kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, odprowadzenie do systemu kanalizacji deszczowej lub za pomocą innych rozwiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na terenie inwestycji,
- 6) należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz ażurowych w celu ograniczenia ilości wód deszczowych; nie dotyczy nawierzchni chroniących grunt przed zanieczyszczeniem związkami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi substancjami,
- 7) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych oraz regulacji ich zrzutu do odbiorników.

5. Ustalenia zasad zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

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

7. Ustalenia zasad zaopatrzenia w ciepło:

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

8. Ustalenia zasad dostępności telekomunikacyjnej:

- 1) podłączenie do istniejących lub projektowanych sieci branżowej infrastruktury technicznej przy zachowaniu parametrów niezbędnych do prawidłowej i bezawaryjnej ich obsługi,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) zakaz prowadzenia napowietrznych sieci telekomunikacyjnych.

9. Zasad podłączenia do pozostałych mediów nie reguluje się.

10. Gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 16. 1. Na terenie działki nr 193/4 w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 05.MNU dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe – parking – do czasu realizacji funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i / lub zabudowy usługowej. Na pozostałym obszarze planu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 13.

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

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

- 1) MNU, MWU/MN, UT, U, ZLM - 30%,
- 2) E, KDL, KDD, KDW, KX, ZL – 0%.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

1. KARTA TERENU ELEMENTARNEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM **01.U** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska

- 1) OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO I JEGO POWIERZCHNIA: **01** (0,09 ha).
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO: **U - teren zabudowy usługowej:**
 - a) usługi nieuciążliwe z zakresu: turystyki, rekreacji i wypoczynku, usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m², usługi gastronomii, sportu i rekreacji, łączności, wykonywania wolnych zawodów, kultury, instytucji finansowych, administracji, biur oraz drobnego nieuciążliwego rzemiosła usługowego,
 - b) wyklucza się lokalizację warsztatów: napraw samochodów, stacji diagnostyki samochodowej, stacji paliw, warsztatów stolarskich, ślusarskich i innych usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej,
 - c) dopuszcza się 1 mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,
 - d) dopuszcza się lokalizację wiat i altan ogrodowych, dla których obowiązują ustalenia §10 ust.1 pkt 4 niniejszej uchwały.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 900 m² z zastrzeżeniem §13 ust.2 i 3 niniejszej uchwały,
- c) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu.

4) PARAMETRY ZABUDOWY I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie większa niż 10,0 m,
- b) rodzaj dachu:
 - dach dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° – 45°,
 - dach mansardowy o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 70°,
 - kalenica główna równoległa do ul. Lipowej,
- c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy:
 - minimalna – nie mniejsza niż 0,5,
 - maksymalna - nie większa niż 2,0,
- f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 0% powierzchni działki budowlanej,
- g) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się,
- h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją:
 - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 pokój gościnny,
- i) ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały określone w §10 ust.1 niniejszej uchwały.

2. KARTA TERENU ELEMENTRANEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM **02.MNU** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska

1) OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO I JEGO POWIERZCHNIA: **02** (0,09 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTRANEGO: **MNU** - **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej:**

- a) budynki w zabudowie szeregowej: mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe składające się z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji usługowej (bez ustalania proporcji między tymi funkcjami) lub budynki usługowe,
- b) dopuszcza się usługi nieuciążliwe z zakresu: turystyki, rekreacji i wypoczynku, usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m² w jednym lokalu usługowym, usługi gastronomii, sportu i rekreacji, łączności, wykonywania wolnych zawodów, kultury, instytucji finansowych, administracji, biur oraz drobnego nieuciążliwego rzemiosła usługowego,
- c) wyklucza się lokalizację warsztatów: napraw samochodów, stacji diagnostyki samochodowej, stacji paliw, warsztatów stolarskich, ślusarskich i innych usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej,
- d) dopuszcza się lokalizację wiat i altan ogrodowych, dla których obowiązują ustalenia §10 ust.1 pkt 4 niniejszej uchwały.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 250 m² z zastrzeżeniem §13 ust.2 i 3 niniejszej uchwały,
- c) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu.

4) PARAMETRY ZABUDOWY I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie większa niż 10,0 m,
- b) rodzaj dachu:
 - dach dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° – 45°,
 - dach mansardowy o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 70°,
 - kalenica główna równoległa do ul. Lipowej,
- c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy:
 - minimalna – nie mniejsza niż 0,5,
 - maksymalna - nie większa niż 2,0,
- f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 0% powierzchni działki budowlanej,
- g) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się,
- h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją:
 - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 pokój gościnny,
- i) ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały określone w §10 ust.1 niniejszej uchwały.

3. KARTA TERENÓW ELEMENTRANYCH OZNACZONYCH SYMBOLAMI **03.MNU** i **04.MNU** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska

1) OZNACZENIE TERENÓW ELEMENTARNYCH I ICH POWIERZCHNIA: **03** (0,11 ha), **04** (2,18 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENÓW ELEMENTRANYCH: **MNU** - **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej:**

- a) budynki w zabudowie wolno stojącej o następujących funkcjach: mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych składających się z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji usługowej (bez ustalania proporcji między tymi funkcjami), usługowych, budynki gospodarcze i garaże,
- b) dopuszcza się połączenie budynku mieszkalnego od ściany szczytowej z budynkiem garażowym lub gospodarczym lub gospodarczo-garażowym, dopuszcza się zróżnicowanie wysokości kalenicy dla poszczególnych budynków lub ich części, obowiązuje wówczas zachowanie cech regionalnych architektury określonych w § 4 ust.1 pkt 1 niniejszej uchwały,
- c) dopuszczone usługi obejmują:
 - małe budynki zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) wolno stojące lub bliźniacze, które dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej, na której jest wybudowany i oddany do użytkowania jednorodzinny budynek mieszkalny lub budynek mieszkalno-usługowy,

- usługi nieuciążliwe z zakresu: turystyki, rekreacji i wypoczynku, (w tym wynajem pokoi w budynkach mieszkalnych), usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m², gastronomii, sportu i rekreacji, łączności, wykonywania wolnych zawodów, kultury, instytucji finansowych, administracji, biur oraz drobnego nieuciążliwego rzemiosła usługowego,

d) wyklucza się lokalizację warsztatów: napraw samochodów, stacji diagnostyki samochodowej, stacji paliw, warsztatów stolarskich, ślusarskich i innych usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej,

e) usługi inne niż usługi turystyki i wypoczynku dopuszcza się wyłącznie z funkcją mieszkaniową,

f) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych, wiat i altan ogrodowych, dla których obowiązują ustalenia §10 ust.1 pkt 4 niniejszej uchwały.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 500 m² z zastrzeżeniem §13 ust.2 i 3 niniejszej uchwały,

c) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 5 m,

d) w nowych budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych rzędna posadzki parteru przy wejściu do budynku nie większa niż 80 cm w stosunku do rzędnej terenu przed głównym wejściem do budynku,

e) budynki gospodarcze, gospodarczo-garażowe, garaże i małe budynki zakwaterowania turystycznego należy lokalizować za linią stanowiącą przedłużenie linii elewacji frontowej budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego usytuowanego najbliższej frontu działki,

f) dla zespołu nowych małych budynków zakwaterowania turystycznego (tzw. domków letniskowych) sytuowanych na jednym terenie inwestycji obowiązuje jednakowa wysokość kalenicy, jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych, jednakowe wymiary budynków oraz jednakowa kolorystyka elewacji i pokrycia dachu,

g) budynek przy ul. Lipowej 20 oraz budynek przy ul. Powstańców Warszawy 24 (oznaczone na rysunku planu) są ujęte w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują zasady ochrony określone w §8 ust. 2 niniejszej uchwały,

h) budynek mieszkalny przy ul. Grunwaldzkiej 5, budynek mieszkalny przy ul. Grunwaldzkiej 7, budynek mieszkalny przy ul. Grunwaldzkiej 9 oraz budynek mieszkalny przy ul. Powstańców Warszawy 22 (oznaczone na rysunku planu) zostały zakwalifikowane jako budynki o zachowanych walorach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy wsi Stegna – obowiązują zasady ochrony określone w §8 ust. 4 niniejszej uchwały,

i) drzewo wskazane na rysunku planu - do zachowania, nowe zagospodarowanie terenu nie może zagrażać jego naturalnej vegetacji; obowiązują ustalenia §7 ust.2 pkt 2 niniejszej uchwały.

4) PARAMETRY ZABUDOWY I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

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

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe inne niż małe budynki zakwaterowania turystycznego - nie większa niż 10,0 m,

- budynki garaży i budynki gospodarcze - nie większa niż 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,

- małe budynki zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) – nie większa niż 6,0 m,

b) rodzaj dachu:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe inne niż małe budynki zakwaterowania turystycznego - dach dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° – 45° , kalenica równoległa do elewacji frontowej budynku, dla budynków zlokalizowanych na zapleczu działki dopuszcza się zastosowanie kalenicy prostopadłej do elewacji frontowej.

- budynki garaży i budynki gospodarcze – dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 20° - 45°,
 - małe budynki zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) - dach dwuspadowy, symetrycznym o kącie nachylenia połci dachowych w przedziale 15° – 25° (w przypadku budynku parterowego) albo w przedziale 35°- 45° (w przypadku budynku z poddaszem użytkowym),
- c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalna linia zabudowy od wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu w odległości 3 m,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej, w przypadku, gdy istniejąca powierzchnia zabudowy przekracza 30% powierzchni działki budowlanej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy o nie więcej niż 20 m²,
- e) intensywność zabudowy:
- minimalna – nie mniejsza niż 0,2,
 - maksymalna - nie większa niż 1,2,
- f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) szerokość elewacji frontowej:
- budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w przedziale 8,0 m –18,0 m,
 - budynków garaży i budynków gospodarczych nie większa niż 7 m,
 - małych budynków zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) wolno stojących lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej - w przedziale 4,0 m – 6,0 m,
 - pozostałych budynków usługowych nie większa niż 20,0 m,
- h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją zgodnie z §14 ust. 4 niniejszej uchwały,
- i) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w §10 ust.1 niniejszej uchwały.

