

**UCHWAŁA NR V/25/2011
RADY GMINY STEGNA**

z dnia 23 lutego 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jantar.

Na podstawie: art.18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z późniejszymi zmianami oraz art.20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami, Rada Gminy w Stegnie na wniosek Wójta Gminy Stegna uchwała co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stegna” (uchwała Rady Gminy Stegna nr XXII/162/2004 z dnia 27 października 2004 roku, zmieniona uchwałą Rady Gminy Stegna nr XL/397/10 z dnia 20 lipca 2010r.) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Jantar zwany dalej „planem”, o powierzchni 85,4 ha obejmujący obszar na południe od drogi wojewódzkiej nr 501.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

1)teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń.

2)intensywność zabudowy - stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce do powierzchni działki. W karcie terenu można ustalić intensywność zabudowy dla terenu lub terenu inwestycji.

3)powierzchnia całkowita budynku - suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z włączeniem tynków i okładzin, na poziomie posadzki pomieszczeń lub ich części o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia. Do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów.

4)powierzchnia użytkowa budynku - powierzchnia mierzona po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych, przy czym w tym przypadku za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe.

5)poddasze użytkowe – kondygnacja budynku zawarta pomiędzy warstwą wyrównawczą podłogi, ścianką kolankową o wysokości do 1,20 a płaszczyznami wyznaczonymi przez wewnętrzne warstwy wykończeniowe konstrukcji dachu. W ramach poddaszy użytkowych dopuszcza się poddasza dwukondygnacyjne o różnych wielkościach powierzchni użytkowej obu kondygnacji oraz antresole.

6)mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą - lokal lub dom mieszkalny właściciela, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego) podmiotu gospodarczego na działce wspólnej z obiektem związanym z prowadzoną działalnością gospodarczą. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej.

7)typ zabudowy – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu (płaski, stromy). Jeżeli w ustaleniu jest mowa o projektowanej zabudowie w typie zabudowy istniejącej – typ ten określa najbliższa istniejąca zabudowa.

8)wysokość zabudowy – mierzona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych, rekreacyjno-sportowych, reklamowych (o ile nie mają formy attyki), takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory, nadbudówki nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie), które postrzegane z poziomu podłogi parteru (z odległości od zabudowy

nie mniejszych niż dwie i nie większych niż trzy jej wysokości) nie podwyższają optycznie zabudowy swoją masą. Dopuszcza się mierzenie wysokości oddzielnie dla poszczególnych części budynków.

9) bryła budynku - zespół następujących cech budynku: typ zabudowy, kształt dachu, rozczłonkowanie:

a) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,

b) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony.

10) „terp” - masy ziemne nasypane pod i wokół budynku na terenie zagrożonym powodzią i /lub o podwyższonym poziomie wody gruntowej, tradycyjnie związane z osadnictwem holenderskim na terenie Żuław.

11) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy- linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej.

12) obowiązująca linia zabudowy- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku. Dla budynków garaży przylegających przynajmniej jedną ścianą do zabudowy mieszkaniowej linia jest linią maksymalnie nie przekraczalną.

13) układ odwadniający – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekii naturalne, kanały, rowy i drenaże.

14) zagospodarowanie tymczasowe – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

15) usługi turystyczne typu pokoje zakwaterowania turystycznego - świadczenie sezonowych usług turystycznych w formie wynajmowania pokoi do sezonowego zakwaterowania turystycznego w budynkach mieszkalnych w ilości maksymalnie do 6 pokoi, w wielkości maksymalnie do 150m² powierzchni użytkowej realizowane na terenach o symbolu MN oraz MN/U. W ramach świadczenia usług typu pokoje zakwaterowania turystycznego należy zapewnić obsługę parkingową w ilości 1 stanowisko/1 pokój gościnny w ramach działki własnej.

16) usługi turystyczne pobytowe – obsługa ruchu turystycznego świadczona w budynkach zamieszkania zbiorowego.

17) domki letniskowe, campingowe – domki przeznaczone do wypoczynku sezonowego w tym budynki rekreacji indywidualnej.

18) budynek podstawowy - oznacza budynek zawierający program funkcjonalny określony w przeznaczeniu terenu np. budynek mieszkalny jednorodzinny, mieszkalno-usługowy, usługowy.

19) budynek towarzyszący - oznacza budynek o funkcjach uzupełniających o powierzchni zabudowy od 30 m² do 100 m² i wysokości od 4,5 m. do 5,5m : n.p budynki turystyczne, gospodarcze, garaże wolnostojące.

§ 3. Oznaczenia literowe lub literowo – cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

RU tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, w tym przetwórstwo płodów rolnych

U tereny zabudowy usługowej

US tereny sportu i rekreacji

MN/U tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, i usługowe U, z wyłączeniem:

1) rzemiosła produkcyjnego,

2) stacji paliw,

3) warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,

4) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,

Dopuszcza się:

- 1)biura,
- 2)handel do 2000 m2 powierzchni sprzedażowej
- 3)gastronomię
- 4)parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
- 5)usługi turystyczne pobytowe,
- 6)małe hurtownie do 2000 m2 powierzchni,
- 7)budynki zamieszkania zbiorowego,
- 8)mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Z tereny zieleni

KD tereny ulic dojazdowych

KL tereny ulic lokalnych

Na terenach transportu drogowego, dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe.

§ 4. 1. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz terenów obsługi komunikacyjnej.

2. Dopuszcza się przy podziałach tolerancję minimalnej dopuszczalnej powierzchni działek 10% i maksymalnej 5%

3. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stegna cały obszar planu znajduje się w obszarze depresyjnym rozumianym jako potencjalnego zagrożenia powodzią:

a) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, b) należy stosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przed wzrostem poziomu wód gruntowych, c) zaleca się każdorazowo przeprowadzenia szczegółowego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia fundamentów planowanych inwestycji budowlanych.

5. Cały obszar planu położony jest w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dokumentację techniczną planowanych inwestycji zlokalizowanych na obszarze planu należy uzgodnić z właściwym organem Marynarki Wojennej RP pod kątem kolizji z elementami infrastruktury technicznej będącymi w jej zarządzie lub władaniu.

§ 5. Ustala się podział obszaru objętego planem na 31 terenów oznaczonych symbolami dwucyfrowymi od 01 do 31. Ustalenia szczegółowe planu są następujące:

1. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Jantar

1)NUMER TERENU 01MN/U

2)POWIERZCHNIA 0,89 ha

3)PRZEZNACZENIE tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług bez ustalenia proporcji.

4)FUNKCJE WYŁĄCZONE zabudowa rekreacyjna typu domki campingowe .

5)ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM nie ustala się

6)ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 9, 10, 11

b) ogrodzenia: maksymalna wysokość- 1,80 m , nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykatów betonowych

c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących i reklam na budynkach i ogrodzeniach za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia, z zastrzeżeniem pkt. 6) d)

d) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni powyżej 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu

e) zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej wolno stojących oraz o konstrukcji kratownicowej na budynkach

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

- dla działek o powierzchni do 1000 m² maksymalnie 0,22,

- dla działek o powierzchni do 1500 m² maksymalnie 0,20,

- dla działek o powierzchni powyżej 1500 m² maksymalnie 0,18,

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki

d) intensywność zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: 0,7

e) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: 9,5m

f) formy zabudowy: zabudowa wolnostojąca, jednokondygnacyjna, dopuszcza się poddasze użytkowe, ze ścianą kolankową o maksymalnej wysokości 1,2m,

g) kształt dachu: dach dwuspadowy o kącie 38 - 45°, z kalenicami równoległe lub prostopadłe do osi drogi, z której zorganizowany jest zjazd na działkę, nie dotyczy istniejącej zabudowy o innej formie dachów (płaskie i wielospadowe), oraz ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu typu zabudowy i zmianie gabarytów maksymalnie do 10% któregośkolwiek z dotychczasowych wymiarów zewnętrznych.

h) inne:

- pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką w odcieniach szarości lub czerwieni lub brązów,

- dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w niniejszej karcie terenu

- dopuszcza się lokalizację budynku towarzyszącego o powierzchni zabudowy od 30 m² do 100 m² i wysokości od 4,5 m do 5,5 m, na działkach do 1000 m² dopuszcza się jeden budynek towarzyszący, na działkach powyżej 1000 m² dopuszcza się budynki towarzyszące w ilości 1 budynek na każde 1000 m² pow działki

8) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) szerokość frontu działki, minimalna: 18,0m maksymalna: nie ustala się

b) wielkość działki, minimalna: 1000m² maksymalna: nie ustala się

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

d) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie dotyczy

e) istniejące podziały zgodne z planem

f) koncepcje podziałów należy sporządzać dla całości terenu,

g) minimalna szerokość wydzień dla ciągów pieszo-jezdnych jak na rysunku planu 6,0m,

9) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

a) dostępność drogową: poprzez układ ciągów pieszo-jezdnych z drogi wojewódzkiej nr 501 poza granicami planu, dopuszcza się dostępność drogową z drogi 27KL przez teren 02RU

b) parkingi: dla zabudowy mieszkaniowej minimum 1 miejsce postojowe na dom mieszkalny, dla usług turystycznych pobytowych minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój, dla pozostałych usług minimum 1 miejsce postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej,

c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej

d) odprowadzenie ścieków do układu kanalizacji sanitarnej

- e) odprowadzenie wód opadowych zagospodarować na terenie
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej
- g) zaopatrzenie w gaz z gazu bezprzewodowego lub sieci gazowej
- h) zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł lokalnych
- i) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami ogólnymi
- j) planowane urządzenia i sieci magistralne nie dotyczy

10)ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy,
- b) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie ustala się
- c) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy

11)ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- a) przyjmuje się poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową
- b) teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana
- c) istniejąca zieleń wysoka do zachowania

12)ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH nie dotyczy

13)SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU zakaz zagospodarowania tymczasowego

14)USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI nie dotyczy

15)STAWKA PROCENTOWA 30%

16)SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

- a) Teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi
- b) Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią - obowiązują zapisy § 4 pkt 4
- c) Teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych, zabudowa i zainwestowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

17)SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- a) Rozmieszczenie infrastruktury technicznej w pasach ciągów pieszo jezdnych zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
- b) Wprowadzenie wód opadowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, szczelnych drogi, parkingów i dojść pieszych o nawierzchni utwardzonej przed wprowadzeniem do odbiornika wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
- c) Istniejący układ odwadniający do zachowania i utrzymywania w należyтым stanie technicznym, dopuszcza się budowę przepustów dla ciągów pieszo jezdnych oraz dojazdów wewnętrznych
- d) Teren odwadniany rowami w układzie grawitacyjno – mechanicznym

18)ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- a) Zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu ich późniejszego wykorzystania
- b) Zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi
- c) Zaleca się nasadzenia żywoplotowe wzdłuż ogrodzeń

2. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Jantar

1) NUMER TERENU 02RU

2) POWIERZCHNIA 3,66 ha

3) PRZEZNACZENIE tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, w tym przetwórstwo płodów rolnych, dopuszcza się mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,

4) FUNKCJE WYŁĄCZONE nie ustala się

5) ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM nie ustala się

6) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 9, 10, 11

b) ogrodzenia: maksymalna wysokość- 1,80 m, nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykatów betonowych

c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących i reklam na budynkach i ogrodzeniach za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia, z zastrzeżeniem pkt. 6) d)

d) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni powyżej 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu

e) zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej wolno stojących oraz o konstrukcji kratownicowej na budynkach

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji maksymalnie 0,5

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki

d) intensywność zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: 0,6

e) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: dla silosów i konstrukcji związanych z urządzeniami wykorzystywanymi w prowadzonej działalności gospodarczej 12,0m, dla pozostałych obiektów 9,5m

f) formy zabudowy: zabudowa wolnostojąca, jednokondygnacyjna, dopuszcza się poddasze użytkowe,

g) kształt dachu: kształt dachu: dach dwuspadowy o kącie 15 - 45°, z kalenicami równoległe lub prostopadłe do osi drogi, z której zorganizowany jest zjazd na działkę, nie dotyczy istniejącej zabudowy o innej formie dachów (płaskie i wielospadowe), oraz ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu typu zabudowy i zmianie gabarytów maksymalnie do 10% któregośkolwiek z dotychczasowych wymiarów zewnętrznych,

h) inne:

- pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką w odcieniach szarości lub czerwieni lub brązów

- dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w niniejszej karcie terenu

8) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) szerokość frontu działki, minimalna: nie ustala się maksymalna: 315,0m

b) wielkość działki, minimalna: 1000m² maksymalna: nie ustala się

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

d) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie dotyczy

e) istniejące podziały zgodne z planem

f) koncepcje podziałów należy sporządzać dla całości terenu,

9)ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- a) dostępność drogową: z drogi 27KL oraz istniejącej drogi na południe od terenu poza granicami planu, dopuszcza się dostępność drogową poprzez układ ciągów pieszo-jezdnych z drogi wojewódzkiej nr 501 poza granicami planu
- b) parkingi: minimum 1 miejsce postojowe na dom mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde 5 osób zatrudnionych
- c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej
- d) odprowadzenie ścieków do układu kanalizacji sanitarnej
- e) odprowadzenie wód opadowych zagospodarować na terenie
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej
- g) zaopatrzenie w gaz z gazu bezprzewodowego lub sieci gazowej
- h) zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł lokalnych
- i) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami ogólnymi
- j) planowane urządzenia i sieci magistralne nie dotyczy

10)ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy,
- b) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie ustala się
- c) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy

11)ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- a) teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana
- b) istniejąca zieleń wysoka do zachowania

12)ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH nie dotyczy

13)SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU zakaz zagospodarowania tymczasowego

14)USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCENÍ LUB REKULTYWACJI nie dotyczy

15)STAWKA PROCENTOWA 30%

16)SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

- a) Teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią - obowiązują zapisy § 4 pkt 4
- c) Teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych, zabudowa i zainwestowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

17)SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- a) Rozmieszczenie infrastruktury technicznej w pasach ciągów pieszo jezdnych zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
- b) Wprowadzenie wód opadowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, szczelnych dróg, parkingów i dojść pieszych o nawierzchni utwardzonej przed wprowadzeniem do odbiornika wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
- c) Istniejący układ odwadniający do zachowania i utrzymywania w należyтым stanie technicznym, dopuszcza się budowę przepustów dla ciągów pieszo jezdnych oraz dojazdów wewnętrznych
- d) Teren odwadniany rowami w układzie grawitacyjno – mechanicznym

18) ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- a) Zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu ich późniejszego wykorzystania
- b) Zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi
- c) Zaleca się nasadzenia żywopłotowe wzdłuż ogrodzeń

3. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Jantar

1) NUMER TERENU 03MN

2) POWIERZCHNIA 7,42 ha

3) PRZEZNACZENIE tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług turystycznych typu pokoje zakwaterowania turystycznego

4) FUNKCJE WYŁĄCZONE zabudowa rekreacyjna typu domki campingowe oraz budynki o powierzchni zabudowy powyżej 300 m².

5) ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM tereny rolnicze - dopuszcza się nowe zainwestowanie związane z tą funkcją

6) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 9, 10, 11
- b) ogrodzenia: maksymalna wysokość- 1,80 m , nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykatów betonowych
- c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących i reklam na budynkach i ogrodzeniach za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia, z zastrzeżeniem pkt. 6) d)
- d) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni powyżej 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu
- e) zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej: wolno stojących, na budynkach o wartościach kulturowych oraz o konstrukcji kratownicowej na pozostałych budynkach
- f) przez teren przebiega ciąg pieszo-rowerowy, jak na rysunku planu

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) linie zabudowy

- obowiązujące w odległości 8,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczającej teren z terenem drogi 27KL, jak na rysunku planu

- maksymalne nieprzekraczalne w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren z terenem drogi 30KD, jak na rysunku planu

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

- dla działek o powierzchni do 1000 m² maksymalnie 0,22,

- dla działek o powierzchni do 1500 m² maksymalnie 0,20,

- dla działek o powierzchni powyżej 1500 m² maksymalnie 0,18,

- dla działek zlokalizowanych wzdłuż drogi 27KL i na których budynek lub budynki podstawowe lokalizowane są z kalenicami dachów równoległe do osi tej drogi dopuszcza się maksymalnie 0,25 niezależnie od wielkości powierzchni działki

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki

d) intensywność zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: 0,6

e) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: 9,5m

f) formy zabudowy: zabudowa wolnostojąca, jednokondygnacyjna, dopuszcza się poddasze użytkowe, ze ścianą kolankową o maksymalnej wysokości 1,2m,

g) kształt dachu: dach dwuspadowy o kącie 38 - 45°, z kalenicami równoległe lub prostopadłe do osi drogi, z której zorganizowany jest zjazd na działkę, nie dotyczy istniejącej zabudowy o innej formie dachów (płaskie i wielospadowe), oraz ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu typu zabudowy i zmianie gabarytów maksymalnie do 10% któregośkolwiek z dotychczasowych wymiarów zewnętrznych

h) inne:

- pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką w odcieniach szarości lub czerwieni lub brązów,

- dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w niniejszej karcie terenu

- dopuszcza się lokalizację budynku towarzyszącego o powierzchni zabudowy od 30 m² do 100 m² i wysokości od 4,5 m do 5,5 m, na działkach do 1000 m² dopuszcza się jeden budynek towarzyszący, na działkach powyżej 1000 m² dopuszcza się budynki towarzyszące w ilości 1 budynek na każde 1000 m² pow działki

8) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) szerokość frontu działki, minimalna: 18,0m maksymalna: 35,0m

b) wielkość działki, minimalna: 1000m² maksymalna: nie ustala się

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

d) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie dotyczy

e) istniejące podziały zgodne z planem

f) koncepcje podziałów należy sporządzać dla przynajmniej jednej części terenu wydzielonej jako obszar spójnej parcelacji wyznaczonej liniami jak na rysunku planu,

g) minimalna szerokość wydzielen dla ciągów pieszo jezdnych jak na rysunku planu 6,0m,

h) minimalna szerokość wydzielen dla ciągu pieszo rowerowego jak na rysunku planu 4,0m

9) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

a) dostępność drogowa: poprzez układ dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych z drogi 27KL i 30KD,

b) parkingi: dla zabudowy mieszkaniowej minimum 1 miejsce postojowe na dom mieszkalny, dla usług turystycznych minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój

c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej

d) odprowadzenie ścieków do układu kanalizacji sanitarnej

e) odprowadzenie wód opadowych zagospodarować na terenie

f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej

g) zaopatrzenie w gaz z gazu bezprzewodowego lub sieci gazowej

h) zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł lokalnych

i) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami ogólnymi

j) planowane urządzenia i sieci magistralne nie dotyczy

10) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

a) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy,

b) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nowa zabudowa w typie sąsiedniej zabudowy o wartościach kulturowych

c) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: oznaczone na rysunku planu dwa budynki zlokalizowane w północnej części terenu, ochronie podlega historyczna bryła budynków, ich detal architektoniczny, historyczna forma stolarki okien i drzwi oraz materiał elewacyjny – wszelkie zmiany należy uzgodnić z właściwym terenowo konserwatorem zabytków,

11) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- a) przyjmuje się poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową
- b) teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana
- c) istniejąca zieleń wysoka wzdłuż rowów melioracyjnych do zachowania i uzupełnienia

12)ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH nie dotyczy

13)SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU zakaz zagospodarowania tymczasowego

14)USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCENÍ LUB REKULTYWACJI nie dotyczy

15)STAWKA PROCENTOWA 30%

16)SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

- a) Teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią- obowiązują zapisy § 4 pkt 4
- c) Teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych, zabudowa i zainwestowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

17)SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- a) Rozmieszczenie infrastruktury technicznej w pasach ciągów pieszo jezdnych zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
- b) Wprowadzenie wód opadowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, szczelnych drogi, parkingów i dojść pieszych o nawierzchni utwardzonej przed wprowadzeniem do odbiornika wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
- c) Istniejący układ odwadniający do zachowania i utrzymywania w należytym stanie technicznym, dopuszcza się budowę przepustów dla ciągów pieszo jezdnych oraz dojazdów wewnętrznych
- d) Teren odwadniany rowami w układzie grawitacyjno – mechanicznym

18)ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- a) Zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu ich późniejszego wykorzystania
- b) Zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi
- c) Zaleca się nasadzenia żywopłotowe wzdłuż ogrodzeń

4. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Jantar

1)NUMER TERENU 04MN/U

2)POWIERZCHNIA 5,93 ha

3)PRZEZNACZENIE tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług bez ustalenia proporcji.