4. KARTA TERENU ELEMENTRANEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM **05.MNU** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska

1) OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO I JEGO POWIERZCHNIA: **05** (1,05 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTRANEGO: **MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej:**

- a) budynki w zabudowie wolno stojącej o następujących funkcjach: mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych składających się z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji usługowej (bez ustalania proporcji między tymi funkcjami), usługowych, budynki gospodarcze i garaże,
- b) dopuszcza się połączenie budynku mieszkalnego od ściany szczytowej z budynkiem garażowym lub gospodarczym lub gospodarczo-garażowym, dopuszcza się zróżnicowanie wysokości kalenicy dla poszczególnych budynków lub ich części, obowiązuje wówczas zachowanie cech regionalnych architektury określonych w § 4 ust.1 pkt 1 niniejszej uchwały,
- c) dopuszczone usługi obejmują:
- małe budynki zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) wolno stojące lub bliźniacze,
 - usługi nieuciążliwe z zakresu: turystyki, rekreacji i wypoczynku, (w tym wynajem pokoi w budynkach mieszkalnych), usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m², gastronomii, usługi sportu i rekreacji, łączności, wykonywania wolnych zawodów, kultury, instytucji finansowych, administracji, biur oraz drobnego nieuciążliwego rzemiosła usługowego,
- d) wyklucza się lokalizację warsztatów: napraw samochodów, stacji diagnostyki samochodowej, stacji paliw, warsztatów stolarskich, ślusarskich i innych usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej,
- e) usługi inne niż usługi turystyki i wypoczynku dopuszcza się wyłącznie z funkcją mieszkaniową,

- f) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych, wiat i altan ogrodowych, dla których obowiązują ustalenia §10 ust.1 pkt 4 niniejszej uchwały,
- g) na terenie działki nr 193/4 dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe – parking - do czasu realizacji na tym terenie docelowej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i / lub zabudowy usługowej.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 500 m² z zastrzeżeniem §13 ust.2 i 3 niniejszej uchwały,
- c) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m,
- d) w nowych budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych rzędna posadzki parteru przy wejściu do budynku nie większa niż 80 cm w stosunku do rzędnej terenu przed głównym wejściem do budynku,
- e) budynki gospodarcze, gospodarczo-garażowe, garaże należy lokalizować za linią stanowiącą przedłużenie linii elewacji frontowej budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego usytuowanego najbliższej frontu działki,
- f) dla zespołu nowych małych budynków zakwaterowania turystycznego (tzw. domków letniskowych) usytuowanych na jednym terenie inwestycji obowiązuje jednakowa wysokość kalenicy, jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych, jednakowe wymiary budynków oraz jednakowa kolorystyka elewacji i pokrycia dachu,
- g) budynek usytuowany przy ul. Powstańców Warszawy 8 (oznaczony na rysunku planu) jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują zasady ochrony określone w §8 ust. 2 niniejszej uchwały.

4) PARAMETRY ZABUDOWY I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe inne niż małe budynki zakwaterowania turystycznego - nie większa niż 10,0 m,
 - budynki garaży i budynki gospodarcze - nie większa niż 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - małe budynki zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) – nie większa niż 6,0 m,
- b) rodzaj dachu:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe inne niż małe budynki zakwaterowania turystycznego - dach dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° – 45° , kalenica równoległa do elewacji frontowej budynku, dla budynków zlokalizowanych na zapleczu działki dopuszcza się zastosowanie kalenicy prostopadłej do elewacji frontowej,
 - budynki garaży i budynki gospodarcze – dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 20° - 45°,
 - małe budynki zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) - dach dwuspadowy, symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° – 25° (w przypadku budynku parterowego) albo w przedziale 35°- 45° (w przypadku budynku z poddaszem użytkowym),
- c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalna linia zabudowy od wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu w odległości 3 m,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej; w przypadku, gdy istniejąca powierzchnia zabudowy przekracza 30% powierzchni działki budowlanej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy o nie więcej niż 20 m²,
- e) intensywność zabudowy:
 - minimalna – nie mniejsza niż 0,2,

- maksymalna - nie większa niż 1,2,
- f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) szerokość elewacji frontowej:
 - budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w przedziale 8,0 m – 18,0 m,
 - budynków garaży i budynków gospodarczych nie większa niż 7 m,
 - małych budynków zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) wolno stojących lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej - w przedziale 4,0 m – 6,0 m,
 - pozostałych budynków usługowych nie większa niż 20,0 m,
- h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją zgodnie z §14 ust. 4 niniejszej uchwały; dopuszcza się zapewnienie miejsc do parkowania na innej działce niż teren inwestycji pod warunkiem, że działka ta jest zlokalizowana w obrębie terenu elementarnego oznaczonego symbolem 05.MNU i inwestor posiada prawo do dysponowania terenem tej działki,
- i) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w §10 ust.1 niniejszej uchwały.

5. KARTA TERENÓW ELEMENTARNYCH OZNACZONYCH SYMBOLAMI **06.UT i 07.UT** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska

- 1) OZNACZENIE TERENÓW ELEMENTARNYCH I ICH POWIERZCHNIA: **06** (0,69 ha), **07** (0,47 ha),
- 2) PRZEZNACZENIE TERENÓW ELEMENTARNYCH: **UT - teren zabudowy usług turystyki i wypoczynku:**

a) dopuszczone usługi obejmują:

- budynki stanowiące bazę noclegową i wypoczynkową, takie jak: ośrodki wypoczynkowe, budynki zakwaterowania turystycznego (z tym, że małe budynki zakwaterowania turystycznego wyłącznie w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej) oraz obiekty i urządzenia towarzyszące, w tym sportowo-rekreacyjne, usługi hotelarskie z wyłączeniem kempingów i pól biwakowych,
- wolno stojące budynki z samodzielnymi apartamentami wypoczynkowymi,
- usługi nieuciążliwe w parterze budynków z zakresu: usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m², gastronomii, sportu i rekreacji, łączności, wykonywania wolnych zawodów, kultury, instytucji finansowych, administracji, biur oraz drobnego nieuciążliwego rzemiosła usługowego,

b) na terenie elementarnym dopuszcza się 1 mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,

c) dopuszcza się lokalizację terenów zieleni urządzonej, wiat i altan, dla których obowiązują ustalenia §10 ust.1 pkt 4 niniejszej uchwały,

d) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów namiotowych jako obiektów towarzyszących funkcji usługowej; powierzchnię zabudowy obiektów tymczasowych wlicza się do ogólnej powierzchni zabudowy na terenie działki.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m² z zastrzeżeniem §13 ust.2 i 3 niniejszej uchwały,

c) dla zespołu nowych małych budynków zakwaterowania turystycznego (tzw. domków letniskowych) sytuowanych na tym samym terenie elementarnym obowiązuje jednakowa wysokość kalenicy, jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych oraz jednakowa kolorystyka elewacji i pokrycia dachu.

4) PARAMETRY ZABUDOWY I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

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

- małe budynki zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) – nie większa niż 6,0 m,
- pozostałe budynki - nie większa niż 10,0 m,

b) rodzaj dachu:

- małe budynki zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) - dach dwuspadowy, symetrycznym o kącie nachylenia połci dachowych w przedziale 15° – 25° (w przypadku budynku parterowego) albo w przedziale 35°-45° (w przypadku budynku z poddaszem użytkowym),
- pozostałe budynki - dach dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° – 45° lub dach mansardowy o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 70°,
- dla parterowych łączników - dach dowolny,

c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia zabudowy budynku z samodzielnymi apartamentami wypoczynkowymi nie większa niż 300 m²,

e) intensywność zabudowy:

- minimalna – nie mniejsza niż 0,2,
- maksymalna - nie większa niż 1,2,

f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,

g) szerokość elewacji:

- małych budynków zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) wolno stojących lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej - w przedziale 4,0 m – 6,0 m,
- pozostałych budynków nie większa niż 30 m, przy czym dopuszcza się stosowanie parterowych łączników pomiędzy budynkami, dla których nie ustala się szerokości elewacji,

h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją zgodnie z §14 ust. 4 niniejszej uchwały,

i) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w §10 ust.1 niniejszej uchwały.

6. KARTA TERENÓW ELEMENTARNYCH OZNACZONYCH SYMBOLAMI **08.UT i 10.UT** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska

1) OZNACZENIE TERENÓW ELEMENTARNYCH I ICH POWIERZCHNIA: **08** (1,00 ha), **10** (0,50 ha),

2) PRZEZNACZENIE TERENÓW ELEMENTARNYCH: **UT - teren zabudowy usług turystyki i wypoczynku:**

a) dopuszczone usługi obejmują:

- budynki stanowiące bazę noclegową i wypoczynkową, takie jak: ośrodki wypoczynkowe, budynki zakwaterowania turystycznego (z tym, że małe budynki zakwaterowania turystycznego wyłącznie w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej) oraz obiekty i urządzenia towarzyszące, w tym sportowo-rekreacyjne, usługi hotelarskie z wyłączeniem kempingów i pól biwakowych,
- wolno stojące budynki z samodzielnymi apartamentami wypoczynkowymi,
- usługi nieuciążliwe w parterze budynków z zakresu: usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m², gastronomii, sportu i rekreacji, łączności, wykonywania wolnych zawodów, kultury, instytucji finansowych, administracji, biur oraz drobnego nieuciążliwego rzemiosła usługowego,

b) dopuszcza się lokalizację terenów zieleni urządzonej, wiat i altan, dla których obowiązują ustalenia §10 ust.1 pkt 4 niniejszej uchwały.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m² z zastrzeżeniem §13 ust.2 i 3 niniejszej uchwały,
- c) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej, w tym ciągu pieszego, o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m,
- d) na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 08.UT należy urządzić ogólnodostępny ciąg pieszy z elementami zieleni urządzonej, łączący ul. Powstańców Warszawy i ul. Grunwaldzką; przebieg ciągu pieszego wskazany na rysunku planu jest orientacyjny; przebieg ciągu pieszego może zostać zmieniony pod warunkiem, że będzie łączył ul. Powstańców Warszawy i ul. Grunwaldzką; szerokość ciągu pieszego (przeznaczonego wyłącznie dla pieszych i ewentualnie rowerzystów) nie mniejsza niż 5 m,
- e) w przypadku realizacji budynków z samodzielnymi apartamentami wypoczynkowymi obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń od strony pasa drogowego KDD-1 (ul. Powstańców Warszawy i ul. Wojska Polskiego), od strony pasa drogowego KDD-3 (ul. Grunwaldzkiej) oraz od strony ciągu pieszego,
- f) dla zespołu nowych małych budynków zakwaterowania turystycznego (tzw. domków letniskowych) sytuowanych na jednym terenie inwestycji obowiązuje jednakowa wysokość kalenicy, jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych oraz jednakowa kolorystyka elewacji i pokrycia dachu,
- g) drzewo wskazane na rysunku planu - do zachowania, nowe zagospodarowanie terenu nie może zagrażać jego naturalnej wegetacji; obowiązują ustalenia §7 ust.2 pkt 2 niniejszej uchwały.

4) PARAMETRY ZABUDOWY I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - małe budynki zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) – nie większa niż 6,0 m,
 - pozostałe budynki - nie większa niż 12,0 m,
- b) rodzaj dachu:
 - małe budynki zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) - dach dwuspadowy, symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° – 25° (w przypadku budynku parterowego) albo w przedziale 35°- 45° (w przypadku budynku z poddaszem użytkowym),
 - pozostałe budynki - dach dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° – 45° ,
 - dla parterowych łączników - dach dowolny,
- c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia zabudowy budynku z samodzielnymi apartamentami wypoczynkowymi nie większa niż 300 m²,
- e) intensywność zabudowy:
 - minimalna – nie mniejsza niż 0,2,
 - maksymalna - nie większa niż 1,2,
- f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- g) szerokość elewacji:
 - małych budynków zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) wolno stojących lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej - w przedziale 4,0 m – 6,0 m,
 - pozostałych budynków nie większa niż 30 m, przy czym dopuszcza się stosowanie parterowych łączników pomiędzy budynkami, dla których nie ustala się szerokości elewacji,

h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją zgodnie z §14 ust. 4 niniejszej uchwały,

i) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w §10 ust.1 niniejszej uchwały.

7. KARTA TERENU ELEMENTARNEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM **09.MWU/MN** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska

1) OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO I JEGO POWIERZCHNIA: **09** (0,68 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO: **MWU/MN** - **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej:**

a) wolno stojące budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe zawierające funkcję mieszkalną wielorodzinną i usługową w parterze budynku (usługi nieuciążliwe),

b) parterowe boksy garażowe w zabudowie zwartej składające się z nie więcej niż 12 segmentów,

c) dopuszcza się utrzymanie w istniejących budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dotychczasowej funkcji,

d) wyklucza się lokalizację warsztatów: napraw samochodów, stacji diagnostyki samochodowej, stacji paliw, warsztatów stolarskich, ślusarskich i innych usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej,

e) dopuszcza się lokalizację terenów zieleni urządzonej, wiat i altan, dla których obowiązują ustalenia §10 ust.1 pkt 4 niniejszej uchwały.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1500 m² z zastrzeżeniem §13 ust.2 i 3 niniejszej uchwały, przy czym dopuszcza się wydzielenie działki pod garaż o powierzchni nie mniejszej niż 18 m².

4) PARAMETRY ZABUDOWY I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

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

- budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe - nie większa niż 12,0 m,

- garaże - nie większa niż 3,0 m,

b) rodzaj dachu:

- budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe - dach dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° – 45° ,

- garaże – dach płaski lub dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 20°,

c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,

- w przypadku działki wydzielonej pod garaż o powierzchni nie większej niż 22 m² – powierzchnia zabudowy nie większa niż 100% działki,

- powierzchnia zabudowy nowego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego nie większa niż 300 m²,

e) intensywność zabudowy:

- minimalna – nie mniejsza niż 0,2,

- maksymalna - nie większa niż 1,2,

f) powierzchnia biologicznie czynna:

- nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- w przypadku działki wydzielonej pod garaż o powierzchni nie większej niż 22 m² – powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 0% powierzchni działki budowlanej,

g) szerokość elewacji:

- budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych nie większa niż 30 m,
- łączna szerokość budynków garaży w zabudowie zwartej oraz nie większa niż 42 m,

h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją zgodnie z §14 ust. 4 niniejszej uchwały,

i) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w §10 ust.1 niniejszej uchwały.

8. KARTA TERENU ELEMENTARNEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM **11.E** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska

1) OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO I JEGO POWIERZCHNIA: **11** (0,005 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO:**E - teren urzędzeń elektroenergetycznych.**

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu,
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – zgodnie z wymogami technicznymi i technologicznymi,
- c) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu.

4) PARAMETRY ZABUDOWY I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie większa niż 3,5 m,
- b) rodzaj dachu: płaski lub dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 20°,
- c) linie zabudowy - wzdłuż linii rozgraniczających z terenami pasów drogowych ul. Powstańców Warszawy (KDD-1) i ul. Cichej (KDW-2),
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy:
 - minimalna – nie mniejsza niż 0,0,
 - maksymalna - nie większa niż 0,8,
- f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 0% powierzchni działki budowlanej,
- g) szerokość elewacji nie większa niż 5 m,
- h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją: nie ustala się,
- i) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w §10 ust.1 niniejszej uchwały.

9. KARTA TERENU ELEMENTARNEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM **12.MNU** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska

1) OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO I JEGO POWIERZCHNIA: **12** (0,27 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO:**MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej:**

a) budynki w zabudowie wolno stojącej o następujących funkcjach: mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych składających się z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji usługowej (bez ustalania proporcji między tymi funkcjami), usługowych, budynki gospodarcze i garaże,

b) dopuszczone usługi obejmują:

- małe budynki zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) wolno stojące lub bliźniacze, które dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej, na której jest wybudowany i oddany do użytkowania jednorodzinny budynek mieszkalny lub budynek mieszkalno-usługowy,
- usługi nieuciążliwe z zakresu: turystyki, rekreacji i wypoczynku, (w tym wynajem pokoi w budynkach mieszkalnych), usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m², gastronomii, usługi sportu i rekreacji, łączności, wykonywania wolnych zawodów, kultury, instytucji finansowych, administracji, biur oraz drobnego nieuciążliwego rzemiosła usługowego,

c) wyklucza się lokalizację warsztatów: napraw samochodów, stacji diagnostyki samochodowej, stacji paliw, warsztatów stolarskich, ślusarskich i innych usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej,

d) usługi inne niż usługi turystyki i wypoczynku dopuszcza się wyłącznie z funkcją mieszkaniową,

e) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych, wiat i altan ogrodowych, dla których obowiązują ustalenia §10 ust.1 pkt 4 niniejszej uchwały.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 500 m² z zastrzeżeniem §13 ust.2 i 3 niniejszej uchwały,

c) w nowych budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych rzędna posadzki parteru przy głównym wejściu do budynku nie większa niż 80 cm w stosunku do rzędnej terenu przed głównym wejściem do budynku,

d) dla zespołu nowych małych budynków zakwaterowania turystycznego (tzw. domków letniskowych) sytuowanych na jednym terenie inwestycji obowiązuje jednakowa wysokość kalenicy, jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych oraz jednakowe wymiary budynków,

4) PARAMETRY ZABUDOWY I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

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

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe inne niż małe budynki zakwaterowania turystycznego - nie większa niż 10,0 m,
- budynki garaży i budynki gospodarcze - nie większa niż 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
- małe budynki zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) – nie większa niż 6,0 m,

b) rodzaj dachu:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe inne niż małe budynki zakwaterowania turystycznego - dach dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° – 45°, kalenica równoległa do elewacji od strony ul. Wojska Polskiego,
- budynki garaży i budynki gospodarcze – dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 20° - 45°,
- małe budynki zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) - dach dwuspadowy, symetrycznym o kącie nachylenia połci dachowych w przedziale 15° – 25° (w przypadku budynku parterowego) albo w przedziale 35°- 45° (w przypadku budynku z poddaszem użytkowym),

c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy:

- minimalna – nie mniejsza niż 0,2,

- maksymalna - nie większa niż 1,2,
- f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) szerokość elewacji frontowej:
 - budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w przedziale 8,0 m – 18,0 m,
 - budynków garaży i budynków gospodarczych nie większa niż 7 m,
 - małych budynków zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) wolno stojących lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej - w przedziale 4,0 m – 6,0 m,
 - pozostałych budynków usługowych nie większa niż 18,0 m,
- h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją zgodnie z §14 ust. 4 niniejszej uchwały,
- i) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w §10 ust.1 niniejszej uchwały.

10. KARTA TERENU ELEMENTARNEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM **13.U** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska

1) OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO I JEGO POWIERZCHNIA: **13** (0,01 ha).

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

- a) usługi nieuciążliwe z zakresu: turystyki, rekreacji i wypoczynku, handlu, gastronomii, sportu i rekreacji, łączności, wykonywania wolnych zawodów, kultury, instytucji finansowych, administracji, biur oraz drobnego nieuciążliwego rzemiosła usługowego,
- b) wyklucza się lokalizację warsztatów: napraw samochodów, stacji diagnostyki samochodowej, stacji paliw, warsztatów stolarskich, ślusarskich i innych usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej,
- c) dopuszcza się lokalizację wiat i altan ogrodowych, dla których obowiązują ustalenia §10 ust.1 pkt 4 niniejszej uchwały.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu,
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 100 m² z zastrzeżeniem §13 ust.2 i 3 niniejszej uchwały.

4) PARAMETRY ZABUDOWY I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie większa niż 6,0 m,
- b) rodzaj dachu: dach dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° – 45°,
- c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy:
 - minimalna – nie mniejsza niż 0,1,
 - maksymalna - nie większa niż 0,8,
- f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej,
- g) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się,
- h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 pokój gościnny,
- i) ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały określone w §10 ust.1 niniejszej uchwały.

11. KARTA TERENU ELEMENTRANEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM **14.U** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska

1) OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO I JEGO POWIERZCHNIA: **14** (0,12 ha).