4)FUNKCJE WYŁĄCZONE zabudowa rekreacyjna typu domki campingowe.

5)ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM tereny rolnicze, zabudowa zagrodowa, agroturystyka do 5 pokoi noclegowych, dopuszcza się nowe zainwestowanie związane z tymi funkcjami.

6)ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 9, 10, 11

- b) ogrodzenia: maksymalna wysokość- 1,80 m , nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykatów betonowych
- c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących i reklam na budynkach i ogrodzeniach za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia, z zastrzeżeniem pkt. 6) d)
- d) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni powyżej 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu
- e) zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej: wolno stojących, na budynkach o wartościach kulturowych oraz o konstrukcji kratownicowej na pozostałych budynkach

7)ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) linie zabudowy

- obowiązujące w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej teren z terenem drogi 27KL, jak na rysunku planu
- maksymalne nieprzekraczalne w odległości 6,0m i 8,0m od linii rozgraniczającej teren z terenem drogi wojewódzkiej nr 501 poza granicami planu oraz dróg 28KD i 30KD, jak na rysunku planu

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

- dla działek o powierzchni do 1000 m² maksymalnie 0,22,
- dla działek o powierzchni do 1500 m² maksymalnie 0,20,
- dla działek o powierzchni powyżej 1500 m² maksymalnie 0,18,
- dla działek zlokalizowanych wzdłuż drogi 27KL oraz drogi wojewódzkiej nr 501 poza granicami planu i na których budynek lub budynki podstawowe lokalizowane są z kalenicami dachów równoległe do osi tej drogi dopuszcza się maksymalnie 0,25 niezależnie od wielkości powierzchni działki

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki, nie dotyczy działek zabudowy zagrodowej

d) intensywność zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: 0,7

e) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: 12,5m

f) formy zabudowy: zabudowa jedno lub dwukondygnacyjna, dopuszcza się poddasze użytkowe, ze ścianą kolankową o maksymalnej wysokości 1,2m,

g) kształt dachu: dach dwuspadowy o kącie 38 - 45°, z kalenicami równoległe lub prostopadle do osi drogi, z której zorganizowany jest zjazd na działkę, nie dotyczy istniejącej zabudowy o innej formie dachów (płaskie i wielospadowe), oraz ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu typu zabudowy i zmianie gabarytów maksymalnie do 10% któregośkolwiek z dotychczasowych wymiarów zewnętrznych

h) inne:

- pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką w odcieniach szarości lub czerwieni lub brązów,
- dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w niniejszej karcie terenu
- dopuszcza się lokalizację budynku towarzyszącego o powierzchni zabudowy od 30 m² do 100 m² i wysokości od 4,5 m do 5,5 m, na działkach do 1000 m² dopuszcza się jeden budynek towarzyszący, na działkach powyżej 1000 m² dopuszcza się budynki towarzyszące w ilości 1 budynek na każde 1000 m² pow działki

8)ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) szerokość frontu działki, minimalna: 18,0m maksymalna: nie ustala się

b) wielkość działki, minimalna: dla zabudowy mieszkaniowej 1000m², dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej 2000m², maksymalna: nie ustala się

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

d) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie dotyczy

e) istniejące podziały zgodne z planem

f) koncepcje podziałów należy sporządzać dla przynajmniej jednej części terenu wydzielonej jako obszar spójnej parcelacji wyznaczonej liniami jak na rysunku planu,

g) minimalna szerokość wydzielen dla ciągów pieszo jezdnych jak na rysunku planu 6,0m,

9)ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

a) dostępność drogowa: poprzez istniejące zjazdy z drogi wojewódzkiej nr 501 poza granicami planu oraz poprzez układ dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych z dróg 27KL, 28KD i 30KD,

b) parkingi: dla zabudowy mieszkaniowej minimum 1 miejsce postojowe na dom mieszkalny, dla usług turystycznych pobytowych minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój, dla pozostałych usług minimum 1 miejsce postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej

c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej

d) odprowadzenie ścieków do układu kanalizacji sanitarnej

e) odprowadzenie wód opadowych zagospodarować na terenie

f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej

g) zaopatrzenie w gaz z gazu bezprzewodowego lub sieci gazowej

h) zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł lokalnych

i) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami ogólnymi

j) planowane urządzenia i sieci magistralne nie dotyczy

10)ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

a) strefy ochrony dóbr kultury: część terenu, jak na rysunku planu, objęta strefą ochrony konserwatorskiej - ochrona archeologiczna,

b) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nowa zabudowa w typie sąsiedniej zabudowy o wartościach kulturowych

c) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych:

- oznaczony na rysunku planu budynek, ochronie podlega historyczna bryła budynków, ich detal architektoniczny, historyczna forma stolarki okien i drzwi oraz materiał elewacyjny – wszelkie zmiany należy uzgodnić z właściwym terenowo konserwatorem zabytków,

- wszelkie prace ziemne realizowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej należy uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków

- prace ziemne realizowane w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wymagające szerokoprzestrzennych i głębokich wykopów wymagają wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych,

- realizacja wykopów pod infrastrukturę w strefie ochrony konserwatorskiej wymaga nadzoru archeologicznego,

11)ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

a) przyjmuje się poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

b) teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana

c) istniejąca zieleń wysoka wzdłuż rowów melioracyjnych do zachowania i uzupełnienia

12)ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH nie dotyczy

13)SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU zakaz zagospodarowania tymczasowego

14)USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI nie dotyczy

15)STAWKA PROCENTOWA 30%

16)SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

a) Teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią- obowiązują zapisy § 4 pkt 4

17) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

a) Rozmieszczenie infrastruktury technicznej w pasach ciągów pieszo jezdnych zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

b) Wprowadzenie wód opadowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, szczelnych drogi, parkingów i dojeżdżających pieszych o nawierzchni utwardzonej przed wprowadzeniem do odbiornika wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

c) Istniejący układ odwadniający do zachowania i utrzymywania w należyтым stanie technicznym, dopuszcza się budowę przepustów dla ciągów pieszo jezdnych oraz dojazdów wewnętrznych

d) Teren odwadniany rowami w układzie grawitacyjno – mechanicznym

e) Przez teren przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia – obiekty budowlane oraz prace budowlane należy realizować w odległościach wynikających z przepisów odrębnych, dopuszcza się skablowanie linii elektroenergetycznych na warunkach gestora sieci

18) ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

a) Zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu ich późniejszego wykorzystania

b) Zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi

c) Zaleca się nasadzenia żywopłotowe wzdłuż ogrodzeń

5. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Jantar

1) NUMER TERENU 05Z

2) POWIERZCHNIA 0,34 ha

3) PRZEZNACZENIE tereny zieleni, rów melioracyjny

4) FUNKCJE WYŁĄCZONE funkcje rekreacji

5) ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM nie ustala się

6) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

układ rowów melioracyjnych do zachowania i utrzymania

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – zakaz zabudowy

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 80 % powierzchni działki

d) intensywność zabudowy, nie dotyczy

e) wysokość zabudowy, nie dotyczy

f) formy zabudowy nie dotyczy

g) kształt dachu nie dotyczy

8) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) szerokość frontu działki, nie dotyczy

b) wielkość działki, zakaz podziałów

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

d) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie dotyczy

9)ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

a) dostępność drogowa z drogi 27KL

b) parkingi nie dotyczy

c) zaopatrzenie w wodę nie dotyczy

d) odprowadzenie ścieków nie dotyczy

e) odprowadzenie wód opadowych i regulacja stosunków wodnych poprzez system rowów melioracyjnych,

f) zaopatrzenie w energię elektryczną nie dotyczy

g) zaopatrzenie w gaz nie dotyczy

h) zaopatrzenie w ciepło nie dotyczy

i) gospodarka odpadami nie dotyczy

j) planowane urządzenia i sieci magistralne nie dotyczy

10)ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

a) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy,

b) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie ustala się

c) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy

11)ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

a) teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana

b) istniejąca zieleń wysoka wzdłuż rowów melioracyjnych do zachowania i uzupełnienia

12)ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH nie dotyczy

13)SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU zakaz zagospodarowania tymczasowego

14)USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCENÍ LUB REKULTYWACJI nie dotyczy

15)STAWKA PROCENTOWA nie dotyczy

16)SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

a) Teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią- obowiązują zapisy § 4 pkt 4

17)SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

a) Istniejący układ odwadniający do zachowania i utrzymywania w należyłym stanie technicznym, dopuszcza się budowę przepustów dla ciągów pieszo jezdnych oraz dojazdów wewnętrznych

b) Teren odwadniany rowami w układzie grawitacyjno – mechanicznym

18)ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH nie ustala się

6. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Jantar

1)NUMER TERENU 06MN

2) POWIERZCHNIA 2,93 ha

3) PRZEZNACZENIE tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług turystycznych typu pokoje zakwaterowania turystycznego

4) FUNKCJE WYŁĄCZONE zabudowa rekreacyjna typu domki campingowe oraz budynki o powierzchni zabudowy powyżej 300 m².

5) ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM tereny rolnicze

6) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 9, 10, 11

b) ogrodzenia: maksymalna wysokość- 1,80 m , nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykatów betonowych

c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących i reklam na budynkach i ogrodzeniach za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia, z zastrzeżeniem pkt. 6) d)

d) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni powyżej 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu

e) zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej: wolno stojących, na budynkach o wartościach kulturowych oraz o konstrukcji kratownicowej na pozostałych budynkach

f) przez teren przebiega ciąg pieszo-rowerowy, jak na rysunku planu, stanowiący dojazd techniczny do obsługi rowu melioracyjnego zlokalizowanego na terenie 05Z,

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) linie zabudowy

- maksymalne nieprzekraczalne w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej teren z terenem 05Z, jak na rysunku planu

- maksymalne nieprzekraczalne w odległości 6,0m i 8,0m od linii rozgraniczającej teren z terenami dróg 29KD i 31KD, jak na rysunku planu

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

- dla działek o powierzchni do 1000 m² maksymalnie 0,22,

- dla działek o powierzchni do 1500 m² maksymalnie 0,20,

- dla działek o powierzchni powyżej 1500 m² maksymalnie 0,18,

- dla działek zlokalizowanych wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego i na których budynek lub budynki podstawowe lokalizowane są z kalenicami dachów równoległe do osi ciągu dopuszcza się maksymalnie 0,25 niezależnie od wielkości powierzchni działki

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki

d) intensywność zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: 0,6

e) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: 9,5m

f) formy zabudowy: zabudowa wolnostojąca, jednokondygnacyjna, dopuszcza się poddasze użytkowe, ze ścianą kolankową o maksymalnej wysokości 1,2m,

g) kształt dachu: dach dwuspadowy o kącie 38 - 45°, z kalenicami równoległe lub prostopadle do osi drogi, z której zorganizowany jest zjazd na działkę, nie dotyczy istniejącej zabudowy o innej formie dachów (płaskie i wielospadowe), oraz ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu typu zabudowy i zmianie gabarytów maksymalnie do 10% któregośkolwiek z dotychczasowych wymiarów zewnętrznych

h) inne:

- pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką w odcieniach szarości lub czerwieni lub brązów,

- dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w niniejszej karcie terenu

- dopuszcza się lokalizację budynku towarzyszącego o powierzchni zabudowy od 30 m² do 100 m² i wysokości od 4,5 m do 5,5 m, na działkach do 1000 m² dopuszcza się jeden budynek towarzyszący, na działkach powyżej 1000 m² dopuszcza się budynki towarzyszące w ilości 1 budynek na każde 1000 m² pow. działki

8) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) szerokość frontu działki, minimalna: 18,0m maksymalna: 35,0m
- b) wielkość działki, minimalna: 1000m² maksymalna: nie ustala się
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się
- d) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie dotyczy
- e) istniejące podziały zgodne z planem
- f) koncepcje podziałów należy sporządzać dla przynajmniej jednej części terenu wydzielonej jako obszar spójnej parcelacji wyznaczonej liniami jak na rysunku planu,
- g) minimalna szerokość wydzielen dla ciągów pieszo jezdnych jak na rysunku planu 6,0m,
- h) minimalna szerokość wydzielen dla ciągu pieszo rowerowego jak na rysunku planu 4,0m

9) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- a) dostępność drogowa: poprzez układ dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych z dróg 29KD i 31KD,
- b) parkingi: dla zabudowy mieszkaniowej minimum 1 miejsce postojowe na dom mieszkalny, dla usług turystycznych minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój
- c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej
- d) odprowadzenie ścieków do układu kanalizacji sanitarnej
- e) odprowadzenie wód opadowych zagospodarować na terenie
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej
- g) zaopatrzenie w gaz z gazu bezprzewodowego lub sieci gazowej
- h) zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł lokalnych
- i) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami ogólnymi
- j) planowane urządzenia i sieci magistralne nie dotyczy

10) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy,
- b) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie ustala się
- c) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy

11) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- a) przyjmuje się poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową
- b) teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana
- c) istniejąca zieleń wysoka wzdłuż rowów melioracyjnych do zachowania i uzupełnienia

12) ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH nie dotyczy

13) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU zakaz zagospodarowania tymczasowego

14) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI nie dotyczy

15) STAWKA PROCENTOWA 30%

16) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

a) Teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią- obowiązują zapisy § 4 pkt 4

17) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

a) Rozmieszczenie infrastruktury technicznej w pasach ciągów pieszo jezdnych zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

b) Wprowadzenie wód opadowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, szczelnych drogi, parkingów i dojść pieszych o nawierzchni utwardzonej przed wprowadzeniem do odbiornika wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

c) Istniejący układ odwadniający do zachowania i utrzymywania w należyтым stanie technicznym, dopuszcza się budowę przepustów dla ciągów pieszo jezdnych oraz dojazdów wewnętrznych

d) Teren odwadniany rowami w układzie grawitacyjno – mechanicznym

e) Przez teren przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia – obiekty budowlane oraz prace budowlane należy realizować w odległościach wynikających z przepisów odrębnych, dopuszcza się skablowanie linii elektroenergetycznych na warunkach gestora sieci

18) ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

a) Zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu ich późniejszego wykorzystania

b) Zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi

c) Zaleca się nasadzenia żywopłotowe wzdłuż ogrodzeń

7. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Jantar

1) NUMER TERENU 07MN/U

2) POWIERZCHNIA 0,18 ha

3) PRZEZNACZENIE tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług bez ustalenia proporcji.

4) FUNKCJE WYŁĄCZONE zabudowa rekreacyjna typu domki campingowe,

5) ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM tereny rolnicze

6) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 9, 10, 11

b) ogrodzenia: maksymalna wysokość- 1,80 m , nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykatów betonowych

c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących i reklam na budynkach i ogrodzeniach za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia, z zastrzeżeniem pkt. 6) d)

d) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni powyżej 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu

e) zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej: wolno stojących, na budynkach o wartościach kulturowych oraz o konstrukcji kratownicowej na pozostałych budynkach

f) w sąsiedztwie terenu przechodzi oś widokowa jak na rysunku planu z drogi wojewódzkiej nr 501 na otwarty krajobraz terenów rolniczych zlokalizowanych na południe od obszaru planu, zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości ponad 0,3m oraz krzewów i zieleni wysokiej w pasie 100,0m wzdłuż osi widokowej

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) linie zabudowy

- obowiązujące w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej teren z terenem drogi 27KL, jak na rysunku planu
- maksymalne nieprzekraczalne w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren z terenem drogi 28KD, jak na rysunku planu
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki
 - dla działek o powierzchni do 1000 m² maksymalnie 0,22,
 - dla działek o powierzchni do 1500 m² maksymalnie 0,20,
 - dla działek o powierzchni powyżej 1500 m² maksymalnie 0,18,
 - dla działek zlokalizowanych wzdłuż drogi 27KL i na których budynek lub budynki podstawowe lokalizowane są z kalenicami dachów równoległe do osi tej drogi dopuszcza się maksymalnie 0,25 niezależnie od wielkości powierzchni działki
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki
- d) intensywność zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: 0,7
- e) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: 12,5m
- f) formy zabudowy: zabudowa jedno lub dwukondygnacyjna, dopuszcza się poddasze użytkowe, ze ścianą kolankową o maksymalnej wysokości 1,2m,
- g) kształt dachu: dach dwuspadowy o kącie 38 - 45°, z kalenicami równoległe lub prostopadle do osi drogi, z której zorganizowany jest zjazd na działkę, nie dotyczy istniejącej zabudowy o innej formie dachów (płaskie i wielospadowe), oraz ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu typu zabudowy i zmianie gabarytów maksymalnie do 10% któregokolwiek z dotychczasowych wymiarów zewnętrznych
- h) inne:
 - pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką w odcieniach szarości lub czerwieni lub brązów,
 - dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w niniejszej karcie terenu
 - dopuszcza się lokalizację budynku towarzyszącego o powierzchni zabudowy od 30 m² do 100 m² i wysokości od 4,5 m do 5,5 m, na działkach do 1000 m² dopuszcza się jeden budynek towarzyszący, na działkach powyżej 1000 m² dopuszcza się budynki towarzyszące w ilości 1 budynek na każde 1000 m² pow działki

8) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) szerokość frontu działki, minimalna: 18,0m maksymalna: nie ustala się
- b) wielkość działki, minimalna: dla zabudowy mieszkaniowej 1000m², dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej 2000m², maksymalna: nie ustala się
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się
- d) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie dotyczy
- e) istniejące podziały zgodne z planem
- f) koncepcje podziałów należy sporządzać dla całości terenu,

9) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- a) dostępność drogowa: z drogi 27KL i 28KD,
- b) parkingi: dla zabudowy mieszkaniowej minimum 1 miejsce postojowe na dom mieszkalny, dla usług turystycznych pobytowych minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój, dla pozostałych usług minimum 1 miejsce postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej
- c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej
- d) odprowadzenie ścieków do układu kanalizacji sanitarnej
- e) odprowadzenie wód opadowych zagospodarować na terenie
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej
- g) zaopatrzenie w gaz z gazu bezprzewodowego lub sieci gazowej

h) zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł lokalnych

i) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami ogólnymi

j) planowane urządzenia i sieci magistralne nie dotyczy

10)ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

a) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy,

b) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nowa zabudowa w typie sąsiedniej zabudowy o wartościach kulturowych

c) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy

11)ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

a) przyjmuje się poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

b) teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana

12)ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH nie dotyczy

13)SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU zakaz zagospodarowania tymczasowego

14)USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCENÍ LUB REKULTYWACJI nie dotyczy

15)STAWKA PROCENTOWA 30%

16)SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

a) Teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią- obowiązują zapisy § 4 pkt 4

17)SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

a) Wprowadzenie wód opadowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, szczelnych drogi, parkingów i dojeżdżających pieszych o nawierzchni utwardzonej przed wprowadzeniem do odbiornika wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

b) Istniejący układ odwadniający do zachowania i utrzymywania w należytym stanie technicznym,

c) Teren odwadniany rowami (poza terenem) w układzie grawitacyjno – mechanicznym

18)ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

a) Zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu ich późniejszego wykorzystania

b) Zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi

c) Zaleca się nasadzenia żywopłotowe wzdłuż ogrodzeń

8. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Jantar

1)NUMER TERENU 08US

2)POWIERZCHNIA 0,09 ha

3)PRZEZNACZENIE tereny sportu i rekreacji

4)FUNKCJE WYŁĄCZONE usługi sportu i rekreacji lokalizowane w kubaturach

5)ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM nie ustala się

6)ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO przez teren przechodzi oś widokowa jak na rysunku planu z drogi wojewódzkiej nr 501 na otwarty krajobraz terenów rolniczych zlokalizowanych na południe od obszaru planu, zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości ponad 0,3m oraz krzewów i zieleni wysokiej w pasie 100,0m wzdłuż osi widokowej