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

- a) usługi nieuciążliwe z zakresu: administracji, instytucji, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitala), wykonywania wolnych zawodów, kultury, biur oraz drobnego nieuciążliwego rzemiosła usługowego,
- b) wyklucza się lokalizację warsztatów: napraw samochodów, stacji diagnostyki samochodowej, stacji paliw, warsztatów stolarskich, ślusarskich i innych usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej,
- c) funkcja garażowa i gospodarcza wyłącznie wbudowana w bryłę budynku usługowego,
- d) wyklucza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej, budynków letniskowych, budynków zakwaterowania turystycznego oraz budynków z apartamentami mieszkalnymi,
- e) dopuszcza się lokalizację wiat i altan ogrodowych, dla których obowiązują ustalenia §10 ust.1 pkt 4 niniejszej uchwały.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu,
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m² z zastrzeżeniem §13 ust.2 i 3 niniejszej uchwały,
- c) nie dopuszcza się lokalizacji nowych budynków,
- d) nie dopuszcza się nadbudowy budynku istniejącego,
- e) dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku wyłącznie o elementy drugorzędne z zachowaniem zasad ochrony określonych w §8 ust.4 niniejszej uchwały.

4) PARAMETRY ZABUDOWY I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie większa niż 13,0 m,
- b) rodzaj dachu: dach dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° – 45°,
- c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy:
 - minimalna – nie mniejsza niż 0,4,
 - maksymalna - nie większa niż 0,9,
- f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) szerokość elewacji frontowej (od strony ul. Wojska Polskiego): nie większa niż 15 m,
- h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją zgodnie z §14 ust. 4 niniejszej uchwały; dopuszcza się zapewnienie miejsc do parkowania na terenie pasa drogowego ul. Wojska Polskiego oznaczonego symbolem KDD-1,
- i) ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały określone w §10 ust.1 niniejszej uchwały.

12. KARTA TERENÓW ELEMENTRANYCH OZNACZONYCH SYMBOLAMI **15.MNU** i **16.MNU** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska

1) OZNACZENIE TERENÓW ELEMENTARNYCH I ICH POWIERZCHNIA: **15** (0,30 ha), **16** (0,16 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENÓW ELEMENTARNYCH: MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej:

- a) budynki w zabudowie wolno stojącej o następujących funkcjach: mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych składających się z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji usługowej (bez ustalania proporcji między tymi funkcjami), usługowych, budynki gospodarcze i garaże,
- b) dopuszczone usługi obejmują:
 - małe budynki zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) wolno stojące lub bliźniacze, które dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej, na której jest wybudowany i oddany do użytkowania jednorodzinny budynek mieszkalny lub budynek mieszkalno-usługowy,
 - usługi nieuciążliwe z zakresu: turystyki, rekreacji i wypoczynku, (w tym wynajem pokoi w budynkach mieszkalnych), usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m², gastronomii, sportu i rekreacji, łączności, wykonywania wolnych zawodów, kultury, instytucji finansowych, administracji, biur oraz drobnego nieuciążliwego rzemiosła usługowego,
- c) wyklucza się lokalizację warsztatów: napraw samochodów, stacji diagnostyki samochodowej, stacji paliw, warsztatów stolarskich, ślusarskich i innych usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej,
- d) usługi inne niż usługi turystyki i wypoczynku dopuszcza się wyłącznie z funkcją mieszkaniową,
- e) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych, wiat i altan ogrodowych, dla których obowiązują ustalenia §10 ust.1 pkt 4 niniejszej uchwały.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 500 m² z zastrzeżeniem §13 ust.2 i 3 niniejszej uchwały,
- c) budynki gospodarcze i małe budynki zakwaterowania turystycznego należy lokalizować za linią stanowiącą przedłużenie linii elewacji frontowej budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego usytuowanego najbliższej frontu działki,
- d) dla zespołu nowych małych budynków zakwaterowania turystycznego (tzw. domków letniskowych) sytuowanych na jednym terenie inwestycji obowiązuje jednakowa wysokość kalenicy, jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych, jednakowe wymiary budynków oraz jednakowa kolorystyka elewacji i pokrycia dachu.

4) PARAMETRY ZABUDOWY I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe inne niż małe budynki zakwaterowania turystycznego - nie większa niż 10,0 m,
 - budynki garaży i budynki gospodarcze - nie większa niż 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - małe budynki zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) – nie większa niż 6,0 m,
- b) rodzaj dachu:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe inne niż małe budynki zakwaterowania turystycznego - dach dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° – 45° , kalenica równoległa do elewacji frontowej budynku, dla budynków zlokalizowanych na zapleczu działki dopuszcza się zastosowanie kalenicy prostopadłej do elewacji frontowej,
 - budynki garaży i budynki gospodarcze – dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 20° - 45°,
 - małe budynki zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) - dach dwuspadowy, symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° – 25° (w przypadku budynku parterowego) albo w przedziale 35°- 45° (w przypadku budynku z poddaszem użytkowym),

- c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej; w przypadku, gdy istniejąca powierzchnia zabudowy przekracza 30% powierzchni działki budowlanej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy o nie więcej niż 20 m²,
- e) intensywność zabudowy:
 - minimalna – nie mniejsza niż 0,2,
 - maksymalna - nie większa niż 1,2,
- f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) szerokość elewacji frontowej:
 - budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w przedziale 8,0 m – 12,0 m,
 - budynków garaży i budynków gospodarczych nie większa niż 7 m,
 - małych budynków zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) wolno stojących lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej - w przedziale 4,0 m – 6,0 m,
 - pozostałych budynków usługowych nie większa niż 15,0 m,
- h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją zgodnie z §14 ust. 4 niniejszej uchwały,
- i) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w §10 ust.1 niniejszej uchwały.

13. KARTA TERENU ELEMENTRANEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM **17.MNU** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska

1) OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO I JEGO POWIERZCHNIA: **17** (0,51 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTRANEGO: **MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej:**

- a) budynki w zabudowie wolno stojącej o następujących funkcjach: mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych składających się z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji usługowej (bez ustalania proporcji między tymi funkcjami), usługowych, budynki gospodarcze i garaże,
- b) dopuszcza się połączenie budynku mieszkalnego od ściany szczytowej z budynkiem garażowym lub gospodarczym lub gospodarczo-garażowym, dopuszcza się zróżnicowanie wysokości kalenicy dla poszczególnych budynków lub ich części, obowiązuje wówczas zachowanie cech regionalnych architektury określonych w § 4 ust.1 pkt 1 niniejszej uchwały,
- c) dopuszczone usługi obejmują:
 - małe budynki zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) wolno stojące lub bliźniacze, które dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej, na której jest wybudowany i oddany do użytkowania jednorodzinny budynek mieszkalny lub budynek mieszkalno-usługowy,
 - usługi nieuciążliwe z zakresu: turystyki, rekreacji i wypoczynku, (w tym wynajem pokoi w budynkach mieszkalnych), usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m², gastronomii, sportu i rekreacji, łączności, wykonywania wolnych zawodów, kultury, instytucji finansowych, administracji, biur oraz drobnego nieuciążliwego rzemiosła usługowego,
- d) wyklucza się lokalizację warsztatów: napraw samochodów, stacji diagnostyki samochodowej, stacji paliw, warsztatów stolarskich, ślusarskich i innych usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej,
- e) usługi inne niż usługi turystyki i wypoczynku dopuszcza się wyłącznie z funkcją mieszkaniową,
- f) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych, wiat i altan ogrodowych, dla których obowiązują ustalenia §10 ust.1 pkt 4 niniejszej uchwały.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 900 m² z zastrzeżeniem §13 ust.2 i 3 niniejszej uchwały,
- c) w nowych budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych rzędna posadzki parteru przy wejściu do budynku nie większa niż 80 cm w stosunku do rzędnej terenu przed głównym wejściem do budynku,
- d) budynki gospodarcze, gospodarczo-garażowe, garaże i małe budynki zakwaterowania turystycznego należy lokalizować w części działki od strony ul. Bukowej, za linią stanowiącą przedłużenie linii elewacji ogrodowej budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego usytuowanego najbliższej frontu działki od strony ul. Wojska Polskiego lub ul. Dębowej, ustalenie nie dotyczy działki nr 207/5,
- e) dla zespołu nowych małych budynków zakwaterowania turystycznego (tzw. domków letniskowych) sytuowanych na jednym terenie inwestycji obowiązuje jednakowa wysokość kalenicy, jednakowy kąt nachylenia połączy dachowych, jednakowe wymiary budynków oraz jednakowa kolorystyka elewacji i pokrycia dachu,
- f) dwa budynki mieszkalne i budynek gospodarczy przy ul. Powstańców Warszawy 10, budynek mieszkalny przy ul. Powstańców Warszawy 8 oraz budynek mieszkalny przy ul. Bukowej 1 (oznaczone na rysunku planu) zostały zakwalifikowane jako budynki o zachowanych walorach historyczno-kulturowych współtworzące klimat historycznej zabudowy wsi Stegna – obowiązują zasady ochrony określone w §8 ust. 4 niniejszej uchwały.

4) PARAMETRY ZABUDOWY I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe inne niż małe budynki zakwaterowania turystycznego - nie większa niż 10,0 m,
 - budynki garaży i budynki gospodarcze - nie większa niż 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - małe budynki zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) – nie większa niż 6,0 m,
- b) rodzaj dachu:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe inne niż małe budynki zakwaterowania turystycznego - dach dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połączy dachowych w przedziale 35° – 45°, kalenica prostopadła do elewacji frontowej budynku,
 - budynki garaży i budynki gospodarcze – dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połączy dachowych w przedziale 20° - 45°, kalenica prostopadła do elewacji frontowej budynku,
 - małe budynki zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) - dach dwuspadowy, symetrycznym o kącie nachylenia połączy dachowych w przedziale 15° – 25° (w przypadku budynku parterowego) albo w przedziale 35°- 45° (w przypadku budynku z poddaszem użytkowym),
- c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej, w przypadku, gdy istniejąca powierzchnia zabudowy przekracza 25% powierzchni działki budowlanej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy o nie więcej niż 20 m²,
- e) intensywność zabudowy:
 - minimalna – nie mniejsza niż 0,1,
 - maksymalna - nie większa niż 1,0,
- f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- g) szerokość elewacji frontowej:
 - budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w przedziale 8,0 m – 18,0 m,
 - budynków garaży i budynków gospodarczych nie większa niż 7 m,
 - małych budynków zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) wolno stojących lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej - w przedziale 4,0 m – 6,0 m,

- pozostałych budynków usługowych nie większa niż 18,0 m,

h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją zgodnie z §14 ust. 4 niniejszej uchwały,

i) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w §10 ust.1 niniejszej uchwały.