7)ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – zakaz zabudowy

b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 80 % powierzchni działki

c) intensywność zabudowy, nie dotyczy

d) wysokość zabudowy, nie dotyczy

e) formy zabudowy nie dotyczy

f) kształt dachu nie dotyczy

8)ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) szerokość frontu działki, nie dotyczy

b) wielkość działki, zakaz podziałów

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

d) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie dotyczy

9)ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

a) dostępność drogowa z drogi 27KL

b) parkingi

c) zaopatrzenie w wodę nie dotyczy

d) odprowadzenie ścieków nie dotyczy

e) odprowadzenie wód opadowych zagospodarować na terenie

f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej

g) zaopatrzenie w gaz nie dotyczy

h) zaopatrzenie w ciepło nie dotyczy

i) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami ogólnymi

j) planowane urządzenia i sieci magistralne nie dotyczy

10)ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

a) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy,

b) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie ustala się

c) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy

11)ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana

12)ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH nie dotyczy

13)SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU zakaz zagospodarowania tymczasowego

14)USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI nie dotyczy

15)STAWKA PROCENTOWA nie dotyczy

16)SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

- a) Teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią- obowiązują zapisy § 4 pkt 4

17)SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- a) Wprowadzenie wód opadowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, szczelnych drogi, parkingów i dojść pieszych o nawierzchni utwardzonej przed wprowadzeniem do odbiornika wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
- b) Istniejący układ odwadniający do zachowania i utrzymywania w należytym stanie technicznym,
- c) Teren odwadniany rowami (poza terenem) w układzie grawitacyjno – mechanicznym

18)ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- a) Zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi z zastrzeżeniem pkt. 6
- b) Zaleca się nasadzenia żywopłotowe wzdłuż ogrodzeń z zastrzeżeniem pkt. 6

9. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Jantar

1)NUMER TERENU 09Z

2)POWIERZCHNIA 0,57 ha

3)PRZEZNACZENIE tereny zieleni, rów melioracyjny

4)FUNKCJE WYŁĄCZONE funkcje rekreacji

5)ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM nie ustala się

6)ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- a) układ rowów melioracyjnych do zachowania i utrzymania
- b) przez teren przechodzi oś widokowa jak na rysunku planu z drogi wojewódzkiej nr 501 na otwarty krajobraz terenów rolniczych zlokalizowanych na południe od obszaru planu, zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości ponad 0,3m oraz krzewów i zieleni wysokiej w pasie 100,0m wzdłuż osi widokowej

7)ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – zakaz zabudowy
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 80 % powierzchni działki
- d) intensywność zabudowy, nie dotyczy
- e) wysokość zabudowy, nie dotyczy
- f) formy zabudowy nie dotyczy
- g) kształt dachu nie dotyczy

8)ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) szerokość frontu działki, nie dotyczy
- b) wielkość działki, zakaz podziałów
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się
- d) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie dotyczy

9)ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- a) dostępność drogowa z drogi 27KL
- b) parkingi nie dotyczy
- c) zaopatrzenie w wodę nie dotyczy
- d) odprowadzenie ścieków nie dotyczy
- e) odprowadzenie wód opadowych i regulacja stosunków wodnych poprzez system rowów melioracyjnych,
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną nie dotyczy
- g) zaopatrzenie w gaz nie dotyczy
- h) zaopatrzenie w ciepło nie dotyczy
- i) gospodarka odpadami nie dotyczy
- j) planowane urządzenia i sieci magistralne nie dotyczy

10)ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy,
- b) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie ustala się
- c) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy

11)ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- a) teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana
- b) istniejąca zieleń wysoka wzdłuż rowów melioracyjnych do zachowania i uzupełnienia

12)ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH nie dotyczy

13)SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU zakaz zagospodarowania tymczasowego

14)USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCENÍ LUB REKULTYWACJI nie dotyczy

15)STAWKA PROCENTOWA nie dotyczy

16)SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

- a) Teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią- obowiązują zapisy § 4 pkt 4

17)SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- a) Istniejący układ odwadniający do zachowania i utrzymywania w należyтым stanie technicznym, dopuszcza się budowę przepustów dla ciągów pieszo jezdnych oraz dojazdów wewnętrznych
- b) Teren odwadniany rowami w układzie grawitacyjno – mechanicznym

18)ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH nie ustala się

10. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Jantar

1)NUMER TERENU 10MN

2)POWIERZCHNIA 8,67 ha

3)PRZEZNACZENIE tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług turystycznych typu pokoje zakwaterowania turystycznego

4) FUNKCJE WYŁĄCZONE zabudowa rekreacyjna typu domki campingowe oraz budynki o powierzchni zabudowy powyżej 300 m².

5) ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM tereny rolnicze

6) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 9, 10, 11

b) ogrodzenia: maksymalna wysokość- 1,80 m , nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykatów betonowych

c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących i reklam na budynkach i ogrodzeniach za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia, z zastrzeżeniem pkt. 6) d)

d) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni powyżej 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu

e) zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej: wolno stojących, na budynkach o wartościach kulturowych oraz o konstrukcji kratownicowej na pozostałych budynkach

f) przez teren przebiega ciąg pieszo-rowerowy, jak na rysunku planu, stanowiący dojazd techniczny do obsługi rowu melioracyjnego zlokalizowanego na terenie 09Z,

g) przez teren przechodzi oś widokowa jak na rysunku planu z drogi wojewódzkiej nr 501 na otwarty krajobraz terenów rolniczych zlokalizowanych na południe od obszaru planu, zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości ponad 0,3m oraz krzewów i zieleni wysokiej w pasie 100,0m wzdłuż osi widokowej

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) linie zabudowy

- maksymalne nieprzekraczalne w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej teren z terenem 09Z, jak na rysunku planu

- maksymalne nieprzekraczalne w odległości 6,0m, 8,0m i 9,0m od linii rozgraniczającej teren z terenami drogi 29KD oraz jej kontynuacji poza granicami planu, jak na rysunku planu

- maksymalne nieprzekraczalne wyznaczające pas 100,0 m wzdłuż osi widokowej

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

- dla działek o powierzchni do 1000 m² maksymalnie 0,22,

- dla działek o powierzchni do 1500 m² maksymalnie 0,20,

- dla działek o powierzchni powyżej 1500 m² maksymalnie 0,18,

- dla działek zlokalizowanych wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego i na których budynek lub budynki podstawowe lokalizowane są z kalenicami dachów równoległe do osi ciągu dopuszcza się maksymalnie 0,25 niezależnie od wielkości powierzchni działki

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki

d) intensywność zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: 0,6

e) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: 9,5m

f) formy zabudowy: zabudowa wolnostojąca, jednokondygnacyjna, dopuszcza się poddasze użytkowe, ze ścianą kolankową o maksymalnej wysokości 1,2m,

g) kształt dachu: dach dwuspadowy o kącie 38 - 45°, z kalenicami równoległe lub prostopadle do osi drogi, z której zorganizowany jest zjazd na działkę, nie dotyczy istniejącej zabudowy o innej formie dachów (płaskie i wielospadowe), oraz ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu typu zabudowy i zmianie gabarytów maksymalnie do 10% któregośkolwiek z dotychczasowych wymiarów zewnętrznych

h) inne:

- pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką w odcieniach szarości lub czerwieni lub brązów,

- dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w niniejszej karcie terenu

- dopuszcza się lokalizację budynku towarzyszącego o powierzchni zabudowy od 30 m² do 100 m² i wysokości od 4,5 m do 5,5 m, na działkach do 1000 m² dopuszcza się jeden budynek towarzyszący, na działkach powyżej 1000 m² dopuszcza się budynki towarzyszące w ilości 1 budynek na każde 1000 m² pow działki

8)ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) szerokość frontu działki, minimalna: 18,0m maksymalna: 35,0m
- b) wielkość działki, minimalna: 1000m² maksymalna: nie ustala się
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się
- d) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie dotyczy
- e) istniejące podziały zgodne z planem
- f) koncepcje podziałów należy sporządzać dla przynajmniej jednej części terenu wydzielonej jako obszar spójnej parcelacji wyznaczonej liniami jak na rysunku planu,
- g) minimalna szerokość wydzielen dla ciągów pieszo jezdnych jak na rysunku planu 6,0m,
- h) minimalna szerokość wydzielen dla ciągu pieszo rowerowego jak na rysunku planu 4,0m

9)ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- a) dostępność drogowa: poprzez układ dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych z dróg 27KL i 29KD,
- b) parkingi: dla zabudowy mieszkaniowej minimum 1 miejsce postojowe na dom mieszkalny, dla usług turystycznych minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój
- c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej
- d) odprowadzenie ścieków do układu kanalizacji sanitarnej
- e) odprowadzenie wód opadowych zagospodarować na terenie
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej
- g) zaopatrzenie w gaz z gazu bezprzewodowego lub sieci gazowej
- h) zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł lokalnych
- i) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami ogólnymi
- j) planowane urządzenia i sieci magistralne nie dotyczy

10)ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy,
- b) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie ustala się
- c) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy

11)ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- a) przyjmuje się poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową
- b) teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana
- c) istniejąca zieleń wysoka wzdłuż rowów melioracyjnych do zachowania i uzupełnienia

12)ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH nie dotyczy

13)SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU zakaz zagospodarowania tymczasowego

14)USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI nie dotyczy

15)STAWKA PROCENTOWA 30%

16)SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

a) Teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią- obowiązują zapisy § 4 pkt 4

17) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

a) Rozmieszczenie infrastruktury technicznej w pasach ciągów pieszo jezdnych zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

b) Wprowadzenie wód opadowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, szczelnych drogi, parkingów i dojść pieszych o nawierzchni utwardzonej przed wprowadzeniem do odbiornika wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

c) Istniejący układ odwadniający do zachowania i utrzymywania w należyтым stanie technicznym, dopuszcza się budowę przepustów dla ciągów pieszo jezdnych oraz dojazdów wewnętrznych

d) Teren odwadniany rowami w układzie grawitacyjno – mechanicznym

e) Przez teren przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia – obiekty budowlane oraz prace budowlane należy realizować w odległościach wynikających z przepisów odrębnych, dopuszcza się skablowanie linii elektroenergetycznych na warunkach gestora sieci

18) ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

a) Zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu ich późniejszego wykorzystania

b) Zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi

c) Zaleca się nasadzenia żywopłotowe wzdłuż ogrodzeń

d) zaleca się nasadzenie zieleni wysokiej wzdłuż ciągu pieszo-rowerowego, po południowej stronie

11. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Jantar

1) NUMER TERENU 11MN/U

2) POWIERZCHNIA 7,93 ha

3) PRZEZNACZENIE tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług bez ustalenia proporcji.

4) FUNKCJE WYŁĄCZONE zabudowa rekreacyjna typu domki campingowe, usługi z wyłączeniem usług turystycznych pobytowych

5) ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM tereny rolnicze

6) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 9, 10, 11

b) ogrodzenia: maksymalna wysokość- 1,80 m , nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykatów betonowych

c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących i reklam na budynkach i ogrodzeniach za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia, z zastrzeżeniem pkt. 6) d)

d) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni powyżej 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu

e) zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej: wolno stojących, na budynkach o wartościach kulturowych oraz o konstrukcji kratownicowej na pozostałych budynkach

f) w zachodniej części terenu zlokalizowana jest dominanta przestrzenna na zakończeniu osi odcinka drogi 27KL

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) linie zabudowy

- obowiązujące w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej teren z terenem drogi 27KL, jak na rysunku planu

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

- dla działek o powierzchni do 1000 m² maksymalnie 0,22,

- dla działek o powierzchni do 1500 m² maksymalnie 0,20,

- dla działek o powierzchni powyżej 1500 m² maksymalnie 0,18,

- dla działek zlokalizowanych wzdłuż drogi 27KL o i na których budynek lub budynki podstawowe lokalizowane są z kalenicami dachów równoległe do osi tej drogi dopuszcza się maksymalnie 0,25 niezależnie od wielkości powierzchni działki

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki

d) intensywność zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: 0,6

e) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: dla dominanty, o której mowa w pkt. 6) f) 12,5m, dla pozostałej zabudowy 9,5m

f) formy zabudowy: zabudowa jednokondygnacyjna, dopuszcza się poddasze użytkowe, ze ścianą kolankową o maksymalnej wysokości 1,2m,

g) kształt dachu: dach dwuspadowy o kącie 38 - 45°, z kalenicami równoległe lub prostopadle do osi drogi, z której zorganizowany jest zjazd na działkę, nie dotyczy istniejącej zabudowy o innej formie dachów (płaskie i wielospadowe), oraz ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu typu zabudowy i zmianie gabarytów maksymalnie do 10% któregokolwiek z dotychczasowych wymiarów zewnętrznych

h) inne:

- pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką w odcieniach szarości lub czerwieni lub brązów,

- dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w niniejszej karcie terenu

- dopuszcza się lokalizację budynku towarzyszącego o powierzchni zabudowy od 30 m² do 100 m² i wysokości od 4,5 m do 5,5 m, na działkach do 1000 m² dopuszcza się jeden budynek towarzyszący, na działkach powyżej 1000 m² dopuszcza się budynki towarzyszące w ilości 1 budynek na każde 1000 m² pow działki

8) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) szerokość frontu działki, minimalna: 18,0m maksymalna: nie ustala się

b) wielkość działki, minimalna: dla zabudowy mieszkaniowej 1000m², dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej 2000m², maksymalna: nie ustala się

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

d) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie dotyczy

e) istniejące podziały zgodne z planem

f) koncepcje podziałów należy sporządzać dla przynajmniej jednej części terenu wydzielonej jako obszar spójnej parcelacji wyznaczonej liniami jak na rysunku planu,

g) minimalna szerokość wydzielen dla ciągów pieszo-jezdných jak na rysunku planu 6,0m,

9) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

a) dostępność drogowa: poprzez układ dojazdów i ciągów pieszo-jezdných z drogi 27KL

b) parkingi: dla zabudowy mieszkaniowej minimum 1 miejsce postojowe na dom mieszkalny, dla usług turystycznych pobytowych minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój,

c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej

d) odprowadzenie ścieków do układu kanalizacji sanitarnej

e) odprowadzenie wód opadowych zagospodarować na terenie

f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej

- g) zaopatrzenie w gaz z gazu bezprzewodowego lub sieci gazowej
- h) zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł lokalnych
- i) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami ogólnymi
- j) planowane urządzenia i sieci magistralne nie dotyczy

10)ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy,
- b) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie ustala się
- c) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy

11)ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- a) przyjmuje się poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową
- b) teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana
- c) istniejąca zieleń wysoka wzdłuż rowów melioracyjnych do zachowania i uzupełnienia

12)ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH nie dotyczy

13)SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU zakaz zagospodarowania tymczasowego

14)USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCENÍ LUB REKULTYWACJI nie dotyczy

15)STAWKA PROCENTOWA 30%

16)SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

- a) Teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią- obowiązują zapisy § 4 pkt 4

17)SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- a) Rozmieszczenie infrastruktury technicznej w pasach ciągów pieszo jezdnych zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
- b) Wprowadzenie wód opadowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, szczelnych dróg, parkingów i dojeżdżających pieszych o nawierzchni utwardzonej przed wprowadzeniem do odbiornika wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
- c) Istniejący układ odwadniający do zachowania i utrzymywania w należyтым stanie technicznym, dopuszcza się budowę przepustów dla ciągów pieszo jezdnych oraz dojazdów wewnętrznych
- d) Teren odwadniany rowami w układzie grawitacyjno – mechanicznym
- e) Przez teren przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia – obiekty budowlane oraz prace budowlane należy realizować w odległościach wynikających z przepisów odrębnych, dopuszcza się skablowanie na warunkach gestora sieci

18)ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- a) Zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu ich późniejszego wykorzystania
- b) Zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi
- c) Zaleca się nasadzenia żywopłotowe wzdłuż ogrodzeń

12. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Jantar

1) NUMER TERENU 12MN/U

2) POWIERZCHNIA 3,23 ha

3) PRZEZNACZENIE tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług bez ustalenia proporcji.

4) FUNKCJE WYŁĄCZONE zabudowa rekreacyjna typu domki campingowe,

5) ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM tereny rolnicze

6) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 9, 10, 11

b) ogrodzenia: maksymalna wysokość- 1,80 m , nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykatów betonowych

c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących i reklam na budynkach i ogrodzeniach za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia, z zastrzeżeniem pkt. 6) d)

d) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni powyżej 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu

e) zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej: wolno stojących, na budynkach o wartościach kulturowych oraz o konstrukcji kratownicowej na pozostałych budynkach

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) linie zabudowy

- obowiązujące w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej teren z terenem drogi 27KL, jak na rysunku planu

- maksymalne nieprzekraczalne w odległości 8,0 m od granicy planu przebiegającej wzdłuż drogi do Stegienki poza granicami planu, jak na rysunku planu

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

- dla działek o powierzchni do 1000 m² maksymalnie 0,22,

- dla działek o powierzchni do 1500 m² maksymalnie 0,20,

- dla działek o powierzchni powyżej 1500 m² maksymalnie 0,18,

- dla działek zlokalizowanych wzdłuż drogi 27KL oraz drogi do Stegienki poza granicami planu i na których budynek lub budynki podstawowe lokalizowane są z kalenicami dachów równoległe do osi tej drogi dopuszcza się maksymalnie 0,25 niezależnie od wielkości powierzchni działki

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki

d) intensywność zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: 0,6

e) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: 9,5m

f) formy zabudowy: zabudowa jedno lub dwukondygnacyjna, dopuszcza się poddasze użytkowe, ze ścianą kolankową o maksymalnej wysokości 1,2m,

g) kształt dachu: dach dwuspadowy o kącie 38 - 45°, z kalenicami równoległe lub prostopadle do osi drogi, z której zorganizowany jest zjazd na działkę, nie dotyczy istniejącej zabudowy o innej formie dachów (płaskie i wielospadowe), oraz ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu typu zabudowy i zmianie gabarytów maksymalnie do 10% któregokolwiek z dotychczasowych wymiarów zewnętrznych

h) inne:

- pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką w odcieniach szarości lub czerwieni lub brązów,

- dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w niniejszej karcie terenu

- dopuszcza się lokalizację budynku towarzyszącego o powierzchni zabudowy od 30 m² do 100 m² i wysokości od 4,5 m do 5,5 m, na działkach do 1000 m² dopuszcza się jeden budynek towarzyszący, na działkach powyżej 1000 m² dopuszcza się budynki towarzyszące w ilości 1 budynek na każde 1000 m² pow działki

8)ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) szerokość frontu działki, minimalna: 18,0m maksymalna: nie ustala się
- b) wielkość działki, minimalna: dla zabudowy mieszkaniowej 1000m², dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej 2000m², maksymalna: nie ustala się
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się
- d) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie dotyczy
- e) istniejące podziały zgodne z planem
- f) koncepcje podziałów należy sporządzać dla całości terenu,

9)ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- a) dostępność drogowa: poprzez istniejące zjazdy z drogi do Stegienki poza granicami planu oraz z drogi 27KL,
- b) parkingi: dla zabudowy mieszkaniowej minimum 1 miejsce postojowe na dom mieszkalny, dla usług turystycznych pobytowych minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój, dla pozostałych usług minimum 1 miejsce postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej
- c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej
- d) odprowadzenie ścieków do układu kanalizacji sanitarnej
- e) odprowadzenie wód opadowych zagospodarować na terenie
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej
- g) zaopatrzenie w gaz z gazu bezprzewodowego lub sieci gazowej
- h) zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł lokalnych
- i) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami ogólnymi
- j) planowane urządzenia i sieci magistralne nie dotyczy

10)ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy,
- b) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie ustala się
- c) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy,

11)ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- a) przyjmuje się poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową
- b) teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana
- c) istniejąca zieleń wysoka wzdłuż rowów melioracyjnych do zachowania i uzupełnienia

12)ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH nie dotyczy

13)SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU zakaz zagospodarowania tymczasowego

14)USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI nie dotyczy

15)STAWKA PROCENTOWA 30%

16)SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

- a) Teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią- obowiązują zapisy § 4 pkt 4

17) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

a) Wprowadzenie wód opadowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, szczelnych drogi, parkingów i dojść pieszych o nawierzchni utwardzonej przed wprowadzeniem do odbiornika wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

b) Istniejący układ odwadniający do zachowania i utrzymywania w należyтым stanie technicznym, dopuszcza się budowę przepustów dla ciągów pieszo jezdnych oraz dojazdów wewnętrznych

c) Teren odwadniany rowami w układzie grawitacyjno – mechanicznym

d) Przez teren przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia – obiekty budowlane oraz prace budowlane należy realizować w odległościach wynikających z przepisów odrębnych, dopuszcza się skablowanie na warunkach gestora sieci

18) ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

a) Zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu ich późniejszego wykorzystania

b) Zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi

c) Zaleca się nasadzenia żywopłotowe wzdłuż ogrodzeń

13. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Jantar

1) NUMER TERENU 13Z

2) POWIERZCHNIA 0,13 ha

3) PRZEZNACZENIE tereny zieleni, rów melioracyjny

4) FUNKCJE WYŁĄCZONE funkcje rekreacji

5) ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM nie ustala się

6) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO układ rowów melioracyjnych do zachowania i utrzymania

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – zakaz zabudowy

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 80 % powierzchni działki

d) intensywność zabudowy, nie dotyczy

e) wysokość zabudowy, nie dotyczy

f) formy zabudowy nie dotyczy

g) kształt dachu nie dotyczy

8) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) szerokość frontu działki, nie dotyczy

b) wielkość działki, zakaz podziałów

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

d) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie dotyczy

9) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

a) dostępność drogowa z drogi 27KL

b) parkingi nie dotyczy

- c) zaopatrzenie w wodę nie dotyczy
- d) odprowadzenie ścieków nie dotyczy
- e) odprowadzenie wód opadowych i regulacja stosunków wodnych poprzez system rowów melioracyjnych,
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną nie dotyczy
- g) zaopatrzenie w gaz nie dotyczy
- h) zaopatrzenie w ciepło nie dotyczy
- i) gospodarka odpadami nie dotyczy
- j) planowane urządzenia i sieci magistralne nie dotyczy

10)ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy
- b) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie ustala się
- c) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy

11)ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- a) teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana
- b) istniejąca zieleń wysoka wzdłuż rowów melioracyjnych do zachowania i uzupełnienia

12)ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH nie dotyczy

13)SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU zakaz zagospodarowania tymczasowego

14)USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI nie dotyczy

15)STAWKA PROCENTOWA nie dotyczy

16)SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

- a) Teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią- obowiązują zapisy § 4 pkt 4

17)SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- a) Istniejący układ odwadniający do zachowania i utrzymywania w należyтым stanie technicznym, dopuszcza się budowę przepustów dla ciągów pieszo jezdnych oraz dojazdów wewnętrznych
- b) Teren odwadniany rowami w układzie grawitacyjno – mechanicznym

18)ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH nie ustala się

14. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Jantar

1)NUMER TERENU 14Z

2)POWIERZCHNIA 0,82 ha

3)PRZEZNACZENIE tereny zieleni, użytek ekologiczny „jantarowe oczko”

4)FUNKCJE WYŁĄCZONE funkcje rekreacji

5)ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM nie ustala się

6)ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO układ rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych do zachowania i utrzymania

7)ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – zakaz zabudowy

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 95 % powierzchni terenu

d) intensywność zabudowy, nie dotyczy

e) wysokość zabudowy, nie dotyczy

f) formy zabudowy nie dotyczy

g) kształt dachu nie dotyczy

8)ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) szerokość frontu działki, nie dotyczy

b) wielkość działki, zakaz podziałów

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

d) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie dotyczy

9)ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

a) dostępność drogowa z drogi 27KL oraz drogi do Stegienki poza granicami planu

b) parkingi nie dotyczy

c) zaopatrzenie w wodę nie dotyczy

d) odprowadzenie ścieków nie dotyczy

e) odprowadzenie wód opadowych i regulacja stosunków wodnych poprzez system rowów melioracyjnych,

f) zaopatrzenie w energię elektryczną nie dotyczy

g) zaopatrzenie w gaz nie dotyczy

h) zaopatrzenie w ciepło nie dotyczy

i) gospodarka odpadami nie dotyczy

j) planowane urządzenia i sieci magistralne nie dotyczy

10)ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

a) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy,

b) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie ustala się

c) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy

11)ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

a) teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana

b) teren położony w obszarze użytku ekologicznego „jantarowe oczko”

c) istniejąca zieleń do zachowania

12)ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH nie dotyczy

13)SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU zakaz zagospodarowania tymczasowego

14)USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI nie dotyczy

15)STAWKA PROCENTOWA nie dotyczy

16)SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

- a) Teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) Teren w całości położony w obszarze użytku ekologicznego „jantarowe oczko”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi
- c) Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią- obowiązują zapisy § 4 pkt 4

17)SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- a) Istniejący układ odwadniający do zachowania i utrzymywania w należyłym stanie technicznym
- b) Teren odwadniany rowami w układzie grawitacyjno – mechanicznym

18)ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH zaleca się powiązanie z terenem 15Z przepustami umożliwiającymi migrację fauny

15. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Jantar

1)NUMER TERENU 15Z

2)POWIERZCHNIA 1,48 ha

3)PRZEZNACZENIE tereny zieleni, użytek ekologiczny „jantarowe oczko”

4)FUNKCJE WYŁĄCZONE funkcje rekreacji

5)ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM nie ustala się

6)ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO układ rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych do zachowania i utrzymania

7)ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – zakaz zabudowy

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 95 % powierzchni terenu

d) intensywność zabudowy, nie dotyczy

e) wysokość zabudowy, nie dotyczy

f) formy zabudowy nie dotyczy

g) kształt dachu nie dotyczy

8)ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) szerokość frontu działki, nie dotyczy

b) wielkość działki, zakaz podziałów

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

d) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie dotyczy

9)ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

a) dostępność drogowa z drogi 26KL oraz drogi do Stegienki poza granicami planu

b) parkingi nie dotyczy

c) zaopatrzenie w wodę nie dotyczy

d) odprowadzenie ścieków nie dotyczy

e) odprowadzenie wód opadowych i regulacja stosunków wodnych poprzez system rowów melioracyjnych,

f) zaopatrzenie w energię elektryczną nie dotyczy

- g) zaopatrzenie w gaz nie dotyczy
- h) zaopatrzenie w ciepło nie dotyczy
- i) gospodarka odpadami nie dotyczy

j) planowane urządzenia i sieci magistralne nie dotyczy

10)ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy,
- b) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie ustala się
- c) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy

11)ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- a) teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana
- b) teren położony w obszarze użytku ekologicznego „jantarowe oczko”
- c) istniejąca zieleń do zachowania

12)ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH nie dotyczy

13)SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU zakaz zagospodarowania tymczasowego

14)USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCENÍ LUB REKULTYWACJI nie dotyczy

15)STAWKA PROCENTOWA nie dotyczy

16)SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

- a) Teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) Teren w całości położony w obszarze użytku ekologicznego „jantarowe oczko”, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi
- c) Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią- obowiązują zapisy § 4 pkt 4

17)SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- a) Istniejący układ odwadniający do zachowania i utrzymywania w należyłym stanie technicznym
- b) Teren odwadniany rowami w układzie grawitacyjno – mechanicznym

18)ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH zaleca się powiązanie z terenem 14Z przepustami umożliwiającymi migrację fauny

16. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Jantar

1)NUMER TERENU 16MN/U

2)POWIERZCHNIA 6,35 ha

3)PRZEZNACZENIE tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług bez ustalenia proporcji.

4)FUNKCJE WYŁĄCZONE zabudowa rekreacyjna typu domki campingowe,

5)ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM tereny rolnicze

6)ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 9, 10, 11
- b) ogrodzenia: maksymalna wysokość- 1,80 m , nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykatów betonowych

c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących i reklam na budynkach i ogrodzeniach za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia, z zastrzeżeniem pkt. 6) d)

d) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni powyżej 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu

e) zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej: wolno stojących, na budynkach o wartościach kulturowych oraz o konstrukcji kratownicowej na pozostałych budynkach

f) w zachodnio-południowej części terenu zlokalizowana jest dominanta przestrzenna na zakończeniu osi odcinka drogi 26KL

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) linie zabudowy

- obowiązujące w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej teren z terenem drogi 26KL, jak na rysunku planu

- maksymalne nieprzekraczalne w odległości 6,0 m od zachodniej granicy terenu zlokalizowanej wzdłuż istniejącej drogi, jak na rysunku planu

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

- dla działek o powierzchni do 1000 m² maksymalnie 0,22,

- dla działek o powierzchni do 1500 m² maksymalnie 0,20,

- dla działek o powierzchni powyżej 1500 m² maksymalnie 0,18,

- dla działek zlokalizowanych wzdłuż drogi 26KL oraz drogi wojewódzkiej nr 501 poza granicami planu i na których budynek lub budynki podstawowe lokalizowane są z kalenicami dachów równoległe do osi tej drogi dopuszcza się maksymalnie 0,25 niezależnie od wielkości powierzchni działki

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki

d) intensywność zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: 0,6

e) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: dla zabudowy zlokalizowanej na działkach wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 501 poza granicami planu i której kalenica dachu przebiega równoległe do osi tych dróg 12,5m, dla dominanty, o której mowa w pkt. 6) f) 12,5m, dla pozostałej zabudowy 9,5m

f) formy zabudowy: zabudowa jedno lub dwukondygnacyjna, dopuszcza się poddasze użytkowe, ze ścianą kolankową o maksymalnej wysokości 1,2m,

g) kształt dachu: dach dwuspadowy o kącie 38 - 45°, z kalenicami równoległe lub prostopadłe do osi drogi, z której zorganizowany jest zjazd na działkę, nie dotyczy istniejącej zabudowy o innej formie dachów (płaskie i wielospadowe), oraz ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu typu zabudowy i zmianie gabarytów maksymalnie do 10% któregośkolwiek z dotychczasowych wymiarów zewnętrznych

h) inne:

- pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką w odcieniach szarości lub czerwieni lub brązów,

- dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w niniejszej karcie terenu

- dopuszcza się lokalizację budynku towarzyszącego o powierzchni zabudowy od 30 m² do 100 m² i wysokości od 4,5 m do 5,5 m, na działkach do 1000 m² dopuszcza się jeden budynek towarzyszący, na działkach powyżej 1000 m² dopuszcza się budynki towarzyszące w ilości 1 budynek na każde 1000 m² pow działki

8) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) szerokość frontu działki, minimalna: 18,0m maksymalna: nie ustala się

b) wielkość działki, minimalna: dla zabudowy mieszkaniowej 1000m², dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej 2000m², maksymalna: nie ustala się

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

d) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie dotyczy

e) istniejące podziały zgodne z planem

f) koncepcje podziałów należy sporządzać dla przynajmniej jednej części terenu wydzielonej jako obszar spójnej parcelacji wyznaczonej liniami jak na rysunku planu,

9)ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

a) dostępność drogowa: poprzez istniejące zjazdy z drogi wojewódzkiej nr 501 poza granicami planu oraz z dróg 26KL,

b) parkingi: dla zabudowy mieszkaniowej minimum 1 miejsce postojowe na dom mieszkalny, dla usług turystycznych pobytowych minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój, dla pozostałych usług minimum 1 miejsce postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej

c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej

d) odprowadzenie ścieków do układu kanalizacji sanitarnej

e) odprowadzenie wód opadowych zagospodarować na terenie

f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej

g) zaopatrzenie w gaz z gazu bezprzewodowego lub sieci gazowej

h) zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł lokalnych

i) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami ogólnymi

j) planowane urządzenia i sieci magistralne nie dotyczy

10)ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

a) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy,

b) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie ustala się

c) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy

11)ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

a) przyjmuje się poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

b) teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana

12)ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH nie dotyczy

13)SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU zakaz zagospodarowania tymczasowego

14)USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI nie dotyczy

15)STAWKA PROCENTOWA 30%

16)SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

a) Teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią- obowiązują zapisy § 4 pkt 4

c) Teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolei wąskotorowej, zabudowa i zainwestowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

17)SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

a) Wprowadzenie wód opadowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, szczelnych dróg, parkingów i dojeżdżających pieszych o nawierzchni utwardzonej przed wprowadzeniem do odbiornika wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

b) Istniejący układ odwadniający do zachowania i utrzymywania w należyтым stanie technicznym,

c) Teren odwadniany rowami w układzie grawitacyjno – mechanicznym

18) ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- a) Zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu ich późniejszego wykorzystania
- b) Zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi
- c) Zaleca się nasadzenia żywopłotowe wzdłuż ogrodzeń

17. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Jantar

1) NUMER TERENU 17MN

2) POWIERZCHNIA 5,74 ha

3) PRZEZNACZENIE tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług turystycznych typu pokoje zakwaterowania turystycznego

4) FUNKCJE WYŁĄCZONE zabudowa rekreacyjna typu domki campingowe oraz budynki o powierzchni zabudowy powyżej 300 m².

5) ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM tereny rolnicze

6) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 9, 10, 11
- b) ogrodzenia: maksymalna wysokość- 1,80 m , nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykatów betonowych
- c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących i reklam na budynkach i ogrodzeniach za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia, z zastrzeżeniem pkt. 6) d)
- d) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni powyżej 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu
- e) zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej: wolno stojących, na budynkach o wartościach kulturowych oraz o konstrukcji kratownicowej na pozostałych budynkach

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) linie zabudowy

- obowiązujące w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej teren z terenem drogi 26KL, jak na rysunku planu

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

- dla działek o powierzchni do 1000 m² maksymalnie 0,22,

- dla działek o powierzchni do 1500 m² maksymalnie 0,20,

- dla działek o powierzchni powyżej 1500 m² maksymalnie 0,18,

- dla działek zlokalizowanych wzdłuż drogi 26KL i na których budynek lub budynki podstawowe lokalizowane są z kalenicami dachów równoległe do osi tej drogi dopuszcza się maksymalnie 0,25 niezależnie od wielkości powierzchni działki

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki

d) intensywność zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: 0,6

e) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: 9,5m

f) formy zabudowy: zabudowa wolnostojąca, jednokondygnacyjna, dopuszcza się poddasze użytkowe, ze ścianą kolankową o maksymalnej wysokości 1,2m,

g) kształt dachu: dach dwuspadowy o kącie 38 - 45°, z kalenicami równoległe lub prostopadle do osi drogi, z której zorganizowany jest zjazd na działkę, nie dotyczy istniejącej zabudowy o innej formie dachów (płaskie i wielospadowe), oraz ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu typu zabudowy i zmianie gabarytów maksymalnie do 10% któregokolwiek z dotychczasowych wymiarów zewnętrznych

h) inne:

- pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką w odcieniach szarości lub czerwieni lub brązów,
- dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w niniejszej karcie terenu
- dopuszcza się lokalizację budynku towarzyszącego o powierzchni zabudowy od 30 m² do 100 m² i wysokości od 4,5 m do 5,5 m, na działkach do 1000 m² dopuszcza się jeden budynek towarzyszący, na działkach powyżej 1000 m² dopuszcza się budynki towarzyszące w ilości 1 budynek na każde 1000 m² pow działki

8) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) szerokość frontu działki, minimalna: 18,0m maksymalna: 35,0m
- b) wielkość działki, minimalna: 1000m² maksymalna: nie ustala się
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się
- d) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie dotyczy
- e) istniejące podziały zgodne z planem
- f) koncepcje podziałów należy sporządzać dla przynajmniej jednej części terenu wydzielonej jako obszar spójnej parcelacji wyznaczonej liniami jak na rysunku planu,
- g) minimalna szerokość wydzielen dla ciągów pieszo jezdnych jak na rysunku planu 6,0m,

9) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- a) dostępność drogowa: poprzez układ dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych z drogi 26KL,
- b) parkingi: dla zabudowy mieszkaniowej minimum 1 miejsce postojowe na dom mieszkalny, dla usług turystycznych minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój
- c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej
- d) odprowadzenie ścieków do układu kanalizacji sanitarnej
- e) odprowadzenie wód opadowych zagospodarować na terenie
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej
- g) zaopatrzenie w gaz z gazu bezprzewodowego lub sieci gazowej
- h) zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł lokalnych
- i) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami ogólnymi
- j) planowane urządzenia i sieci magistralne nie dotyczy

10) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy,
- b) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie ustala się
- c) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy

11) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- a) przyjmuje się poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową
- b) teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana
- c) istniejąca zieleń wysoka wzdłuż rowów melioracyjnych do zachowania i uzupełnienia

12) ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH nie dotyczy

13)SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU zakaz zagospodarowania tymczasowego

14)USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI nie dotyczy

15)STAWKA PROCENTOWA 30%

16)SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

a) Teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią- obowiązują zapisy § 4 pkt 4

17)SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

a) Rozmieszczenie infrastruktury technicznej w pasach ciągów pieszo jezdnych zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

b) Wprowadzenie wód opadowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, szczelnych drogi, parkingów i dojeżdżających pieszych o nawierzchni utwardzonej przed wprowadzeniem do odbiornika wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

c) Istniejący układ odwadniający do zachowania i utrzymywania w należyłym stanie technicznym, dopuszcza się budowę przepustów dla ciągów pieszo jezdnych oraz dojazdów wewnętrznych

d) Teren odwadniany rowami w układzie grawitacyjno – mechanicznym

e) Przez teren przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia – obiekty budowlane oraz prace budowlane należy realizować w odległościach wynikających z przepisów odrębnych, dopuszcza się skablowanie na warunkach gestora sieci

18)ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

a) Zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu ich późniejszego wykorzystania

b) Zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi

c) Zaleca się nasadzenia żywopłotowe wzdłuż ogrodzeń

18. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Jantar

1)NUMER TERENU 18MN

2)POWIERZCHNIA 10,11 ha

3)PRZEZNACZENIE tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług turystycznych typu pokoje zakwaterowania turystycznego

4)FUNKCJE WYŁĄCZONE zabudowa rekreacyjna typu domki campingowe oraz budynki o powierzchni zabudowy powyżej 300 m².