14. KARTA TERENU ELEMENTARNEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM **18.MNU** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska

1) OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO I JEGO POWIERZCHNIA: **18** (0,32 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO: **MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej:**

a) budynki w zabudowie wolno stojącej o następujących funkcjach: mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych składających się z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji usługowej (bez ustalania proporcji między tymi funkcjami), usługowych, budynki gospodarcze i garaże,

b) dopuszcza się połączenie budynku mieszkalnego od ściany szczytowej z budynkiem garażowym lub gospodarczym lub gospodarczo-garażowym, dopuszcza się zróżnicowanie wysokości kalenicy dla poszczególnych budynków lub ich części, obowiązuje wówczas zachowanie cech regionalnych architektury określonych w § 4 ust.1 pkt 1 niniejszej uchwały,

c) dopuszczone usługi obejmują:

- małe budynki zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) wolno stojące lub bliźniacze, które dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej, na której jest wybudowany i oddany do użytkowania jednorodzinny budynek mieszkalny lub budynek mieszkalno-usługowy,

- usługi nieuciążliwe z zakresu: turystyki, rekreacji i wypoczynku, (w tym wynajem pokoi w budynkach mieszkalnych), usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m², gastronomii, sportu i rekreacji, łączności, wykonywania wolnych zawodów, kultury, instytucji finansowych, administracji, biur oraz drobnego nieuciążliwego rzemiosła usługowego,

d) usługi inne niż usługi turystyki i wypoczynku dopuszcza się wyłącznie z funkcją mieszkaniową,

e) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych, wiat i altan ogrodowych, dla których obowiązują ustalenia §10 ust.1 pkt 4 niniejszej uchwały.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 500 m² z zastrzeżeniem §13 ust.2 i 3 niniejszej uchwały,

c) w nowych budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych rzędna posadzki parteru przy wejściu do budynku nie większa niż 80 cm w stosunku do rzędnej terenu przed głównym wejściem do budynku,

d) budynki gospodarcze gospodarczo-garażowe, garaże i małe budynki zakwaterowania turystycznego należy lokalizować za linią stanowiącą przedłużenie linii elewacji frontowej budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego usytuowanego najbliższej frontu działki,

e) dla zespołu nowych małych budynków zakwaterowania turystycznego (tzw. domków letniskowych) sytuowanych na jednym terenie inwestycji obowiązuje jednakowa wysokość kalenicy, jednakowy kąt nachylenia połączy dachowych, jednakowe wymiary budynków oraz jednakowa kolorystyka elewacji i pokrycia dachu.

4) PARAMETRY ZABUDOWY I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

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

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe inne niż małe budynki zakwaterowania turystycznego - nie większa niż 10,0 m,

- budynki garaży i budynki gospodarcze - nie większa niż 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
- małe budynki zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) – nie większa niż 6,0 m,

b) rodzaj dachu:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe inne niż małe budynki zakwaterowania turystycznego - dach dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° – 45° , kalenica równoległa do elewacji frontowej budynku, dla budynków zlokalizowanych na zapleczu działki dopuszcza się zastosowanie kalenicy prostopadłej do elewacji frontowej,
- budynki garaży i budynki gospodarcze – dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 20° - 45°,
- małe budynki zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) - dach dwuspadowy, symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° – 25° (w przypadku budynku parterowego) albo w przedziale 35°- 45° (w przypadku budynku z poddaszem użytkowym),

c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy:

- minimalna – nie mniejsza niż 0,2,
- maksymalna - nie większa niż 1,2,

f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,

g) szerokość elewacji frontowej:

- budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w przedziale 8,0 m – 18,0 m,
- budynków garaży i budynków gospodarczych nie większa niż 7 m,
- małych budynków zakwaterowania turystycznego (tzw. domki letniskowe) wolno stojących lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej - w przedziale 4,0 m – 6,0 m,
- pozostałych budynków usługowych nie większa niż 18,0 m,

h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją zgodnie z §14 ust. 4 niniejszej uchwały,

i) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w §10 ust.1 niniejszej uchwały.

15. KARTA TERENU ELEMENTARNEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM **19.ZLM** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska

1) OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO I JEGO POWIERZCHNIA: **19** (0,14 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO: **ZLM - teren zabudowy w gospodarstwie leśnym:**

- a) budynki w zabudowie wolno stojącej: jednorodzinny budynek mieszkalny, budynki gospodarcze, garaże,
- b) dopuszcza się połączenie budynku mieszkalnego od ściany szczytowej z budynkiem garażowym lub gospodarczym lub gospodarczo-garażowym, dopuszcza się zróżnicowanie wysokości kalenicy dla poszczególnych budynków lub ich części, obowiązuje wówczas zachowanie cech regionalnych architektury określonych w § 4 ust.1 pkt 1 niniejszej uchwały,
- c) dopuszcza się lokalizację wiat i altan ogrodowych, dla których obowiązują ustalenia §10 ust.1 pkt 4 niniejszej uchwały.

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m² z zastrzeżeniem §13 ust.2 i 3 niniejszej uchwały,

c) w budynku mieszkalnym rzędna posadzki parteru przy wejściu do budynku nie większa niż 80 cm w stosunku do rzędnej terenu przed głównym wejściem do budynku.

4) PARAMETRY ZABUDOWY I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

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

- budynek mieszkalny - nie większa niż 10,0 m,
- budynki garaży i budynki gospodarcze - nie większa niż 6,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,

b) rodzaj dachu:

- dach dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° – 45° ,
- kalenica główna budynku mieszkalnego równoległa do elewacji frontowej budynku,

c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy:

- minimalna – nie mniejsza niż 0,09,
- maksymalna - nie większa niż 0,9,

f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,

g) szerokość elewacji frontowej:

- budynek mieszkalny - w przedziale 8,0 m – 18,0 m,
- budynek gospodarczy, garaż - nie większa niż 18 m,

h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją zgodnie z §14 ust. 4 niniejszej uchwały,

i) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w §10 ust.1 niniejszej uchwały.

16. KARTA TERENU ELEMENTARNEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM **20.ZL** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska

1) OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO I JEGO POWIERZCHNIA: **20** (1,52 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO:**ZL - teren lasu.**

3) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

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

b) nie dopuszcza się lokalizacji budynków,

c) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie wymagających przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, zgodnie z ustaleniami §15 niniejszej uchwały.

4) PARAMETRY ZABUDOWY I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: nie ustala się.

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

1. KARTA TERENU ELEMENTARNEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM **KDL-1** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska

1) SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO I JEGO POWIERZCHNIA: **KDL-1** (0,28 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO:**KDL – teren drogi publicznej lokalnej** (ul. Morska – droga powiatowa).

3) PARAMETRY:

- a) szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu, od 10 m do 15 m,
- b) przekrój - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
- c) minimalne wyposażenie: oświetlenie, co najmniej jednostronny chodnik,
- d) dostępność drogi dla terenów przyległych – bez ograniczeń,
- e) parkowanie – dopuszcza się, w tym lokalizację zatok postojowych.

4) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ELEMENTARNEGO: ulicą Morską przebiega trasa rowerowa R-10 wynikająca z zadania pn. „Pomorskie Trasy Rowerowe o znaczeniu międzynarodowym R-10”.

2. KARTA TERENÓW ELEMENTARNYCH OZNACZONYCH SYMBOLAMI **KDD-1, KDD-2, KDD-3** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska

1) SYMBOL TERENÓW ELEMENTARNYCH I ICH POWIERZCHNIA: **KDD-1** (1,26 ha), **KDD-2** (0,12 ha), **KDD-3** (0,94 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENÓW ELEMENTARNYCH: **KDD – teren drogi publicznej dojazdowej:**

- a) KDD-1 – ul. Powstańców Warszawy i ul. Wojska Polskiego,
- b) KDD-2 – ul. Lipowa,
- c) KDD-3 – ul. Grunwaldzka.

3) PARAMETRY:

- a) szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) przekrój - jedna jezdnia, nie więcej niż dwa pasy ruchu,
- c) minimalne wyposażenie:
 - KDD-1 – oświetlenie, ścieżka rowerowa na odcinku wskazanym na rysunku planu, obustronny chodnik, przy czym na odcinku, na którym wskazany jest przebieg ścieżki rowerowej – co najmniej jednostronny chodnik,
 - KDD-2 - oświetlenie, obustronny chodnik,
 - KDD-3 – oświetlenie, jednostronny chodnik, ścieżka rowerowa,
- d) dostępność drogi dla terenów przyległych – bez ograniczeń,
- e) parkowanie – dopuszcza się, w tym lokalizację zatok postojowych.

4) INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ELEMENTARNEGO:

- a) kierunek przebiegu ścieżki rowerowej określony na rysunki planu należy traktować jako orientacyjny,
- b) trasę ruchu rowerowego należy wydzielić od ruchu pieszego i od ruchu samochodowego poprzez różnicowany kolor i rodzaj nawierzchni oraz zastosować odpowiednie oznakowanie ścieżki rowerowej,
- c) drzewa wskazane na rysunku planu w pasie drogowym ul. Wojska Polskiego (KDD-1) - do zachowania, nowe zagospodarowanie terenu nie może zagrażać ich naturalnej roślinności; obowiązują ustalenia §7 ust.2 pkt 2 niniejszej uchwały.

3. KARTA TERENU ELEMENTARNEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM **KDD-4** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska

1) SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO I JEGO POWIERZCHNIA: **KDD-4** (0,03 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO: **KDD – teren drogi publicznej dojazdowej** (ul. Bukowa).

3) PARAMETRY:

- a) szerokość pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu,

- b) przekrój – bez wydzielonej jezdni w formie ciągu pieszo-jezdnego lub jedna jezdni i nie więcej niż dwa pasy ruchu,
- c) minimalne wyposażenie: oświetlenie, wydzielona trasa dla ruchu pieszego,
- d) dostępność drogi dla terenów przyległych – bez ograniczeń,
- e) parkowanie – dopuszcza się, w tym lokalizację zatok postojowych.

4) **INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ELEMENTARNEGO:** trasę ruchu pieszego należy wydzielić od ruchu samochodowego poprzez zróżnicowany kolor i rodzaj nawierzchni.