5)ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM tereny rolnicze

6)ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 9, 10, 11

b) ogrodzenia: maksymalna wysokość- 1,80 m , nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykatów betonowych

c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących i reklam na budynkach i ogrodzeniach za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia, z zastrzeżeniem pkt. 6) d)

d) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni powyżej 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu

e) zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej: wolno stojących, na budynkach o wartościach kulturowych oraz o konstrukcji kratownicowej na pozostałych budynkach

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) linie zabudowy

- obowiązujące w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej teren z terenem drogi 26KL, jak na rysunku planu

- maksymalne nieprzekraczalne w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej teren z terenem drogi 25KD, jak na rysunku planu

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

- dla działek o powierzchni do 1000 m² maksymalnie 0,22,

- dla działek o powierzchni do 1500 m² maksymalnie 0,20,

- dla działek o powierzchni powyżej 1500 m² maksymalnie 0,18,

- dla działek zlokalizowanych wzdłuż drogi 26KL i na których budynek lub budynki podstawowe lokalizowane są z kalenicami dachów równoległe do osi tej drogi dopuszcza się maksymalnie 0,25 niezależnie od wielkości powierzchni działki

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki

d) intensywność zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: 0,6

e) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: 9,5m

f) formy zabudowy: zabudowa wolnostojąca, jednokondygnacyjna, dopuszcza się poddasze użytkowe, ze ścianą kolankową o maksymalnej wysokości 1,2m,

g) kształt dachu: dach dwuspadowy o kącie 38 - 45°, z kalenicami równoległe lub prostopadle do osi drogi, z której zorganizowany jest zjazd na działkę, nie dotyczy istniejącej zabudowy o innej formie dachów (płaskie i wielospadowe), oraz ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu typu zabudowy i zmianie gabarytów maksymalnie do 10% któregośkolwiek z dotychczasowych wymiarów zewnętrznych

h) inne:

- pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką w odcieniach szarości lub czerwieni lub brązów,

- dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w niniejszej karcie terenu

- dopuszcza się lokalizację budynku towarzyszącego o powierzchni zabudowy od 30 m² do 100 m² i wysokości od 4,5 m do 5,5 m, na działkach do 1000 m² dopuszcza się jeden budynek towarzyszący, na działkach powyżej 1000 m² dopuszcza się budynki towarzyszące w ilości 1 budynek na każde 1000 m² pow działki

8) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) szerokość frontu działki, minimalna: 18,0m maksymalna: 35,0m

b) wielkość działki, minimalna: 1000m² maksymalna: nie ustala się

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

d) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie dotyczy

e) istniejące podziały zgodne z planem

f) koncepcje podziałów należy sporządzać dla przynajmniej jednej części terenu wydzielonej jako obszar spójnej parcelacji wyznaczonej liniami jak na rysunku planu,

g) minimalna szerokość wydzielen dla ciągów pieszo jezdnych jak na rysunku planu 6,0m,

9) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- a) dostępność drogowa: poprzez układ dojazdów i ciągów pieszo-jezdnym z dróg 25KD i 26KL,
- b) parkingi: dla zabudowy mieszkaniowej minimum 1 miejsce postojowe na dom mieszkalny, dla usług turystycznych minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój
- c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej
- d) odprowadzenie ścieków do układu kanalizacji sanitarnej
- e) odprowadzenie wód opadowych zagospodarować na terenie
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej
- g) zaopatrzenie w gaz z gazu bezprzewodowego lub sieci gazowej
- h) zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł lokalnych
- i) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami ogólnymi
- j) planowane urządzenia i sieci magistralne nie dotyczy

10)ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy,
- b) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie ustala się
- c) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy

11)ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- a) przyjmuje się poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową
- b) teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana
- c) istniejąca zieleń wysoka wzdłuż rowów melioracyjnych do zachowania i uzupełnienia

12)ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH nie dotyczy

13)SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU zakaz zagospodarowania tymczasowego

14)USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCENÍ LUB REKULTYWACJI nie dotyczy

15)STAWKA PROCENTOWA 30%

16)SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

- a) Teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią- obowiązują zapisy § 4 pkt 4

17)SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- a) Rozmieszczenie infrastruktury technicznej w pasach ciągów pieszo jezdnych zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
- b) Wprowadzenie wód opadowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, szczelnych drogi, parkingów i dojść pieszych o nawierzchni utwardzonej przed wprowadzeniem do odbiornika wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
- c) Istniejący układ odwadniający do zachowania i utrzymywania w należyтым stanie technicznym, dopuszcza się budowę przepustów dla ciągów pieszo jezdnych oraz dojazdów wewnętrznych
- d) Teren odwadniany rowami w układzie grawitacyjno – mechanicznym

18)ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- a) Zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu ich późniejszego wykorzystania
- b) Zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi
- c) Zaleca się nasadzenia żywopłotowe wzdłuż ogrodzeń

19. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Jantar

1) NUMER TERENU 19MN/U

2) POWIERZCHNIA 2,37 ha

3) PRZEZNACZENIE tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług bez ustalenia proporcji.

4) FUNKCJE WYŁĄCZONE zabudowa rekreacyjna typu domki campingowe,

5) ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM tereny rolnicze

6) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 9, 10, 11

b) ogrodzenia: maksymalna wysokość- 1,80 m , nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykatów betonowych

c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących i reklam na budynkach i ogrodzeniach za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia, z zastrzeżeniem pkt. 6) d)

d) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni powyżej 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu

e) zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej: wolno stojących, na budynkach o wartościach kulturowych oraz o konstrukcji kratownicowej na pozostałych budynkach

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) linie zabudowy

- maksymalne nieprzekraczalne w odległości 6,0 m od wschodniej granicy terenu zlokalizowanej wzdłuż istniejącej drogi, jak na rysunku planu

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

- dla działek o powierzchni do 1000 m² maksymalnie 0,22,

- dla działek o powierzchni do 1500 m² maksymalnie 0,20,

- dla działek o powierzchni powyżej 1500 m² maksymalnie 0,18,

- dla działek zlokalizowanych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 501 poza granicami planu i na których budynek lub budynki podstawowe lokalizowane są z kalenicami dachów równoległe do osi tej drogi dopuszcza się maksymalnie 0,25 niezależnie od wielkości powierzchni działki

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki

d) intensywność zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: 0,6

e) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: dla zabudowy zlokalizowanej na działkach wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 501 poza granicami planu i której kalenica dachu przebiega równoległe do osi tych dróg 12,5m, dla pozostałej zabudowy 9,5m

f) formy zabudowy: zabudowa jedno lub dwukondygnacyjna, dopuszcza się poddasze użytkowe, ze ścianą kolankową o maksymalnej wysokości 1,2m,

g) kształt dachu: dach dwuspadowy o kącie 38 - 45°, z kalenicami równoległe lub prostopadle do osi drogi, z której zorganizowany jest zjazd na działkę, nie dotyczy istniejącej zabudowy o innej formie dachów (płaskie i wielospadowe), oraz ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu typu zabudowy i zmianie gabarytów maksymalnie do 10% któregokolwiek z dotychczasowych wymiarów zewnętrznych

h) inne:

- pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką w odcieniach szarości lub czerwieni lub brązów,
- dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w niniejszej karcie terenu

- dopuszcza się lokalizację budynku towarzyszącego o powierzchni zabudowy od 30 m² do 100 m² i wysokości od 4,5 m do 5,5 m, na działkach do 1000 m² dopuszcza się jeden budynek towarzyszący, na działkach powyżej 1000 m² dopuszcza się budynki towarzyszące w ilości 1 budynek na każde 1000 m² pow działki

8) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) szerokość frontu działki, minimalna: 18,0m maksymalna: nie ustala się

b) wielkość działki, minimalna: dla zabudowy mieszkaniowej 1000m², dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej 2000m², maksymalna: nie ustala się

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

d) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie dotyczy

e) istniejące podziały zgodne z planem

f) koncepcje podziałów należy sporządzać dla całości terenu

9) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

a) dostępność drogowa: poprzez istniejące zjazdy z drogi wojewódzkiej nr 501 poza granicami planu oraz z drogi zlokalizowanej wzdłuż wschodniej granicy terenu, poza planem

b) parkingi: dla zabudowy mieszkaniowej minimum 1 miejsce postojowe na dom mieszkalny, dla usług turystycznych pobytowych minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój, dla pozostałych usług minimum 1 miejsce postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej

c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej

d) odprowadzenie ścieków do układu kanalizacji sanitarnej

e) odprowadzenie wód opadowych zagospodarować na terenie

f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej

g) zaopatrzenie w gaz z gazu bezprzewodowego lub sieci gazowej

h) zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł lokalnych

i) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami ogólnymi

j) planowane urządzenia i sieci magistralne nie dotyczy

10) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

a) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy,

b) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie ustala się

c) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: oznaczony na rysunku planu budynek zlokalizowany w północnej części terenu, ochronie podlega historyczna bryła budynków, ich detal architektoniczny, historyczna forma stolarki okien i drzwi oraz materiał elewacyjny – wszelkie zmiany należy uzgodnić z właściwym terenowo konserwatorem zabytków,

11) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

a) przyjmuje się poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

b) teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana

12) ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH nie dotyczy

13) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU zakaz zagospodarowania tymczasowego

14)USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI nie dotyczy

15)STAWKA PROCENTOWA 30%

16)SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

a) Teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią- obowiązują zapisy § 4 pkt 4

c) Teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolei wąskotorowej, zabudowa i zainwestowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

17)SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

a) Wprowadzenie wód opadowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, szczelnych drogi, parkingów i dojść pieszych o nawierzchni utwardzonej przed wprowadzeniem do odbiornika wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

b) Istniejący układ odwadniający do zachowania i utrzymywania w należyтым stanie technicznym,

c) Teren odwadniany rowami w układzie grawitacyjno – mechanicznym

d) Przez teren przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia – obiekty budowlane oraz prace budowlane należy realizować w odległościach wynikających z przepisów odrębnych, dopuszcza się skablowanie na warunkach gestora sieci

18)ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

a) Zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu ich późniejszego wykorzystania

b) Zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi

c) Zaleca się nasadzenia żywopłotowe wzdłuż ogrodzeń

20. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Jantar

1)NUMER TERENU 20Z

2)POWIERZCHNIA 0,16 ha

3)PRZEZNACZENIE tereny zieleni, rów melioracyjny

4)FUNKCJE WYŁĄCZONE funkcje rekreacji

5)ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM nie ustala się

6)ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO układ rowów melioracyjnych do zachowania i utrzymania

7)ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – zakaz zabudowy

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 80 % powierzchni działki

d) intensywność zabudowy, nie dotyczy

e) wysokość zabudowy, nie dotyczy

f) formy zabudowy nie dotyczy

g) kształt dachu nie dotyczy

8)ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) szerokość frontu działki, nie dotyczy
- b) wielkość działki, zakaz podziałów
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się
- d) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie dotyczy

9)ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- a) dostępność drogowa z drogi 26KL
- b) parkingi nie dotyczy
- c) zaopatrzenie w wodę nie dotyczy
- d) odprowadzenie ścieków nie dotyczy
- e) odprowadzenie wód opadowych i regulacja stosunków wodnych poprzez system rowów melioracyjnych,
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną nie dotyczy
- g) zaopatrzenie w gaz nie dotyczy
- h) zaopatrzenie w ciepło nie dotyczy
- i) gospodarka odpadami nie dotyczy
- j) planowane urządzenia i sieci magistralne nie dotyczy

10)ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy,
- b) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie ustala się
- c) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy

11)ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- a) teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana
- b) istniejąca zieleń wysoka wzdłuż rowów melioracyjnych do zachowania i uzupełnienia

12)ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH nie dotyczy

13)SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU zakaz zagospodarowania tymczasowego

14)USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI nie dotyczy

15)STAWKA PROCENTOWA nie dotyczy

16)SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

- a) Teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią- obowiązują zapisy § 4 pkt 4

17)SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- a) Istniejący układ odwadniający do zachowania i utrzymywania w należyтым stanie technicznym, dopuszcza się budowę przepustów dla ciągów pieszo jezdnych oraz dojazdów wewnętrznych
- b) Teren odwadniany rowami w układzie grawitacyjno – mechanicznym

18)ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH nie ustala się

21. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Jantar

1) NUMER TERENU 21MN

2) POWIERZCHNIA 4,53 ha

3) PRZEZNACZENIE tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług turystycznych typu pokoje zakwaterowania turystycznego

4) FUNKCJE WYŁĄCZONE zabudowa rekreacyjna typu domki campingowe oraz budynki o powierzchni zabudowy powyżej 300 m².

5) ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM tereny rolnicze

6) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 9, 10, 11

b) ogrodzenia: maksymalna wysokość- 1,80 m , nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykatów betonowych

c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących i reklam na budynkach i ogrodzeniach za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia, z zastrzeżeniem pkt. 6) d)

d) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni powyżej 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu

e) zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej: wolno stojących, na budynkach o wartościach kulturowych oraz o konstrukcji kratownicowej na pozostałych budynkach

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren z terenami dróg 24KD, 25KD oraz kontynuacji 24KD poza granicami planu, jak na rysunku planu

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

- dla działek o powierzchni do 1000 m² maksymalnie 0,22,

- dla działek o powierzchni do 1500 m² maksymalnie 0,20,

- dla działek o powierzchni powyżej 1500 m² maksymalnie 0,18,

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki

d) intensywność zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: 0,6

e) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: 9,5m

f) formy zabudowy: zabudowa wolnostojąca, jednokondygnacyjna, dopuszcza się poddasze użytkowe, ze ścianą kolankową o maksymalnej wysokości 1,2m,

g) kształt dachu: dach dwuspadowy o kącie 38 - 45°, z kalenicami równoległe lub prostopadle do osi drogi, z której zorganizowany jest zjazd na działkę, nie dotyczy istniejącej zabudowy o innej formie dachów (płaskie i wielospadowe), oraz ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu typu zabudowy i zmianie gabarytów maksymalnie do 10% któregośkolwiek z dotychczasowych wymiarów zewnętrznych

h) inne:

- pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką w odcieniach szarości lub czerwieni lub brązów,

- dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w niniejszej karcie terenu

- dopuszcza się lokalizację budynku towarzyszącego o powierzchni zabudowy od 30 m² do 100 m² i wysokości od 4,5 m do 5,5 m, na działkach do 1000 m² dopuszcza się jeden budynek towarzyszący, na działkach powyżej 1000 m² dopuszcza się budynki towarzyszące w ilości 1 budynek na każde 1000 m² pow działki

8) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) szerokość frontu działki, minimalna: 18,0m maksymalna: 35,0m
- b) wielkość działki, minimalna: 1000m² maksymalna: nie ustala się
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się
- d) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie dotyczy
- e) istniejące podziały zgodne z planem
- f) koncepcje podziałów należy sporządzać dla przynajmniej jednej części terenu wydzielonej jako obszar spójnej parcelacji wyznaczonej liniami jak na rysunku planu,
- g) minimalna szerokość wydzielen dla ciągów pieszo jezdnych jak na rysunku planu 6,0m,

9)ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- a) dostępność drogowa: poprzez układ dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych z dróg 24KD, 25KD oraz kontynuacji 24KD poza granicami planu,
- b) parkingi: dla zabudowy mieszkaniowej minimum 1 miejsce postojowe na dom mieszkalny, dla usług turystycznych minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój
- c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej
- d) odprowadzenie ścieków do układu kanalizacji sanitarnej
- e) odprowadzenie wód opadowych zagospodarować na terenie
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej
- g) zaopatrzenie w gaz z gazu bezprzewodowego lub sieci gazowej
- h) zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł lokalnych
- i) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami ogólnymi
- j) planowane urządzenia i sieci magistralne nie dotyczy

10)ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy,
- b) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie ustala się
- c) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy

11)ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- a) przyjmuje się poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową
- b) teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana
- c) istniejąca zieleń wysoka wzdłuż rowów melioracyjnych do zachowania i uzupełnienia

12)ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH nie dotyczy

13)SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU zakaz zagospodarowania tymczasowego

14)USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCENÍ LUB REKULTYWACJI nie dotyczy

15)STAWKA PROCENTOWA 30%

16)SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

- a) Teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią- obowiązują zapisy § 4 pkt 4

17) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- a) Rozmieszczenie infrastruktury technicznej w pasach ciągów pieszo jezdnych zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
- b) Wprowadzenie wód opadowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, szczelnych drogi, parkingów i dojść pieszych o nawierzchni utwardzonej przed wprowadzeniem do odbiornika wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
- c) Istniejący układ odwadniający do zachowania i utrzymywania w należyтым stanie technicznym, dopuszcza się budowę przepustów dla ciągów pieszo jezdnych oraz dojazdów wewnętrznych
- d) Teren odwadniany rowami w układzie grawitacyjno – mechanicznym

18) ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- a) Zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu ich późniejszego wykorzystania
- b) Zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi
- c) Zaleca się nasadzenia żywopłotowe wzdłuż ogrodzeń

22. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Jantar

1) NUMER TERENU 22MN

2) POWIERZCHNIA 3,02 ha

3) PRZEZNACZENIE tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług turystycznych typu pokoje zakwaterowania turystycznego

4) FUNKCJE WYŁĄCZONE zabudowa rekreacyjna typu domki campingowe oraz budynki o powierzchni zabudowy powyżej 300 m².

5) ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM tereny rolnicze

6) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 9, 10, 11
- b) ogrodzenia: maksymalna wysokość- 1,80 m , nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykatów betonowych
- c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących i reklam na budynkach i ogrodzeniach za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia, z zastrzeżeniem pkt. 6) d)
- d) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni powyżej 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu
- e) zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej: wolno stojących, na budynkach o wartościach kulturowych oraz o konstrukcji kratownicowej na pozostałych budynkach

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren z terenem drogi 24KD, jak na rysunku planu
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki
 - dla działek o powierzchni do 1000 m² maksymalnie 0,22,
 - dla działek o powierzchni do 1500 m² maksymalnie 0,20,
 - dla działek o powierzchni powyżej 1500 m² maksymalnie 0,18,
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki

- d) intensywność zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: 0,6
- e) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: 9,5m
- f) formy zabudowy: zabudowa wolnostojąca, jednokondygnacyjna, dopuszcza się poddasze użytkowe, ze ścianą kolankową o maksymalnej wysokości 1,2m,
- g) kształt dachu: dach dwuspadowy o kącie 38 - 45°, z kalenicami równoległe lub prostopadłe do osi drogi, z której zorganizowany jest zjazd na działkę, nie dotyczy istniejącej zabudowy o innej formie dachów (płaskie i wielospadowe), oraz ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu typu zabudowy i zmianie gabarytów maksymalnie do 10% któregośkolwiek z dotychczasowych wymiarów zewnętrznych
- h) inne:

- pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką w odcieniach szarości lub czerwieni lub brązów,
- dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w niniejszej karcie terenu
- dopuszcza się lokalizację budynku towarzyszącego o powierzchni zabudowy od 30 m² do 100 m² i wysokości od 4,5 m do 5,5 m, na działkach do 1000 m² dopuszcza się jeden budynek towarzyszący, na działkach powyżej 1000 m² dopuszcza się budynki towarzyszące w ilości 1 budynek na każde 1000 m² pow działki

8) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) szerokość frontu działki, minimalna: 18,0m maksymalna: 35,0m
- b) wielkość działki, minimalna: 1000m² maksymalna: nie ustala się
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się
- d) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie dotyczy
- e) istniejące podziały zgodne z planem
- f) koncepcje podziałów należy sporządzać dla przynajmniej jednej części terenu wydzielonej jako obszar spójnej parcelacji wyznaczonej liniami jak na rysunku planu,
- g) minimalna szerokość wydzielen dla ciągów pieszo jezdnych jak na rysunku planu 6,0m,

9) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- a) dostępność drogowa: poprzez układ dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych z drogi 24KD,
- b) parkingi: dla zabudowy mieszkaniowej minimum 1 miejsce postojowe na dom mieszkalny, dla usług turystycznych minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój
- c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej
- d) odprowadzenie ścieków do układu kanalizacji sanitarnej
- e) odprowadzenie wód opadowych zagospodarować na terenie
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej
- g) zaopatrzenie w gaz z gazu bezprzewodowego lub sieci gazowej
- h) zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł lokalnych
- i) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami ogólnymi
- j) planowane urządzenia i sieci magistralne nie dotyczy

10) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy,
- b) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie ustala się
- c) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy

11) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- a) przyjmuje się poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

b) teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana

c) istniejąca zieleń wysoka wzdłuż rowów melioracyjnych do zachowania i uzupełnienia

12) ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH nie dotyczy

13) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU zakaz zagospodarowania tymczasowego

14) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCENÍ LUB REKULTYWACJI nie dotyczy

15) STAWKA PROCENTOWA 30%

16) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

a) Teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią- obowiązują zapisy § 4 pkt 4

17) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

a) Rozmieszczenie infrastruktury technicznej w pasach ciągów pieszo jezdnych zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

b) Wprowadzenie wód opadowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, szczelnych drogi, parkingów i dojść pieszych o nawierzchni utwardzonej przed wprowadzeniem do odbiornika wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

c) Istniejący układ odwadniający do zachowania i utrzymywania w należyłym stanie technicznym, dopuszcza się budowę przepustów dla ciągów pieszo jezdnych oraz dojazdów wewnętrznych

d) Teren odwadniany rowami w układzie grawitacyjno – mechanicznym

18) ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

a) Zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu ich późniejszego wykorzystania

b) Zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi

c) Zaleca się nasadzenia żywopłotowe wzdłuż ogrodzeń

23. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Jantar

1) NUMER TERENU 23MN/U

2) POWIERZCHNIA 3,81 ha

3) PRZEZNACZENIE tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług bez ustalenia proporcji.

4) FUNKCJE WYŁĄCZONE zabudowa rekreacyjna typu domki campingowe,

5) ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM tereny rolnicze

6) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

a) stosuje się zasady, o których mowa w punktach 7, 9, 10, 11

b) ogrodzenia: maksymalna wysokość- 1,80 m , nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykatów betonowych

c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących i reklam na budynkach i ogrodzeniach za wyjątkiem szyldów o max. powierzchni 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością w miejscu jej prowadzenia, z zastrzeżeniem pkt. 6) d)

d) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni powyżej 0,5m², związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu

e) zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej: wolno stojących, na budynkach o wartościach kulturowych oraz o konstrukcji kratownicowej na pozostałych budynkach

7) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

- dla działek o powierzchni do 1000 m² maksymalnie 0,22,

- dla działek o powierzchni do 1500 m² maksymalnie 0,20,

- dla działek o powierzchni powyżej 1500 m² maksymalnie 0,18,

- dla działek zlokalizowanych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 501 poza granicami planu i na których budynek lub budynki podstawowe lokalizowane są z kalenicami dachów równoległe lub prostopadłe do osi tej drogi dopuszcza się maksymalnie 0,25 niezależnie od wielkości powierzchni działki

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki

d) intensywność zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: 0,6

e) wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się maksymalna: 9,5m

f) formy zabudowy: zabudowa jednokondygnacyjna, dopuszcza się poddasze użytkowe, ze ścianą kolankową o maksymalnej wysokości 1,2m,

g) kształt dachu: dach dwuspadowy o kącie 38 - 45°, z kalenicami równoległe lub prostopadłe do osi drogi, z której zorganizowany jest zjazd na działkę, nie dotyczy istniejącej zabudowy o innej formie dachów (płaskie i wielospadowe), oraz ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu typu zabudowy i zmianie gabarytów maksymalnie do 10% któregośkolwiek z dotychczasowych wymiarów zewnętrznych

h) inne:

- pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką w odcieniach szarości lub czerwieni lub brązów,

- dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w niniejszej karcie terenu

- dopuszcza się lokalizację budynku towarzyszącego o powierzchni zabudowy od 30 m² do 100 m² i wysokości od 4,5 m do 5,5 m, na działkach do 1000 m² dopuszcza się jeden budynek towarzyszący, na działkach powyżej 1000 m² dopuszcza się budynki towarzyszące w ilości 1 budynek na każde 1000 m² pow działki

8) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) szerokość frontu działki, minimalna: 18,0m maksymalna: nie ustala się

b) wielkość działki, minimalna: dla zabudowy mieszkaniowej 1000m², dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej 2000m², maksymalna: nie ustala się

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się

d) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie dotyczy

e) istniejące podziały zgodne z planem

f) koncepcje podziałów należy sporządzać dla całego terenu,

9) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

a) dostępność drogowa: poprzez istniejące zjazdy z drogi wojewódzkiej nr 501 poza granicami planu

b) parkingi: dla zabudowy mieszkaniowej minimum 1 miejsce postojowe na dom mieszkalny, dla usług turystycznych pobytowych minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój, dla pozostałych usług minimum 1 miejsce postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej

c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej

d) odprowadzenie ścieków do układu kanalizacji sanitarnej

e) odprowadzenie wód opadowych zagospodarować na terenie

- f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej
- g) zaopatrzenie w gaz z gazu bezprzewodowego lub sieci gazowej
- h) zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł lokalnych
- i) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami ogólnymi
- j) planowane urządzenia i sieci magistralne nie dotyczy

10)ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy,
- b) zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie ustala się
- c) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy

11)ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- a) przyjmuje się poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową
- b) teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana

12)ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH nie dotyczy

13)SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU zakaz zagospodarowania tymczasowego

14)USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI nie dotyczy

15)STAWKA PROCENTOWA 30%

16)SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

- a) Teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią- obowiązują zapisy § 4 pkt 4
- c) Teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolei wąskotorowej, zabudowa i zainwestowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

17)SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- a) Wprowadzenie wód opadowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, szczelnych dróg, parkingów i dojeżdżających pieszych o nawierzchni utwardzonej przed wprowadzeniem do odbiornika wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
- b) Istniejący układ odwadniający do zachowania i utrzymywania w należyтым stanie technicznym,
- c) Teren odwadniany rowami w układzie grawitacyjno – mechanicznym

18)ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- a) Zaleca się gromadzenie wód opadowych w celu ich późniejszego wykorzystania
- b) Zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi
- c) Zaleca się nasadzenia żywopłotowe wzdłuż ogrodzeń

24. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Jantar

1)NUMER TERENU 24KD

2) POWIERZCHNIA 0,17 ha

3) KLASA I NAZWA ULICY: projektowana ulica dojazdowa

4) PARAMETRY I WYPOSAŻENIE

a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m z lokalnymi poszerzeniami jak na rysunku planu

b) prędkość projektowa 40km/h

c) przekrój jedna jezdnia, dwa pasy ruchu

d) dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń

e) wyposażenie minimalne chodniki

5) POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM poprzez skrzyżowania z drogą lokalną i dalej z drogą wojewódzką nr 501 poza granicami planu

6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ nie dotyczy

7) ZASADY OCHRONY ŚRÓDOWISKA I PRZYRODY stosuje się przepisy ogólne

8) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCENÍ LUB REKULTYWACJI nie dotyczy

9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU zakaz zagospodarowania tymczasowego

10) ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

a) mała architektura dopuszcza się

b) nośniki reklamowe zakaz lokalizacji

c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe

d) urządzenia techniczne dopuszcza się

e) zieleń niska dopuszcza się, wysoka zakaz lokalizacji

11) STAWKA PROCENTOWA nie dotyczy

12) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

a) Teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią- obowiązują zapisy § 4 pkt 4

13) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

a) Rozmieszczenie infrastruktury technicznej w pasie drogowym zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

b) Wprowadzenie wód opadowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, szczelnych drogi, parkingów i dojść pieszych o nawierzchni utwardzonej przed wprowadzeniem do odbiornika wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

c) Regulacja zwierciadła wód gruntowych systemem rowów: zachować istniejące rowy, dopuszcza się ich przełożenie.

d) Teren odwadniany rowami w układzie grawitacyjno – mechanicznym

14) ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH nie ustala się

25. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Jantar

1) NUMER TERENU 25KD

2) POWIERZCHNIA 0,25 ha

3) KLASA I NAZWA ULICY: projektowana ulica dojazdowa

4) PARAMETRY I WYPOSAŻENIE

a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m z lokalnymi poszerzeniami jak na rysunku planu

b) prędkość projektowa 40km/h

c) przekrój jedna jezdnia, dwa pasy ruchu

d) dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń

e) wyposażenie minimalne chodniki

5) POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM poprzez skrzyżowania z drogą lokalną 26KL i dalej z drogą wojewódzką nr 501 poza granicami planu

6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ nie dotyczy

7) ZASADY OCHRONY ŚRÓDOWISKA I PRZYRODY stosuje się przepisy ogólne

8) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCENÍ LUB REKULTYWACJI nie dotyczy

9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU zakaz zagospodarowania tymczasowego

10) ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

a) mała architektura dopuszcza się

b) nośniki reklamowe zakaz lokalizacji

c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe

d) urządzenia techniczne dopuszcza się

e) zieleń niska dopuszcza się, wysoka zakaz lokalizacji

11) STAWKA PROCENTOWA nie dotyczy

12) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

a) Teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią- obowiązują zapisy § 4 pkt 4

13) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

a) Rozmieszczenie infrastruktury technicznej w pasie drogowym zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

b) Wprowadzenie wód opadowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, szczelnych dróg, parkingów i dojść pieszych o nawierzchni utwardzonej przed wprowadzeniem do odbiornika wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

c) Regulacja zwierciadła wód gruntowych systemem rowów: zachować istniejące rowy, dopuszcza się ich przełożenie.

d) Teren odwadniany rowami w układzie grawitacyjno – mechanicznym

26. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Jantar

1)NUMER TERENU 26KL

2)POWIERZCHNIA 1,12 ha

3)KLASA I NAZWA ULICY: projektowana ulica lokalna

4)PARAMETRY I WYPOSAŻENIE

a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12,0 m z lokalnymi poszerzeniami jak na rysunku planu

b) prędkość projektowa 40km/h

c) przekrój jedna jezdnia, dwa pasy ruchu

d) dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń

e) wyposażenie minimalne chodniki

5)POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM poprzez skrzyżowania z drogą do Stegienki poza granicami planu i z drogą wojewódzką nr 501 poza granicami planu

6)ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ nie dotyczy

7)ZASADY OCHRONY ŚRDODWISKA I PRZYRODY stosuje się przepisy ogólne

8)USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI nie dotyczy

9)SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU zakaz zagospodarowania tymczasowego

10)ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

a) mała architektura dopuszcza się

b) nośniki reklamowe zakaz lokalizacji

c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe

d) urządzenia techniczne dopuszcza się

e) zieleń niska dopuszcza się, wysoka zakaz lokalizacji

11)STAWKA PROCENTOWA nie dotyczy

12)SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

a) Teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią- obowiązują zapisy § 4 pkt 4

13)SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

a) Rozmieszczenie infrastruktury technicznej w pasie drogowym zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

b) Wprowadzenie wód opadowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, szczelnych drogi, parkingów i dojść pieszych o nawierzchni utwardzonej przed wprowadzeniem do odbiornika wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

c) Regulacja zwierciadła wód gruntowych systemem rowów: zachować istniejące rowy, dopuszcza się ich przełożenie.

d) Teren odwadniany rowami w układzie grawitacyjno – mechanicznym

14) ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH nie ustala się

27. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Jantar

1) NUMER TERENU 27KL

2) POWIERZCHNIA 2,58 ha

3) KLASA I NAZWA ULICY: projektowana ulica lokalna

4) PARAMETRY I WYPOSAŻENIE

a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12,0 m z lokalnymi poszerzeniami jak na rysunku planu

b) prędkość projektowa 40km/h

c) przekrój jedna jezdnia, dwa pasy ruchu

d) dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń

e) wyposażenie minimalne chodniki

5) POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM poprzez skrzyżowania z drogą do Stegienki poza granicami planu i z drogą wojewódzką nr 501 poza granicami planu

6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ nie dotyczy

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

a) stosuje się przepisy ogólne

b) na odcinku sąsiadującym z terenem 14Z należy wykonać minimum 3 przepusty umożliwiające swobodną migrację fauny

8) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCENÍ LUB REKULTYWACJI nie dotyczy

9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU zakaz zagospodarowania tymczasowego

10) ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

a) mała architektura dopuszcza się

b) nośniki reklamowe zakaz lokalizacji

c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe

d) urządzenia techniczne dopuszcza się

e) zieleń niska dopuszcza się, wysoka zakaz lokalizacji

11) STAWKA PROCENTOWA nie dotyczy

12) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

a) Teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią- obowiązują zapisy § 4 pkt 4

13) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- a) Rozmieszczenie infrastruktury technicznej w pasie drogowym zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
- b) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w liniach rozgraniczających terenu przy zachowaniu możliwości lokalizacji elementów infrastruktury technicznej wzdłuż projektowanej drogi.
- c) Wprowadzenie wód opadowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, szczelnych drogi, parkingów i dojść pieszych o nawierzchni utwardzonej przed wprowadzeniem do odbiornika wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
- d) Regulacja zwierciadła wód gruntowych systemem rowów: zachować istniejące rowy, dopuszcza się ich przełożenie.
- e) Teren odwadniany rowami w układzie grawitacyjno – mechanicznym

14) ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH nie ustala się

28. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Jantar

1) NUMER TERENU 28KD

2) POWIERZCHNIA 0,02 ha

3) KLASA I NAZWA ULICY: projektowana ulica dojazdowa

4) PARAMETRY I WYPOSAŻENIE

a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m z lokalnymi poszerzeniami jak na rysunku planu

b) prędkość projektowa 40km/h

c) przekrój jedna jezdnia, dwa pasy ruchu

d) dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń

e) wyposażenie minimalne chodniki

5) POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM poprzez skrzyżowania z drogą lokalną 27KL i dalej z drogą wojewódzką nr 501 poza granicami planu

6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ nie dotyczy

7) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY stosuje się przepisy ogólne

8) USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCENI LUB REKULTYWACJI nie dotyczy

9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU zakaz zagospodarowania tymczasowego

10) ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

a) mała architektura dopuszcza się

b) nośniki reklamowe zakaz lokalizacji

c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe

d) urządzenia techniczne dopuszcza się

e) zieleń niska dopuszcza się, wysoka zakaz lokalizacji

11) STAWKA PROCENTOWA nie dotyczy

12)SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

- a) Teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią- obowiązują zapisy § 4 pkt 4

13)SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- a) Rozmieszczenie infrastruktury technicznej w pasie drogowym zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
- b) Wprowadzenie wód opadowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, szczelnych dróg, parkingów i dojeżdżających pieszych o nawierzchni utwardzonej przed wprowadzeniem do odbiornika wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
- c) Regulacja zwierciadła wód gruntowych systemem rowów: zachować istniejące rowy, dopuszcza się ich przełożenie.
- d) Teren odwadniany rowami w układzie grawitacyjno – mechanicznym

14)ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH nie ustala się

29. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Jantar

1)NUMER TERENU 29KD

2)POWIERZCHNIA 0,07 ha

3)KLASA I NAZWA ULICY: projektowana ulica dojazdowa

4)PARAMETRY I WYPOSAŻENIE

- a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m z lokalnymi poszerzeniami jak na rysunku planu
- b) prędkość projektowa 40km/h
- c) przekrój jedna jezdnia, dwa pasy ruchu
- d) dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń
- e) wyposażenie minimalne chodniki

5)POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM poprzez skrzyżowania z drogą lokalną 27KL i dalej z drogą wojewódzką nr 501 poza granicami planu

6)ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ nie dotyczy

7)ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY stosuje się przepisy ogólne

8)USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCENÍ LUB REKULTYWACJI nie dotyczy

9)SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU zakaz zagospodarowania tymczasowego

10)ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- a) mała architektura dopuszcza się
- b) nośniki reklamowe zakaz lokalizacji
- c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe
- d) urządzenia techniczne dopuszcza się

e) zieleń niska dopuszcza się, wysoka zakaz lokalizacji

11)STAWKA PROCENTOWA nie dotyczy

12)SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

a) Teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią- obowiązują zapisy § 4 pkt 4

13)SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

a) Rozmieszczenie infrastruktury technicznej w pasie drogowym zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

b) Wprowadzenie wód opadowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, szczelnych dróg, parkingów i dojść pieszych o nawierzchni utwardzonej przed wprowadzeniem do odbiornika wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

c) Regulacja zwierciadła wód gruntowych systemem rowów: zachować istniejące rowy, dopuszcza się ich przełożenie.

d) Teren odwadniany rowami w układzie grawitacyjno – mechanicznym

14)ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH nie ustala się

30. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Jantar

1)NUMER TERENU 30KD

2)POWIERZCHNIA 0,13 ha

3)KLASA I NAZWA ULICY: projektowana ulica dojazdowa

4)PARAMETRY I WYPOSAŻENIE

a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m z lokalnymi poszerzeniami jak na rysunku planu

b) prędkość projektowa 40km/h

c) przekrój jedna jezdnia, dwa pasy ruchu

d) dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń

e) wyposażenie minimalne chodniki

5)POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM poprzez skrzyżowania z drogą lokalną 27KL i dalej z drogą wojewódzką nr 501 poza granicami planu

6)ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ nie dotyczy

7)ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY stosuje się przepisy ogólne

8)USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI nie dotyczy

9)SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU zakaz zagospodarowania tymczasowego

10)ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

a) mała architektura dopuszcza się

b) nośniki reklamowe zakaz lokalizacji

c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe

d) urządzenia techniczne dopuszcza się

e) zielen niska dopuszcza się, wysoka zakaz lokalizacji

11)STAWKA PROCENTOWA nie dotyczy

12)SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

a) Teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią- obowiązują zapisy § 4 pkt 4

13)SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

a) Rozmieszczenie infrastruktury technicznej w pasie drogowym zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

b) Wprowadzenie wód opadowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, szczelnych drogi, parkingów i dojść pieszych o nawierzchni utwardzonej przed wprowadzeniem do odbiornika wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

c) Regulacja zwierciadła wód gruntowych systemem rowów: zachować istniejące rowy, dopuszcza się ich przełożenie.

d) Teren odwadniany rowami w układzie grawitacyjno – mechanicznym

14)ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH nie ustala się

31. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi Jantar

1)NUMER TERENU 31KD

2)POWIERZCHNIA 0,09 ha

3)KLASA I NAZWA ULICY: projektowana ulica dojazdowa

4)PARAMETRY I WYPOSAŻENIE

a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m z lokalnymi poszerzeniami jak na rysunku planu

b) prędkość projektowa 40km/h

c) przekrój jedna jezdnia, dwa pasy ruchu

d) dostępność do terenów przyległych bez ograniczeń

e) wyposażenie minimalne chodniki

5)POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM poprzez skrzyżowania z drogą lokalną 27KL i dalej z drogą wojewódzką nr 501 poza granicami planu

6)ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ nie dotyczy

7)ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY stosuje się przepisy ogólne

8)USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI nie dotyczy

9)SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU zakaz zagospodarowania tymczasowego

10)ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- a) mała architektura dopuszcza się
- b) nośniki reklamowe zakaz lokalizacji
- c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe
- d) urządzenia techniczne dopuszcza się
- e) zieleń niska dopuszcza się, wysoka zakaz lokalizacji

11) STAWKA PROCENTOWA nie dotyczy

12) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

a) Teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią- obowiązują zapisy § 4 pkt 4

13) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

a) Rozmieszczenie infrastruktury technicznej w pasie drogowym zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

b) Wprowadzenie wód opadowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, szczelnych drogi, parkingów i dojść pieszych o nawierzchni utwardzonej przed wprowadzeniem do odbiornika wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

c) Regulacja zwierciadła wód gruntowych systemem rowów: zachować istniejące rowy, dopuszcza się ich przełożenie.

d) Teren odwadniany rowami w układzie grawitacyjno – mechanicznym

14) ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH nie ustala się

§ 6. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna - rysunek planu części wsi Jantar w skali 1:2000 (załącznik nr 1),
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2),
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 7. Zobowiązuje się Wójt Gminy Stegna do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem,
- 2) publikacji niniejszej uchwały na stronie internetowej Gminy Stegna.

§ 8. Traci moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu uchwała Rady Gminy Stegna nr XXVII/200/05 z dnia 30 marca 2005r. W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jantar.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem §7, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr V/25/2011
Rady Gminy Stegna
z dnia 23 lutego 2011 r.

część graficzna - rysunek planu części wsi Jantar w skali 1:2000



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jantar.