4. **KARTA TERENÓW ELEMENTARNYCH OZNACZONYCH SYMBOLAMI KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska

1) **SYMBOL TERENÓW ELEMENTARNYCH I ICH POWIERZCHNIA:** **KDW-1** (0,03 ha), **KDW-2** (0,10 ha), **KDW-3** (0,06 ha), **KDW-4** (0,01 ha),

2) **PRZEZNACZENIE TERENÓW ELEMENTARNYCH:** **KDW – teren drogi wewnętrznej:**

- a) KDW-1, KDW-2 (ul. Cicha), KDW-3 (ul. Dębowa) – droga istniejąca ogólnodostępna,
- b) KDW-4 – droga projektowana.

3) **PARAMETRY:**

a) szerokość pasa drogowego:

- KDW-1, KDW-3 – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,
- KDW-2 – nie mniejsza niż 8 m, zakończenie drogi placem do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż określone na rysunku planu,
- KDW-4 – nie mniejsza niż 5 m,

b) przekrój - bez wydzielonej jezdni w formie ciągu pieszo-jezdnego lub jedna jezdni i nie więcej niż dwa pasy ruchu,

c) minimalne wyposażenie: oświetlenie,

d) dostępność drogi dla terenów przyległych – bez ograniczeń,

e) parkowanie – dopuszcza się w pasie drogowym drogi wewnętrznej KDW-2 (ul. Cicha).

4) **INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ELEMENTARNEGO:** drzewo wskazane na rysunku planu w pasie drogowym drogi wewnętrznej KDW-2 (ul. Cicha) - do zachowania, nowe zagospodarowanie terenu nie może zagrażać jego naturalnej roślinności; obowiązują ustalenia §7 ust.2 pkt 2 niniejszej uchwały.

5. **KARTA TERENU ELEMENTARNEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM KX-1** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska

1) **SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO I JEGO POWIERZCHNIA:** **KX-1** (0,003 ha).

2) **PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO:** **KX – teren publicznej ciągu pieszego.**

3) **PARAMETRY:**

a) szerokość pasa drogowego – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi, od 2,8 m do 3,0 m,

b) przekrój – dowolny,

c) minimalne wyposażenie: nie ustala się,

d) dostępność dla terenów przyległych – nie dopuszcza się obsługi komunikacyjnej dla terenów przyległych,

e) parkowanie – nie dopuszcza się.

4) **INNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ELEMENTARNEGO:** nie ustala się.

DZIAŁ IV.
USTALENIA KOŃCOWE

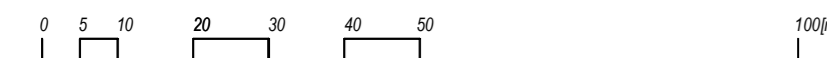
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.



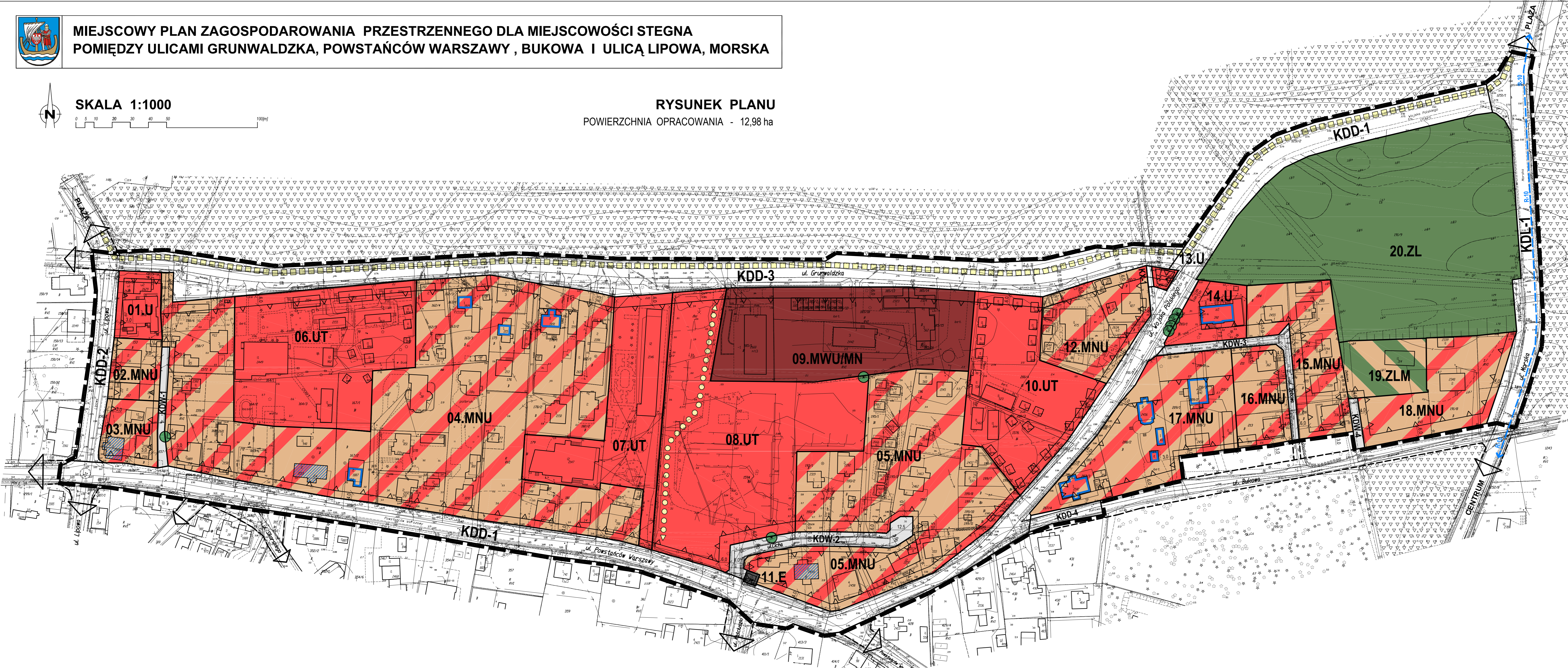
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI STEGNA POMIĘDZY ULICAMI GRUNWALDZKA, POWSTAŃCÓW WARSZAWY, BUKOWA I ULICĄ LIPOWA, MORSKA



SKALA 1:1000



RYSUNEK PLANU
POWIERZCHNIA OPRACOWANIA - 12,98 ha



USTALENIA PLANU:

- graniczanie opracowania planu
- linie rozgraniczające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania

OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW ELEMENTARNYCH:

oznaczenie identyfikacyjne terenu elementarnego
przeznaczenie terenu elementarnego

01.MU

dla terenów komunikacji:
przeznaczenie terenu elementarnego
oznaczenie identyfikacyjne terenu elementarnego

KDD-3

- MNU teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- MWU/MN teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej
- UT teren zabudowy usługowej
- U teren zabudowy usługowej
- E teren urządzeń elektroenergetycznych
- ZL teren lasu
- ZLM teren zabudowy w gospodarstwie leśnym
- KDL teren drogi publicznej lokalnej
- KDD teren drogi publicznej dojazdowej
- KDW teren drogi wewnętrznej
- KX teren publicznego ciągu pieszego

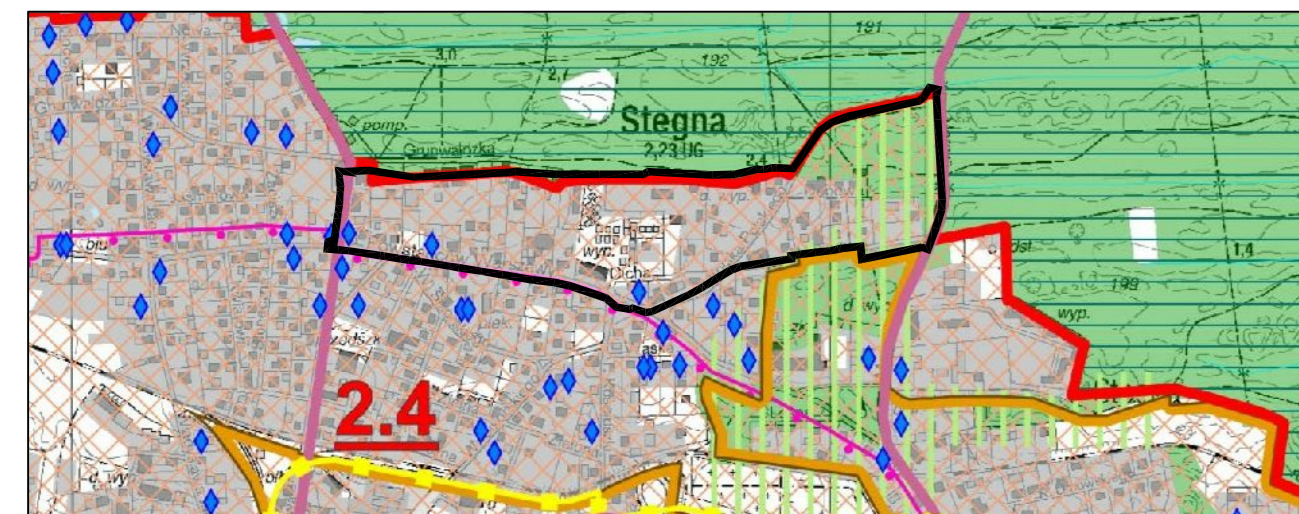
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków
- obiekt o zachowanych wartościach historyczno-kulturowych współtworzący klimat historycznej zabudowy wsi Stegna
- istniejące drzewa - do zachowania
- ścieżka rowerowa w pasie drogowym
- kierunek przebiegu ogólnodostępnego ciągu pieszego

OZNACZENIA INFORMACYJNE (nie będące ustaleniami planu):

- otulina Parku Krajobrazowego "Mierzeja Wiślana" - cały obszar planu
- teren lasu (nieprzeznaczony na cele nieleśne) w otoczeniu obszaru objętego planem
- trasa rowerowa o znaczeniu międzynarodowym R-10

WYRYS ze STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STEGNA (Uchwała Nr XLIII/353/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 21 czerwca 2018 r. zmieniona Uchwałą Nr III/24/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 19 grudnia 2018 r.)