LP	DATA WPLYWU	NAZWISKO I IMIĘ,	TREŚĆ	OZNACZENIE	USTALENIA	ROZSTRZYGNIECIE		ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY		UWAGI
	UWAGI	NAZWA JEDNOSTKI	UWAGI	NIERUCHOMOŚCI KTORÓJ DOTYCZY	PROJEKTU PLANU	WÓJTA GMINY W SPRAWIE		NRZ DNIA ROKU		
		ORGANIZACYJNEJ		UWAGA	DLA NIERUCHOMOŚCI,	ROZPATRZENIA UWAGI				
		I ADRES			KTÓREJ DOTYCZY					
		ZGLASZAJĄCEGO			UWAGA					
		UWAGI				uwaga	uwaga	uwaga	uwaga	
						uwzględniona	niewzględniona	uwzględniona	niewzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	11.10.2010	1. Zygmunt Styczeń, Elbląg								
		2. Halina Styczeń, Elbląg	W uwadze wnosi się o zmianę proponowanego w projekcie planu przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem UT 86 - teren zabudowy usług turystyki, usługi hotelarskie, z wyłączeniem kempingów i pól biwakowych, na oznaczenie symbolem ML - teren zabudowy letniskowej wolnostojącej.	dotyczy działek wydzielonych z działki nr 166 w Jantarze	plan nie obejmuje terenu, którego dotyczy uwaga					
		3. Anna Przebieg, Elbląg	W uzasadnieniu do uwagi uszczegółowione zostało, że uwaga dotyczy działek wydzielonych z działki nr 166.							
		4. Małgorzata Dobrzyńska, Elbląg								
		5. Małgorzata Grabowska, Elbląg								
		6. Dariusz Kowieski, Elbląg								
		7. Urszula i Jan Mazur, Elbląg								
		8. Maria i Witold Zaborowscy, Warszawa								
		9. Maria Teodoruk, Elbląg								
		10. Katarzyna Tobolewska, Elbląg								
		11. Grażyna i Jacek Dworzyńscy, Elbląg								
				(Pełne dane adresowe zgodnie z zasadą ochrony danych osobowych nie zostały w niniejszym rozpatrzeniu wymienione, gdyż w piśmie nie podano zgody na ich upublicznianie, w związku z tym zostały potraktowane jako do wiadomości urzędu)						
							uwaga niewzględniona			
2	11.10.2010	Bożena Owanek, Stegna	W uwadze wnosi się o:	działka nr 441 w Jantarze	Zapisy projektu planu nie uniemożliwiają przeprowadzenia wnoszonego podziału i sprzedaży, a sam proces nie dotyczy przedmiotu planu. Kwestia sprzedaży danej części działki lub jej całości nie jest przedmiotem opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie					
		(Pełne dane adresowe zgodnie z zasadą ochrony danych osobowych nie zostały w niniejszym rozpatrzeniu wymienione, gdyż w piśmie nie podano zgody na ich upublicznianie, w związku z tym	zanim podzieli się działkę o nr 441 na działki budowlane wydzielenie i przeznaczenie do sprzedaży powierzchni 200 m2 (bądź powierzchni zapewniającej optymalny podział działki o nr 441) przylegającej bezpośrednio do działki o nr 437.							
							uwaga niewzględniona			

		zostały potraktowane jako do wiadomości urzędu)			z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z dnia 10 maja 2003r. z późniejszymi zmianami). Zapisy projektu planu nie wykluczają możliwości podziału działki 441. Projekt planu określa minimalną wielkość działki innej niż działka drogowa lub pod infrastrukturę techniczną po podziale jako nie mniejszą niż 1000m2, co spełnia zawarte w uwadze określenie „powierzchni zapewniającej optymalny podział działki o nr 441” oraz minimalną szerokość frontu działki 18m, co działka składającej uwagę, spełnia obecnie z racji frontu o szerokości około 19m.						
		Roman Petryszyn, Jantar			Cały obszar planu położony jest w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana co m.in. oznacza, że tereny te należy zagospodarowywać z podwyższoną starannością w celu zachowania należytego ładu przestrzennego. Ma to na celu zachowanie wysokich walorów krajobrazowych, które stanowią jeden z największych i najcenniejszych walorów przedmiotowego obszaru. Tereny 18.MN i 21.MN to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W celu zachowania właśnie wysokich walorów ładu przestrzennego dla całości terenów tego rodzaju w projekcie planu zapisano szerokości frontu działki minimalna: 18,0m maksymalna: 35,0m. Szerokość minimalna to absolutne minimum dla zabudowy mieszkaniowej, która aby spełniać swoją funkcję nie może mieć frontu mniejszego niż 12m. Minimalna odległość zabudowy od granic działki to 3m i to dla ścian bez okien. Łącznie wszystkie minimalne odległości (szerokość frontu zabudowy i odległości od obu brzegów działki) wynoszą właśnie 18m. Maksymalna szerokość frontu działki w wielkości 35m została przyjęta jako uniemożliwiająca budowy budynków o szerokości elewacji większych niż 29m, które stanowią nie tylko obcą formę zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w skali całej gminy, ale jednocześnie stanowią całkowite zaprzeczenie charakteru istniejącego krajobrazu wsi Jantar. Ponadto działki narożne, do których odnosi się złożona uwaga, posiadają potencjalnie dwa fronty (wybór właściwego, którego dotyczą zapisy projektu planu określa zrealizowanie zjazdu na działkę), co pozwala na większą swobodę w kształtowaniu ich przyszłych podziałów. Dalsze poluznienie tych zapisów doprowadziłoby do zaniechania utrzymania należytego ładu przestrzennego do czego obliuguje otulina Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana.						
3	01.10.2010	(Pełne dane adresowe zgodnie z zasadą ochrony danych osobowych nie zostały w niniejszym rozpatrzeniu wymienione, gdyż w piśmie nie podano zgody na ich upublicznianie, w związku z tym zostały potraktowane jako do wiadomości urzędu)	W uwadze wnosi się o „wprowadzenie uzupełniających zapisów w projekcie planu dla obszarów 18.MN i 21.MN w zakresie szerokości frontu działki. Obecnie w ustaleniach projektu planu jest: szerokości frontu działki minimalna: 18,0m maksymalna: 35,0m.	obszary 18MN i 21MN projektu planu					uwaga nieuwzględniona		
4	11.10.2010	Danuta i Jerzy		obszar 04MN	Postulowana zmiana				uwaga		

	Pawełek, Jantar			dotyczy terenu 04MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług bez ustalenia proporcji dla którego w karcie terenu zapisano:		nieuwzględniona			
	(Pełne dane adresowe zgodnie z zasadą ochrony danych osobowych nie zostały w niniejszym rozpatrzeniu wymienione, gdyż w piśmie nie podano zgody na ich upublicznianie, a w związku z tym zostały potraktowane jako do wiadomości urzędu)	Składający wnosi uwagę do planu jako nie zgadzający się „z nie uwzględnieniem w wymienionym planie zabudowy tymczasowej”.		· w pkt. 4 FUNKCJE WYLĄCZONE zabudowa rekreacyjna typu domki campingowe, produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz budynki o powierzchni zabudowy powyżej 400 m ² ;					
		„Powstający plan nie przewiduje zabudowy do 120 dni i w ten sposób gmina powstrzymuje prowadzenie działalności, w takich obiektach jak np. domki holenderskie, przyczepy. Likwiduje miejsca wypoczynku dla turystów, co za tym idzie źródło dochodów dla mnie i mojej rodziny. Plan ten na naszych działkach o Nr 367/5, 367/6, 368 nie dopuszcza do budowy nowych domków letniskowych na stałym fundamencie jak również nie związanych z gruntem, co ogranicza rozwój turystyki jaki byśmy chcieli prowadzić.”		· w pkt. 7 ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU					
				lit. h) trzeci tiret od góry: dopuszcza się lokalizację budynku towarzyszącego o powierzchni zabudowy od 30 m ² do 100 m ² i wysokości od 4,5 m do 5,5 m, na działkach do 1000 m ² dopuszcza się jeden budynek towarzyszący, na działkach powyżej 1000 m ² dopuszcza się budynki towarzyszące w ilości 1 budynek na każde 1000 m ² pow działki.					
				· w pkt 13 SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU zakaz zagospodarowania tymczasowego					
				Zaś w par. 2:					
				· ustęp 14) Zagospodarowanie tymczasowe – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym					
				· ustęp 15) Usługi turystyczne typu pokoje zakwaterowania turystycznego - świadczenie sezonowych usług turystycznych w formie wynajmowania pokoi do sezonowego zakwaterowania turystycznego w budynkach mieszkalnych w ilości maksymalnie do 6 pokoi, w wielkości maksymalnie do 150m ² powierzchni użytkowej realizowane na terenach o symbolu MN oraz MN/U. W ramach świadczenia usług typu pokoje zakwaterowania turystycznego należy zapewnić obsługę parkingową w ilości 1 stanowisko/1 pokój gościnny w ramach działki własnej.					

					<p>ustęp 19) Budynek towarzyszący - oznacza budynek o funkcjach uzupełniających o powierzchni zabudowy od 30 m² do 100 m² i wysokości od 4,5 m. do 5,5m : n.p budynki turystyczne, gospodarcze, garaże wolnostojące.</p> <p>Jak widać z powyżej przytoczonych zapisów projekt planu nie wyklucza możliwości „budowy nowych domków letniskowych na stałym fundamencie” jak twierdzi składający uwagę, ale narzuca ich formę w postaci zabudowy towarzyszącej w projekcie o określonych w projekcie planu dopuszczalnych parametrach. Ponadto w projekcie planu wskazuję się możliwość organizacji ograniczonej ilości pokoi użytkowanej na cele turystyki również w budynkach podstawowych realizujących funkcję dopuszczoną na danym terenie.</p> <p>W przypadku domków holenderskich, które nie stanowią obiektów budowlanych jako będących wyposażone we własne podwozie umożliwiające ich niezależne przemieszczanie, a więc stanowiących rodzaj obiektów tymczasowych kluczowy jest zapis z par. 2 ust. 14 „Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym”.</p> <p>Nie prawdziwe jest więc stwierdzenie wnoszącego uwagę, że projekt planu „Likwiduje miejsca wypoczynku dla turystów, co za tym idzie źródło dochodów dla mnie i mojej rodziny”.</p> <p>Z faktu, że cały obszar planu położony jest w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana co m.in. oznacza, że tereny te należy zagospodarowywać z podwyższoną starannością w celu zachowania należytego ładu przestrzennego, w projekcie planu wykluczono zabudowę rekreacyjną typu domki campingowe, a dla zabudowy związanej z obsługą ruchu turystycznego określono dopuszczalne parametry. Natomiast domki holenderskie uznano jedynie jako obiekty tymczasowe stanowiące formę przejściową umożliwiającą ich właścicielom zgromadzenie funduszy pozwalających na realizację założeń planu.</p>								
5	10.10.2010	Danuta i Andrzej Szczuka, Jantar	<p>1. Wnoszę o dokonanie zwięźzenia drogi 27 KL na odcinku naszej działki nr. 638/2 z uwagi na położenie budynku magazynowego powstałego na mocy decyzji o ustaleniu warunków zabudowy z dn. 03.02.2005r. BUD-7326/140/2004 i pozwolenia na budowę nr 22/73/05 z dnia 27.07.2005r.</p> <p>2. Pozostawienie istniejącej funkcji gospodarstwa rolnego z możliwością rozwoju.</p>	obszar 04MN/U	Ad 1	ad1 uwaga uwzględniona częściowo							
		(Pełne dane adresowe zgodnie z zasadą ochrony danych osobowych nie zostały w niniejszym		oraz 27KL	W karcie terenu 27KL w pkt.13 uzupełniono o literę b o następującej treści: " Dopuszcza się zachowanie istniejącej	ad2 i 3 uwagi uwzględnione							

		rozpatrzeniu wymienione, gdyż w piśmie nie podano zgody na ich upublicznianie, a w związku z tym zostały potraktowane jako do wiadomości urzędu.)			zabudowy w liniach rozgraniczających terenu przy zachowaniu możliwości lokalizacji elementów infrastruktury technicznej wzdłuż projektowanej drogi." Poprzednie litery b, c i d przenumerowano według kolejności.				
			3. Proszę o wykreślenie zapisu w poz.4 "funkcje wyłączone" zapisu ograniczenia zabudowy do 400m2, który to uniemożliwia prowadzenie istniejącej produkcji specjalistycznej (uprawa cebul i kwiatów tulipana) wymagającej dużej powierzchni magazynowej."						
					Ad 2				
					W karcie terenu 04MN/U w pkt.5 dopisano następujące sformułowanie: "dopuszcza się nowe zainwestowanie związane z tymi funkcjami"				
					Ad 3				
					W karcie terenu 04MN/U w pkt.4 wykreślono następujące funkcje wyłączone: "produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz budynki o powierzchni zabudowy powyżej 400 m²."				
6	11.10.2010	Maria Waluk-Sobolewska, Stegna	„Projektowi zarzucam:	obszar 01MN/U oraz 02RU	ad 1		uwagi nieuwzględnione		
		(Pełne dane adresowe zgodnie z zasadą ochrony danych osobowych nie zostały w niniejszym rozpatrzeniu wymienione, gdyż w piśmie nie podano zgody na ich upublicznianie, a w związku z tym zostały potraktowane jako do wiadomości urzędu.)	1. Naruszenie art. 1 ust. 2 pkt 1-3,6,7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. Nr 80, poz. 717) poprzez brak ustalenia zrównoważonych zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju (szczególnie w bezpośrednim i pośrednim sąsiedztwie terenu 02RU). Projekt nie uwzględnia interesów wszystkich właścicieli nieruchomości dając możliwość niekontrolowanego wzrostu działalności rolniczej bez względu na uciążliwość wobec gruntów sąsiednich, bez względu na konieczność zagwarantowania w planie dbałości o walory krajobrazowe i wymagania środowiska naturalnego gruntów położonych w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana.		W projekcie planu zarówno dla terenu 01MN/U jak i dla terenu 02RU w poszczególnych kartach terenów w punktach od 1 do 17 określone zostały dopuszczalne funkcje, zasady zagospodarowania terenów oraz parametry zabudowy m.in. w celu uniemożliwienia niekontrolowanego wzrostu działalności. Co więcej zapisane w projekcie planu parametry zagospodarowani i zabudowy zostały określone w wyniku uwzględnienia położenia obszaru planu w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, a projekt planu stara się wazyć interesy każdej ze stron przy jednocześnie występujących takich ograniczeniach.				
			2. Naruszenie art. 6 ust. 2 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. Nr 80, poz. 717) poprzez narażenie interesu prawnego składającego uwagi - poprzez ograniczenie korzystania z prawa własności nieruchomości objętej planem wskutek braku określenia w planie maksymalnego zakresu prowadzenia działalności przez spółkę z o. o. Hartog. Według wskazanego przepisu: każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych. Skarżąca od dłuższego już czasu sygnalizuje władzom gminy Stegna uciążliwość będące skutkiem prowadzenia działalności przez spółkę Hartog. Uciążliwości te w postaci hałasu, odoru, czyli przekraczania dopuszczalnego poziomu amoniaku i siarkowodoru, naruszania przez spółkę zasad postępowania						
					ad 2				

		<p>z odpadami / gnojowicą / w istotny sposób wpływają na przedmiot własności skarżącej i uniemożliwiają rozwój działalności turystycznej. Plan winien uwzględniać okoliczności związane z naruszaniem interesów prawnych gruntów sąsiadujących będące wynikiem specyficznej działalności jednego z właścicieli. Plan winien dawać kierunki do łagodzenia sprzeczności interesów, choćby poprzez określenie maksymalnych parametrów prowadzenia działalności uciążliwej dla właścicieli gruntów sąsiednich. Projekt planu narusza dyrektywę zawartą w art. 6 ust. 1 ustawy wedlug której „ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości”. Projekt planu w żadnym wypadku tego nie czyni, naruszając tym samym wymieniony wyżej przepis. Projekt ogranicza również prawo własności pomijając problem wytyczenia dróg dojazdowych do nieruchomości 01 MN/U działka 357/6 do drogi 501 to zaś narusza art. 7 ust 1 pkt 1 i 2 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz.U. Nr 16, poz. 95 ze zmianami). Projekt planu proponuje jedynie dojazd przez wskazaną drogę 27KL przez powierzchnie 02RU. Uważa się za konieczne przy tworzeniu projektu nowego planu rozwiązanie kwestii dojazdu do działki 357/6.</p>								
		<p>Całkowicie został pominięty zapis z planu z 2005r. obejmujący działkę 357/7 „uciążliwość działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice własnej działki”.</p>		<p>Składający uwagę nie wykazał żadnego tytułu prawnego do terenu na którym prowadzi swoją działalność spółka z o. o. Hartog w związku z tym nie ma możliwości naruszenia interesu prawnego tej osoby w części zapisów dotyczącej tego terenu za wyjątkiem istniejącej służebności przejazdu co zostało przeniesione do projektu planu w postaci dopuszczenia dojazdu do terenu 01MN/U przez teren 02RU z drogi 27KL. Zapisy planu dla terenu 01MN/U dopuszczają również dojazd poprzez układ ciągów pieszo-jeznych z drogi wojewódzkiej nr 501 poza granicami planu co stanowi historyczny sposób skomunikowania przedmiotowego terenu ujawniony m.in. na przedwojennych mapach niemieckich - Topographische Karte 1:25000 (4-cm-Karte) (tzw. Messtischblätter) – arkusz nr 1680 (394) Steegen (rok ostatniej aktualizacji - 1925).</p>		<p>Zakres przedmiotowy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z dnia 10 maja 2003r. z późniejszymi zmianami) nie narzuca obowiązku ustalenia w projekcie planu zasad dojazdu do każdej działki indywidualnie. W projekcie planu określone zostały zasady dojazdów dla każdego terenu jaki został wyróżniony na obszarze planu. W przypadku braku dojazdu do danej działki</p>				

				<p>należy wystąpić o ustanowienie drogi konicznej co również nie stanowi zakresu przedmiotu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.</p>					
		<p>3. naruszenie art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U, Nr 80, poz. 717) poprzez brak określenia w planie składników obowiązkowych dotyczących: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy. Przepis art. 15 nakazuje obowiązkowo umieszczać w planie zagospodarowania wskazane w nim składniki. W projekcie brak jest choćby podstawowych parametrów zagospodarowania terenu przez spółkę Hartog w tym dotyczących maksymalnego pogłowia, zagęszczenia budynków i ich przeznaczenia, tym bardziej, że jak wskazuje się w innych punktach niniejszych uwag prowadzenie działalności przez spółkę Hartog jest wysoce uciążliwe dla nieruchomości sąsiednich, powoduje obniżenie dochodów skarżące, wpływa na wartość okolicznych nieruchomości, spadek atrakcyjności turystycznej terenu.</p>		<p>Kwestia uciążliwości będących skutkiem prowadzenia działalności przez spółkę Hartog jest kwestią egzekucji obowiązującego prawa i nie dotyczy przedmiotu opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z dnia 10 maja 2003r. z późniejszymi zmianami).</p>					
				<p>Zgodnie z obecnie obowiązującym prawem nie ma potrzeby umieszczenia w projekcie planu zapisu z obecnie obowiązującego planu z 2005r. - „uciążliwość działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice własnej działki”. Sprawa ta została uregulowana w akcie prawa wyższego rzędu niż prawo lokalne tj. ustawie Prawo ochrony środowiska (ustawa z dnia z dnia 27 kwietnia 2001 r. tj. Dz. U. Nr 25 poz. 150 z 2008r. z późniejszymi zmianami). W art. 144 ustęp 1. określono, że „Eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska” oraz w ustępie 2. „Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna, z zastrzeżeniem ust. 3, powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.”</p>					
		<p>4. naruszenie art. 3 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. Nr 80, poz. 717) poprzez usankcjonowanie istotnego ograniczenia korzystania przez skarżącą z nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem. Projekt planu, pomijając określenie maksymalnych parametrów gospodarowania przez spółkę Hartog doprowadzi w przyszłości do wystąpienia przez skarżącą z roszczeniem odszkodowawczym przeciwko Gminie Stegna. Wiadomym jest, że obecnie spółka Hartog czyni starania o zalegalizowanie zmiany przeznaczenia</p>		<p>Powtarzanie zapisów aktów prawnych wyższego rzędu (tu ustawa) w aktach niższego rzędu (tu plan miejscowy) jest niezgodne z zasadami legislacji i mogło by powodować przy zmianie zapisów aktu wyższego rzędu niepotrzebny konflikt i w takiej sytuacji problem określenia utraty ważności aktu niższego rzędu.</p>					