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ skala 1:10 000



OZNACZENIA:

- graniczanie obszaru objętego planem
- korystanie ekologiczne
- istniejące rezerwat przyrody
- projektowany rezerwat przyrody
- projektowane użycie ekologiczne
- tereny depresyjne
- istniejące elementy osłony ekologicznej
- przebieganie wybrzeża
- pas techniczny brzozy morskiego
- pas ochronny brzozy morskiego
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią 0-1%
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią 0-1% w obs. och.
- sekcja melioracyjna
- wody powierzchniowe
- lasy

POLITYKA PRZESTRZENNA

- tereny zabudowane
- tereny zabudowy w obszarach o niekorzystnych warunkach ekspozycyjnych (depresyjach, przedsiępiach)
- obszary przestrzeni publicznej
- skoncentrowane potoki ruchu turystycznego domorobnego
- miejsca kluczowe dla obsługi ruchu turystycznego
- miejsca węzłowe centrów turystycznych
- parkingi strategiczne
- obszary, na których rozważa się dla urządzenia wytwarzające energię elektryczną z OZE o mocy produkcyjnej 100 kW
- wrota sztoknowe
- rezerwa terenu pod lokalizację oświatową
- strefa zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w pasie 100m od brzozy rzeź. brzozy innych naturalnych brzozy w obszarze z dostępnymi wodami z uchyb. nr 280/XXV/18 Sejmiku Woj. pom. w sk. och.
- obszary zwarte zabudowy na obszarze chronionego krajobrazu
- tereny objęte projektem MPKP
- tereny objęte MPKP

DZIEDZICTWO KULTUROWE

- stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków woj. pom.
- istniejące stanowiska archeologiczne wraz z nr apz
- strefa ochrony estetycznej / potencjalnych stanowisk archeologicznych
- strefa ochrony konserwatorskiej / ekspozycyjna i parkowa
- strefa ochrony ekspozycyjnej
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków nieruchomych
- obiekty wpisane do rejestru zabytków woj. pom.
- obiekty wpisane do rejestru zabytków woj. pom. wraz z nr wpisu wpisane do rejestru pod nr 874
- podstaje obiekty wpisane do rejestru zabytków woj. pom. wraz z nr wpisu
- obszary wpisane do rejestru zabytków woj. pom.
- graniczanie historycznego układu ruralistycznego wsi Żuławska / oświatowa
- strefa ochrony konserwatorskiej / ekspozycyjna i parkowa
- orientacja ewangelicka

WYRÓŻNIONE ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

- graniczanie stref funkcjonalnych 3.2 NUMERACJA STREF FUNKCYJNALNYCH
- korystanie ekologiczne strefy dolnej Wisły
- projektowany użytek ekologiczny "Lani Żuławske w Dolinie Wisły"
- Mierzeja Wiślana
- strefa usługowy wsi
- pas techniczny brzozy morskiego
- przebieganie wybrzeża
- strefa turystyczna leśna
- strefa oświatowa
- strefa techniczna
- obszary ekologiczne
- polonowa rolnicza strefa Żuławska
- strefa oświatowa
- obszary depresyjne
- obszary ekologiczne / skarpowy i wsi krolewieckiej
- strefa oświatowa
- obszary wpisane do rejestru zabytków woj. pom.
- obszary wpisane do rejestru zabytków woj. pom.
- polonowa rolnicza strefa Żuławska
- strefa oświatowa
- obszary depresyjne
- strefa oświatowa
- korystanie ekologiczne tugi
- korystanie transportowy

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Gminy Stegna
z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rada Gminy Stegna stwierdza co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest załącznikiem do uchwały.

2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (w dniach od 02.05.2022 r. do 23.05.2022 r.) oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 06.06.2022 r.) do ustaleń projektu planu nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Stegna

z dnia.....2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Stegna rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczane do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska obejmują budowę drogi wewnętrznej ogólnodostępnej, ul. Cichej, oznaczonej symbolem KDW-2 o długości około 108 mb wraz z urządzeniem placu do zawracania na jej zakończeniu.

2. Pozostałe zadania własne Gminy z zakresu infrastruktury technicznej, jak: zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię ciepłą, zaopatrzenie w gaz, podlegają dodatkowo regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385). Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków z budżetu Gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne Gminy, finansowane z budżetu Gminy, obejmują wykonanie oświetlenia tych dróg, których Gmina jest zarządcą.

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

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ujętych w planie, wymienionych w § 1 ust.1 podlega przepisom o finansach publicznych oraz przepisom o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Stegna

z dnia.....2022 r.

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

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska został sporządzony w wykonaniu uchwały nr XXIII/225/2021 Rady Gminy Stegna z dnia 5 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska.

Opracowanie miejscowego planu ma na celu określenie warunków zagospodarowania terenów niezabudowanych znajdujących się w granicach opracowania planu zgodnie z zasadami ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju jak również usystematyzowanie zasad zagospodarowania terenów już zainwestowanych.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stegna przyjętym Uchwałą nr XLIII/353/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 21 czerwca 2018 r., zmienioną Uchwałą nr III/24/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 19 grudnia 2018 r. obszar planu został zakwalifikowany do strefy osadniczej oznaczonej numerem 2.4, dla którego zostały określone następujące kierunki zagospodarowania:

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

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

Wobec powyższego niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stegna.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART.1 UST. 2 - 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

Ustalając w niniejszym planie miejscowym przeznaczenie terenów oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, dotyczących zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Organ zaproponował przeznaczenie terenów objętych planem zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy zawartymi w studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna jak również z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni.

Planowane przekształcenia zawarte w niniejszym dokumencie polegają na ustaleniu dla terenów już zabudowanych przeznaczenia zgodnego z istniejącym zainwestowaniem wraz z możliwością ich rozbudowy i przekształceń oraz przeznaczenie terenów niezabudowanych zgodnie z zamierzeniami właścicieli nieruchomości. I tak, ustalenia planu przeznaczoną tereny pod funkcje: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (MNU), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (MWU/MN), zabudowy usług turystyki i wypoczynku (UT), zabudowy usługowej (U), zabudowy w gospodarstwie leśnym (ZLM), teren lasu (ZL), teren urządzeń elektroenergetycznych (E) oraz układ komunikacyjny.

Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:

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

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

Wymagania ochrony środowiska w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez uwzględnienie większości wytycznych wynikających z „Prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska” (mgr inż. Agata Grabowska, grudzień 2021 r.). Obszar planu w całości zlokalizowany jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”.

Na obszarze planu zostały wskazane 3 pojedyncze drzewa o szczególnych wartościach w wielu od 40 do 60 lat (dąb szypułkowy na terenie 08.UT, lipa drobnolistna na terenie KDW-2 (ul. Cicha) i klon na terenie 04.MNU) oraz 4 klony w szpalerze w pasie drogowym ul. Wojska Polskiego. Plan ustala ich zachowanie i obejmuje je ochroną planistyczną poprzez wykluczenie zmian w zagospodarowaniu terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji.

Dokument nie obejmuje terenów, który wymagałyby zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326), na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W granicach plan występują użytki rolne klasy VI oraz tereny wyłączone z produkcji rolniczej (dr, B, Bi, Bp).

W obszarze planu, na terenie działki nr 191/9, znajdują się grunty leśne. Plan przeznacza grunty leśne na cele leśne (tereny elementarne: 20.ZL – teren lasu i 19.ZLM – teren zabudowy w gospodarstwie leśnym). Grunty leśne przeznaczone pod zabudowę (19.ZLM) są terenem niezadrzewionym, zabudowanym budynkiem gospodarczym i stanowią własność Skarbu Państwa - Lasy Państwowe.

Ustalenia planu nakazują:

- zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej zasilanej z Centralnego Wodociągu Żuławskiego, przy zachowaniu parametrów niezbędnych do jej prawidłowej i bezawaryjnej obsługi,

- odprowadzenie ścieków bytowych poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków w Stegnie; ustalenia planu zakazują stosowania tymczasowych rozwiązań z zakresu gospodarki ściekowej,

- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

▪z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu lub do systemu kanalizacji deszczowej, gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców lub do prac porządkowych,

▪z dróg publicznych (KDL, KDD) - do systemu kanalizacji deszczowej,

▪z dróg wewnętrznych (KDW) oraz ciągu pieszego (KX) - do systemu kanalizacji deszczowej lub do gruntu poprzez studnie chłonne lub za pomocą innych rozwiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi,

▪z nawierzchni nieprzepuszczalnych na terenach zabudowy usługowej (dróg, placów, parkingów) – wody należy ująć w lokalny system kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, odprowadzenie do systemu kanalizacji deszczowej lub za pomocą innych rozwiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi,

▪dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na terenie inwestycji,

▪należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz ażurowych w celu ograniczenia ilości wód deszczowych; nie dotyczy nawierzchni chroniących grunt przed zanieczyszczeniem związkami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi substancjami,

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

Zaopatrzenie w ciepło zabudowy w obszarze planu ustalone zostało z indywidualnych źródeł ciepła przy równoczesnym zakazie stosowania źródeł ciepła wykorzystujących paliwa powodujące ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza. Ustalenia planu dopuszczają realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zasady gospodarowania odpadami zostały ustalone w planie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Na terenie objętym planem znajdują się trzy budynki mieszkalne (przy ul. Lipowej 20, przy ul. Powstańców Warszawy 24, przy ul. Powstańców Warszawy 8) ujęte w gminnej ewidencji zabytków (Zarządzenie Nr 227/2015 Wójta Gminy Stegna z dnia 22 grudnia 2015 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków dla gminy Stegna). Plan ustala zasady ochrony wartości zabytkowych ww. budynków.

Ponadto plan wskazuje 8 budynków mieszkalnych (przy ul. Grunwaldzkiej 5, 7 i 9, przy ul. Wojska Polskiego 8 i 10, przy ul. Bukowej 1 oraz przy ul. Powstańców Warszawy 22), 1 budynek gospodarczy przy ul. Wojska Polskiego 10 oraz 1 budynek usługowy przy ul. Wojska Polskiego 12 (Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, Powiatowe Centrum Zdrowia) o zachowanych walorach historyczno-kulturowych współtworzących klimat historycznej zabudowy wsi Stegna. Plan obejmuje ochroną te budynki i określa zasady ochrony ich wartości.

d) ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i imienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Dokument zapewnia zlokalizowanie na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Plan ustala minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych w wielkości nie mniejszej niż 4% przy ogólnej liczbie miejsc do parkowania powyżej 9 stanowisk. W przypadku liczby miejsc do parkowania od 1 do 9 stanowisk (włącznie) dopuszcza się miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Na pozostałych terenach lokalizacja miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dokument ustala również zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami w sposób zapewniający ciągłość i dostępność przestrzeni ogólnodostępnych dla tych osób, w szczególności dostosowanie chodników i przejść dla pieszych do potrzeb tych osób, dostosowanie ławek, kiosków, wiat, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

W obrębie obszaru planu zaopatrzenie w wodę na cele bytowe przewidywane jest z sieci wodociągowej, a zapewnienie awaryjnego i przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przy sporządzaniu niniejszego planu organ uwzględnił także:

a) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie wskaźników intensywności, powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy (zabudowa niska do 10 m, natomiast dla budynków mieszkalnych wielorodzinny i mieszkaniowo-usługowych na terenie 09.MWU/MN oraz budynków usługowych na terenach 08.UT i 10.UT- wysokość do 12 m). Z uwagi na lokalizację obszaru planu w układzie ruralistycznym wsi Stegna wprowadzenie obowiązku zastosowania cech regionalnych

architektury (za wyjątkiem budynków garaży i małych budynków zakwaterowania turystycznego). Plan wprowadza zasadę kształtowania zabudowy bez dominat wysokościowych i architektonicznych.

b) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez określenie przeznaczenia terenów, wskaźników intensywności, powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy oraz ilości miejsc do parkowania, a także ustalenie dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową (MNU), zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem funkcji usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (MWU/MN), zabudowę usług turystyki i wypoczynku (UT), zabudowę usługową (U) i zabudowę w gospodarstwie leśnym (ZLM) stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

c) prawo własności

W granicach opracowania planu:

-własność Gminy Stegna stanowią pasy drogowe: ul. Powstańców Warszawy (za wyjątkiem kilku działek prywatnych wydzielonych w celu poszerzenia pasa drogowego, a jeszcze nie przejętych przez Gminę), ul. Grunwaldzkiej, ul. Lipowej, ul. Cichej (w istniejących wydzieleniach geodezyjnych), ul. Bukowej, ul. Dębowej, odcinek ul. Wojska Polskiego przebiegający przez tereny zabudowane, droga wewnętrzna (KDW-1), ciąg pieszy (KX-1) oraz teren działki nr 203/1 (z budynkiem Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej),

-własność Powiatu Nowodworskiego stanowi pas drogowy ul. Morskiej (KDL-1),

-własność Skarbu Państwa – Lasy Państwowe stanowią grunty leśne – działka nr 191/9.

Nieruchomość będąca w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa to północny odcinek pasa drogowego ul. Wojska Polskiego (od skrzyżowania z ul. Grunwaldzką do ul. Morskiej) przebiegający w otoczeniu lasu. Pozostałe tereny objęte ustaleniami planu stanowią własność osób fizycznych lub spółek prawa handlowego.

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

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

f) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Dokument ustalił zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. W pasie drogowym ul. Powstańców Warszawy, ul. Wojska Polskiego, ul. Grunwaldzkiej, ul. Lipowej, ul. Bukowej, ul. Dębowej przebiegają przewody wodociągowe DN 110, DN 80, DN 40. Natomiast wzdłuż ul. Morskiej (KDL-1), częściowo poza granicami planu, przebiega magistrala wodociągowa DN 355.

Niniejszy dokument porządkuje pod względem formalno - prawnym północną część terenów zabudowanych miejscowości Stegna oraz wskazuje warunki i zasady uzupełnienia i przekształceń istniejącej zabudowy. Przy wyznaczaniu terenów nowej zabudowy w planie zostały wzięte pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,

b) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,

Plan wskazuje w pasie drogowym ul. Grunwaldzkiej (KDD-3) i w północnym odcinku pasa drogowego ul. Wojska Polskiego (KDD-1) przebieg ścieżki rowerowej. W pasie drogowym ul. Grunwaldzkiej ścieżka rowerowa jest zrealizowana. W pasie drogowym ul. Morskiej (KDL-1) przebiega na zasadach ogólnych (po istniejącej jezdni) trasa rowerowa R-10 wynikająca z zadania pn. „Pomorskie Trasy Rowerowe o znaczeniu międzynarodowym R-10”. W zakresie powiązań pieszych plan wskazuje wydzielony teren publicznego ciągu pieszego (KX-1), a przy zagospodarowaniu terenu elementarnego 08.UT zobowiązuje inwestora do realizacji ogólnodostępnego ciągu pieszego z elementami zieleni urządzonej łączącego ul. Powstańców Warszawy z ul. Grunwaldzką. Ponadto ustalenia planu dopuszczają we wszystkich pasach drogowych przebieg ścieżek rowerowych i chodników.

c) lokalizowanie nowej zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach miejscowości Stegna, poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy.

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

W dniu 18 marca 2019 r. została podjęta przez Radę Gminy Stegna Uchwała Nr V/50/2019 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. uchwale Rada Gminy Stegna przyjęła wyniki oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Stegna oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna. Przyjęta „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Stegna w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2014-2017” wskazuje, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna uchwalone Uchwałą Nr XLIII/353/2018 Rady Gminy Stegna z dnia 21 czerwca 2018 r. jest zgodne z obowiązującymi przepisami prawa. W analizie zostały sformułowane cele, które powinny mieć priorytet przy wyznaczeniu terenów do opracowania planów miejscowych lub zmiany planów obowiązujących. Są to między innymi:

(...)

2) *opracowanie planów lub zmiany planów obowiązujących dla przygotowania terenów inwestycyjnych na obszary wnioskowane przez inwestorów, jeżeli wnioskowana zabudowa i zagospodarowanie nie narusza ustaleń studium,*

3) *opracowanie planów dla pozostałej części miejscowości Stegna, w tym dla realizacji centrum usług turystycznych oraz realizacji obsługi całego obszaru gminy,*

(...)

W związku z powyższym opracowanie przedmiotowego planu w miejscowości Stegna oraz przygotowanie terenów inwestycyjnych na obszarach wnioskowanych przez inwestorów (tereny 08.UT i 10.UT) zgodne jest z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

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

W niniejszym dokumencie zostało uwzględnione uniwersalne projektowanie poprzez ustalenie wymogu zagospodarowania terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami w sposób zapewniający ciągłość i dostępność przestrzeni publicznych dla tych osób oraz ustalenie wymogu zlokalizowania na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Ocena

1. Cel wprowadzenia.

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

2. Zakres regulacji.

Niniejsza uchwała dotyczy terenu o powierzchni około 12,98 ha, który jest zlokalizowany w północnej części miejscowości Stegna w gminie Stegna. Obszar planu ogranicza:

- od strony północnej – ul. Grunwaldzka i północny odcinek ul. Wojska Polskiego,
- od strony wschodniej – ul. Morska - droga powiatowa,
- od strony południowej – ul. Bukowa, ul. Wojska Polskiego i ul. Powstańców Warszawy – drogi publiczne gminne,
- od strony zachodniej – ul. Lipowa – droga publiczna gminna.

3. Konsultacje społeczne.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeszedł procedurę „konsultacji społecznych”. Wójt Gminy Stegna w dniu 12.04.2021 r. w formie obwieszczenia i ogłoszenia podał do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do opracowania projektu ww. planu i możliwości składania wniosków. Powyższe ogłoszenie zamieszczone zostało również w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stegna, na stronie <http://bip.stegna.pl> oraz na kanale Żuławy TV w dniu 12.04.2021 r. W trakcie procedury nie wpłynęły wnioski osób fizycznych.

Wójt Gminy Stegna również zamieścił na kanale Żuławy TV w dniu 15.04.2022 r. a także obwieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stegna oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stegna, na stronie <http://bip.stegna.pl>, o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie od 02.05.2022 r. do 23.05.2022 r. oraz o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 19.05.2022 r. i możliwości wnoszenia uwag do dnia 06.06.2022 r. Do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

4. Skutki.

Przyjęcie niniejszej uchwały spowoduje możliwość zmiany zagospodarowania obszaru objętego planem – pozwoli władającym gruntami na terenach już zainwestowanych na rozbudowę i przekształcenia istniejącej zabudowy, a na terenach niezainwestowanych na realizację nowej zabudowy usług turystyki i wypoczynku (na terenie 08.UT) oraz nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (na terenie 18.MNU).

Uchwalenia planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia przez Gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej – obszar planu jest uzbrojony w sieć wodociągową i sieć kanalizacji sanitarnej.

Natomiast uchwalenie planu miejscowego będzie się wiązało z koniecznością dokonania wykupu gruntów na cele publiczne: poszerzenie pasa drogowego ul. Cichej – KDW-2 (o łącznej powierzchni 584 m² z terenu działek nr 1594, 193/4, 193/5, 193/3, 195/1, 195/2, 1581, 1575, 1574, 189/2, 188/1) oraz powiększenia skrzyżowania ul. Wojska Polskiego z ul. Bukową (52 m² z terenu działki nr 207/4) a także poniesienia przez Gminę kosztów urządzenia drogi wewnętrznej – ul. Cichej.

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

Uchwalenie planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży terenów gminnych (części dz. nr 192/7 o łącznej powierzchni 256 m², w obrębie terenie 04.MNU pozyskanych w związku z ograniczeniem szerokości pasa drogowego ul. Grunwaldzkiej – tereny obecnie użytkowane i zagospodarowane przez właścicieli sąsiednich działek budowlanych o nr ewid. 182/1, 182/2 i 178/1).

Uchwalenie planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania wpływów z podatku od czynności cywilnoprawnych, wpływów z opłaty planistycznej od terenów 08.UT i 18.MNU w związku z obrotem nieruchomościami na obszarze planu. Uchwalenie planu miejscowego może również skutkować wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości i pozyskaniem dochodów z opłat adiacenckich z tytułu podziału terenów.

Dla rozwiązań planistycznych zawartych w niniejszym planie miejscowym została wykonana „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stegna pomiędzy ulicami Grunwaldzka, Powstańców Warszawy, Bukowa i ulicą Lipowa, Morska”.