				Nr 25 poz. 150 z 2008r. z późniejszymi zmianami). Równocześnie przy braku określenia takiego obszaru w chwili obecnej nie dotyczy to przedmiotu opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z dnia 10 maja 2003r. z późniejszymi zmianami).					
		pkt7h) inne: „dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w niniejszej karcie terenu” Uważa się, za niezbędne wpisanie do planu: każda w/w inwestycja oraz przebudowa zgodnie z obowiązującym prawem ochrony środowiska wymaga pozwoleń oraz uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia. W chwili obecnej mimo braku takiej decyzji na działce 357/7 spółka Hartog zmieniła przeznaczenie budynku stodoły w budynek obory - bez żadnych pozwoleń o czym Urząd Gminy Stegna był już informowany wielokrotnie i nie podjął żadnych działań kontrolnych zmierzających do zaprzestania łamania prawa.			ad 6				
					dot. pkt 6b) Składająca uwagę mylnie przyrównuje ogrodzenia nieruchomości do ekranów pełniących funkcję ograniczającą emisje oddziaływań. Projekt planu nie wyklucza budowy ekranów czy innych urządzeń przeciwdziałających lub ograniczających emisjom. Parametry ich winny być określone stosownie do wielkości tych emisji.				
		pkt 11) ze względu na specyfikę prowadzonej działalności - dużą hodowlę krów w projekcie planu brak jest jakichkolwiek zapisów o przestrzeganiu prawa ochrony środowiska. Uważa się za konieczne wpisanie do planu: PROWADZENIE DZIAŁANOŚCI W SPOSÓB NIEZAGRAŻAJĄCY NIERUCHOMOŚCIOM SĄSIEDNIM W ZAKRESIE EPIDEMIOLOGICZNYM, NARUSZENIAMI POZIOMU HAŁASU ORAZ EMISJI SZKODLIWYCH DLA ZDROWIA I ŻYCIA CZŁOWIEKA SUBSTANCJI M.IN. AMONIAKU, SIARKOWODORU ORAZ INNYCH NA POWIERZCHNI ZIEMI, W WODACH PODZIEMNYCH ORAZ W POWIETRZU.			dot. pkt 7e) W projekcie planu, maksymalne dopuszczalne wysokości zabudowy zostały określone dla każdej z terenów indywidualnie z uwzględnieniem następujących czynników:				
		Należy wprowadzić okresowe, niezapowiedziane kontrole min. kwartalne w celu określenia rzeczywistych stężeń w/w czynników. Jak wiadomo od kilku lat w studni oddalonej 120m od obór obserwuje się stale rosnące stężenie amoniaku i azotanów w wodzie, które to stężenie już 2 lata temu przekroczyło dopuszczalne normy.			- występujących na terenie wysokości istniejącego poziomu gruntu nad poziomem morza,				
					- wpływu przyszłej zabudowy na otaczający krajobraz oraz walory widokowe,				
		7. Konieczne jest określenie wielkości maksymalnej hodowli krów w związku z przekraczaniem dopuszczalnych norm, o czym Gmina Stegna jest na bieżąco informowana. Jednak brak			- dopuszczony w projekcie planu zakres funkcji dla poszczególnych terenów,				

				aby możliwa była realizacja wymogów takiego aktu prawnego.					
		Gmina Stegna nie poczuwa się do odpowiedzialności za fakt, iż wcześniej zakupione działki na terenie 01MN/U zostały ujęte w planie pod działalność turystyczną. Tym samym propozycja planu, która nie zakłada żadnych ograniczeń dla działalności hodowlanej na terenie 02RU, która ewidentnie utrudnia prowadzenie działalności turystycznej.		Również wprowadzenie okresowych kontroli nie jest przedmiotem opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z dnia 10 maja 2003r. z późniejszymi zmianami).					
		10. Gmina Stegna uzgadniając proponowany plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Jantar o powierzchni 85,4 ha obejmujący obszar na południe od drogi wojewódzkiej nr 501 nie uwzględniła faktu, że w przyszłości przy popieraniu jedynie działalności hodowlanej może się liczyć z pozwaniem o odszkodowanie od właścicieli zajmujących się działalnością turystyczną.		ad 7 Uwaga nie dotyczy przedmiotu opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z dnia 10 maja 2003r. z późniejszymi zmianami).					
				ad 8 Ilość pogłowia bydła (tzw. DPJ) możliwy do hodowli powinna zostać określona na podstawie właściwej decyzji środowiskowej, a następnie w stosownych decyzjach administracyjnych i nie stanowi zakresu przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z dnia 10 maja 2003r. z późniejszymi zmianami).					
				ad 9 Uwaga nie dotyczy przedmiotu opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z dnia 10 maja 2003r. z późniejszymi zmianami). Natomiast w projekcie planu zarówno dla terenu 01MN/U jak i dla terenu 02RU w poszczególnych kartach terenów w punktach od 1 do 17 określone zostały dopuszczalne funkcje, zasady zagospodarowania terenów oraz parametry zabudowy m.in. w celu uniemożliwienia niekontrolowanego wzrostu obu działalności, a nie tylko jednej z nich.					
				ad 10 Uwaga nie dotyczy przedmiotu opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o której					

					<p>mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z dnia 10 maja 2003r. z późniejszymi zmianami). Natomiast w projekcie planu dla każdego terenu w poszczególnych kartach terenów w punktach od 1 do 17 określone zostały dopuszczalne funkcje, zasady zagospodarowania terenów oraz parametry zabudowy m.in. w celu uniemożliwienia niekontrolowanego wzrostu żadnej z dopuszczonych w planie działalności, a tym bardziej nie faworyzuje się jednej z nich. Kwestie emisji i ich ograniczania reguluje ustawa Prawo ochrony środowiska.</p>				
7	11.10.2010	Hartog Sp. z o.o., Jantar Leśniczówka 1, 82-103 STEGNA	<p>1. Absolutnie nie zgadzamy się na zapis dotyczący ograniczenia uciążliwości w granicach własnej działki - to regulują inne przepisy i dotyczy każdej formy działalności, nie tylko spółki Hartog.</p> <p>2. Absolutnie nie wyrażamy zgody dla numeru terenu 01MN/U i dla każdego innego na umieszczenie zapisu: „dopuszcza się dostępność drogową z drogi 27KL przez teren 02RU”. Po pierwsze: jest to nie do przyjęcia z uwagi na obowiązujące prawo ochrony przed kontaktem bydła z pojazdami i osobami z zewnątrz. Są to przepisy weterynaryjne!!! Po drugie: jest to naruszenie prawa własności!!! Po trzecie: to nie leży w aspekcie planu zagospodarowania wsi i nie należy do kompetencji gminy. Po czwarte: daje to nam prawdziwy wizerunek, jak są załatwiane sprawy oraz jak duży wpływ na decyzje Gminy mają niektóre osoby.</p> <p>3. Teren 02RU jest wykorzystywany na działalność rolniczą a nie turystyczną!!! Dlatego też chcemy na tym terenie mieć zapisy umożliwiające:</p> <p>1. Postawienie budynków gospodarczych, budowli związanych z naszą działalnością rolniczo-produkcyjną, możliwością przetworzenia własnych produktów i ich sprzedażą, hurtowni, magazynu, wagi, silosów, zbiorników napowietrznych instalacji do przerobu odpadów i produktów rolnych na energię lub kompost.</p> <p>2. Produkcję na bazie własnych produktów rolnych i hodowlanych.</p>	tereny 01MN/U, 27KL, 02RU	<p>ad 1</p> <p>W projekcie planu nie ma takiego zapisu. Kwestie te regulują przepisy odrębne niezależnie od zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>ad 2</p> <p>Zapisy planu dla terenu 01MN/U określają dojazd poprzez układ ciągów pieszo-jezdnych z drogi wojewódzkiej nr 501 poza granicami planu co stanowi historyczny sposób skomunikowania przedmiotowego terenu ujawniony m.in. na przedwojennych mapach niemieckich - Topographische Karte 1:25000 (4-cm-Karte) (tzw. Messtischblätter) – arkusz nr 1680 (394) Steegen (rok ostatniej aktualizacji – 1925). Fakt istniejącej służebności przejazdu został przeniesiony do projektu planu w postaci dopuszczenia dojazdu do terenu 01MN/U przez teren 02RU z drogi 27KL. Zapis ten wyraźnie stanowi jedynie dopuszczenie, a nie ustanawia jako jedyny istniejący dojazd, i jest</p>	uwagę 3.17 uwzględniono	uwagi 1, 2, 3.1 do 3.16, 3.18 do 3.22, 4 i 5 nie uwzględniono		

				zgodny ze stanem faktycznym.					
		3. Prowadzenia gastronomii, handlu, małej hurtowni, mieszkań integralnych z prowadzona działalnością.							
		4. Prowadzenia agroturystyki oraz wydzielenie pomieszczeń na sale konferencyjne i punkt szkoleniowy.		ad 3					
		5. Zezwolenie na zagospodarowanie tymczasowe, ze względu na prowadzoną działalność.		1. Zapisy planu umożliwiają realizację wymienionych funkcji o ile pozostaną one w zgodzie z obowiązującymi przepisami.					
		6. Normy dotyczące zabudowań są nie do przyjęcia, jeżeli chodzi o gospodarstwo. My musimy mieć budynki do wysokości minimum 15 metrów, silosy - 30 metrów, towarzyszące instalacje powyżej tego.		2. Zapisy planu umożliwiają realizację wymienionych funkcji o ile pozostaną one w zgodzie z obowiązującymi przepisami.					
		7. Zadaszenie na budynkach gospodarczych i im towarzyszących powinno być płaskie.		3. Zapisy planu umożliwiają realizację wymienionych funkcji o ile pozostaną one w zgodzie z obowiązującymi przepisami.					
		8. Zabudowa dwukondygnacyjna, chociażby z tego względu, że jest to teren nisko położony i zagrożony powodzią, stromy dach uniemożliwia ucieczkę i schronienie.		4. Agroturystyka nie jest funkcją zgodną z dopuszczoną funkcją obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, w tym przetwórstwo produktów rolnych. Co więcej może o czym wspomina sam składający uwagę być w kolizji z „obowiązującym prawem ochrony przed kontaktem bydła z pojazdami i osobami z zewnątrz” oraz „Są to przepisy weterynaryjne”. Natomiast wydzielenie pomieszczeń na sale konferencyjne i punkt szkoleniowy pozostaje w zgodzie z dopuszczonym zakresem.					
		9. Możliwość budowy instalacji do przerobu własnych produktów oraz odchodów zwierzęcych na energię w celu obniżenia dwutlenku węgla w powietrzu.		5. W interesie szeroko pojętego ładunku przestrzennego oraz z racji zlokalizowania obszaru sporządzanego planu w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana zagospodarowanie tymczasowe zostało wykluczone.					
		10. Wysoka zieleń - co to jest wysoka zieleń - 1 m? Według nas nie może ona ograniczać przejazdów maszynami i sprzętem rolniczym.		6. W projekcie planu, maksymalne dopuszczalne wysokości zabudowy zostały określone dla każdej z terenów indywidualnie z uwzględnieniem następujących czynników:					
		11. Możliwość poboru wody z własnego ujęcia - woda ze studni zdatna do spożycia dla ludzi i dla zwierząt. Zaopatrzenie w wodę, elektryczność, gaz, odbiór ścieków nie mogą być narzucone przez plan zagospodarowania przestrzennego. To ma być możliwość a nie nakaz.		- występujących na terenie wysokości istniejącego poziomu gruntu nad poziomem morza,					
		12. Możliwość własnej stacji paliw na potrzeby własne.		- wpływu przyszłej zabudowy na otaczający krajobraz oraz walory widokowe,					
		13. Nie wyrażamy zgody na zapis uniemożliwiający w budynku mieszkalnym a także w budynkach gospodarczych inne rozwiązania grzewcze jak tylko i wyłącznie ekologiczne. To może być zamierzony cel do realizacji za parę lat, a nie już teraz.		- dopuszczony w projekcie planu zakres funkcji dla poszczególnych terenów,					
		14. Nie chcemy być zmuszeni do podłączenia się do centralnego systemu kanalizacji, musi być możliwość rozwiązań ekologicznych i własnych		- sąsiedztwo obiektów o walorach kulturowych i przyrodniczych					

				<p>02RU (od strony pół) nie jest objęty granicami opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>17. Obszar ochrony archeologicznej został określony pierwotnie na podstawie obowiązującego w chwili opracowywania projektu planu Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stegna. W toku procedury nad zmianą Studium uchwalonego przez Radę Gminy Stegna w dniu 10 lipca 2010r. zweryfikowano zakres obszaru objętego wymogiem przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych. W związku z tym oraz wyżej wymienioną uwagą wprowadza się zmianę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jantar Południe dostosowującą obszar objęty wymogiem przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych do zgodności ze Studium. Powyższa zmiana nie wymaga ponownia żadnego elementu procedury sporządzania planu, ponieważ zmiany w Studium w powyższym zakresie zostały pozytywnie zaopiniowane przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a niniejsza korekta jest jedynie doprowadzeniem do zgodności projektu planu ze zmienionym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stegna jako dokumentem planistycznym wyższego rzędu. Korektę wprowadzono do kart terenu od nr 01 do nr 11 z wyłączenia terenu 04 na części którego zgodnie z nowym Studium ograniczona została strefa ochrony konserwatorskiej - ochrona archeologiczna.</p> <p>18. Obiekty chronione zostały wyróżnione w części graficznej projektu planu stosownym oznaczeniem wykazanym w spisie oznaczeń.</p> <p>19. Zasady planowanie dróg i przejazdów (ich minimalne parametry i wyposażenie) określają przepisy odrębne w tym np. ustawa dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz.U. Nr19 poz.115 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenie ministra transportu i gospodarki morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. nr 43 poz. 430 z 1999r.). Co więcej ich realizacja może być przeprowadzona całkowicie bez zgody właścicieli terenów przez które przechodzi w myśl tzw. specustawy tj. ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg</p>				
		<p>Wydzielenie drogi nie może być kosztem własności prywatnej, jedynie za zgodą właściciela. Nie może też powierzchnia działek być pomniejszona o szerokość drogi.</p> <p>Teren zagrożony powodzią, budynki powinny być wyższe i nie mieć spadzistego dachu. Powinna być możliwość wyboru jeśli chodzi o zaopatrzenie w energię wodę, gaz, odbiór ścieków.</p>						

					publicznych (tekst jednolity Dz. U. nr 193 poz.1194 z późniejszymi zmianami)					
					20. Na działce pod działalność musimy mieć maksimum zabudowy.					
					21. Każdy zapis planu jest docelowy, a zgodnie z art. 35. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. Nr 80 poz. 717 z dnia 10 maja 2003r. z późniejszymi zmianami) „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób tymczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.”					
					22. Teren nie stanowi zabudowy zagrodowej, co potwierdza sam składający uwagę pisząc o tym, że teren ten stanowił kiedyś PGR.					
					ad 4					
					W projekcie planu nie ma takiego zapisu. Kwestie te regulują przepisy odrębne niezależnie od zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.					
					ad 5					
					W punkcie tym powtórzono uwagi wymienione we wcześniejszych punktach.					
8	11.10.2010	Barbara Waluk, Elbląg	„Projektowi zarzucam:	obszar 01MN/U oraz 02RU	ad 1					uwagi nie uwzględniono
		(Pełne dane adresowe zgodnie z zasadą ochrony danych osobowych nie zostały w niniejszym rozpatrzeniu wymienione, gdyż w piśmie nie podano zgody na ich upublicznianie, a w związku z tym zostały potraktowane jako do wiadomości urzędu.)	1. Naruszenie art. 1 ust. 2 pkt 1-3,6,7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. Nr 80, poz. 717) poprzez brak ustalenia zrównoważonych zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju (szczególnie w bezpośrednim i pośrednim sąsiedztwie terenu 02RU). Projekt nie uwzględnia interesów wszystkich właścicieli nieruchomości dając możliwość niekontrolowanego wzrostu działalności rolniczej bez względu na uciążliwość wobec gruntów sąsiednich, bez względu na konieczność zagwarantowania w planie dbałości o walory krajobrazowe i wymagania środowiska naturalnego gruntów położonych w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana.		W projekcie planu zarówno dla terenu 01MN/U jak i dla terenu 02RU w poszczególnych kartach terenów w punktach od 1 do 17 określone zostały dopuszczalne funkcje, zasady zagospodarowania terenów oraz parametry zabudowy m.in. w celu uniemożliwienia niekontrolowanego wzrostu działalności. Co więcej zapisane w projekcie planu parametry zagospodarowani i zabudowy zostały określone w wyniku uwzględnienia położenia obszaru planu w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, a projekt planu stara się ważyć interesy każdej ze stron przy jednocześnie występujących takich ograniczeniach.					
			2. Naruszenie art. 6 ust. 2 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. Nr 80, poz. 717) poprzez narażenie interesu prawnego składającego uwagi - poprzez ograniczenie korzystania z prawa własności nieruchomości objętej planem wskutek braku określenia w planie maksymalnego zakresu prowadzenia działalności przez spółkę z o. o. Hartog. Według wskazanego przepisu: każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych. Skarżąca od dłuższego już czasu sygnalizuje władzom gminy Stegna uciążliwości będące		ad 2					

		<p>skutkiem prowadzenia działalności przez spółkę Hartog. Uciążliwości te w postaci hałasu, odoru, czyli przekraczania dopuszczalnego poziomu amoniaku i siarkowodoru, naruszania przez spółkę zasad postępowania z odpadami / gnojowicą / w istotny sposób wpływają na przedmiot własności skarżącej i uniemożliwiają rozwój działalności turystycznej. Plan winien uwzględniać okoliczności związane z naruszaniem interesów prawnych gruntów sąsiadujących będące wynikiem specyficznej działalności jednego z właścicieli. Plan winien dawać kierunki do łagodzenia sprzeczności interesów, choćby poprzez określenie maksymalnych parametrów prowadzenia działalności uciążliwej dla właścicieli gruntów sąsiednich. Projekt planu narusza dyrektywę zawartą w art. 6 ust. 1 ustawy według której „ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości”. Projekt planu w żadnym wypadku tego nie czyni, naruszając tym samym wymieniony wyżej przepis. Projekt ogranicza również prawo własności pomijając problem wytyczenia dróg dojazdowych do nieruchomości 01 MN/U działka 357/6 do drogi 501 to zaś narusza art. 7 ust 1 pkt 1 i 2 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz.U. Nr 16, poz. 95 ze zmianami). Projekt planu proponuje jedynie dojazd przez wskazaną drogę 27KL przez powierzchnię 02RU. Uważa się za konieczne przy tworzeniu projektu nowego planu rozwiązanie kwestii dojazdu do działki 357/6.</p>							
		<p>Całkowicie został pominięty zapis z planu z 2005r. obejmujący działkę 357/7 „uciążliwość działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice własnej działki”.</p>		<p>Składający uwagę nie wykazał żadnego tytułu prawnego do terenu na którym prowadzi swoją działalność spółka z o. o. Hartog w związku z tym nie ma możliwości naruszenia interesu prawnego tej osoby w części zapisów dotyczącej tego terenu za wyjątkiem istniejącej służebności przejazdu co zostało przeniesione do projektu planu w postaci dopuszczenia dojazdu do terenu 01MN/U przez teren 02RU z drogi 27KL. Zapisy planu dla terenu 01MN/U dopuszczają również dojazd poprzez układ ciągów pieszo-jezdnich z drogi wojewódzkiej nr 501 poza granicami planu co stanowi historyczny sposób skomunikowania przedmiotowego terenu ujawniony m.in. na przedwojennych mapach niemieckich - Topographische Karte 1:25000 (4-cm-Karte) (tzw. Messtischblätter) – arkusz nr 1680 (394) Steegen (rok ostatniej aktualizacji - 1925).</p>					
				<p>Zakres przedmiotowy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z dnia 10 maja 2003r. z późniejszymi zmianami) nie narzuca obowiązku ustalenia w projekcie planu zasad</p>					

				<p>dojazdu do każdej działki indywidualnie. W projekcie planu określone zostały zasady dojazdów dla każdego terenu jaki został wyróżniony na obszarze planu. W przypadku braku dojazdu do danej działki należy wystąpić o ustanowienie drogi konicznej co również nie stanowi zakresu przedmiotu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.</p>					
		<p>3. naruszenie art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. Nr 80, poz. 717) poprzez brak określenia w planie składników obowiązkowych dotyczących: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy. Przepis art. 15 nakazuje obowiązkowo umieszczać w planie zagospodarowania wskazane w nim składniki. W projekcie brak jest choćby podstawowych parametrów zagospodarowania terenu przez spółkę Hartog w tym dotyczących maksymalnego pogłowia, zagęszczenia budynków i ich przeznaczenia, tym bardziej, że jak wskazuje się w innych punktach niniejszych uwag prowadzenie działalności przez spółkę Hartog jest wysoce uciążliwe dla nieruchomości sąsiednich, powoduje obniżenie dochodów skarżącej, wpływa na wartość okolicznych nieruchomości, spadek atrakcyjności turystycznej terenu.</p>		<p>Kwestia uciążliwości będących skutkiem prowadzenia działalności przez spółkę Hartog jest kwestią egzekucji obowiązującego prawa i nie dotyczy przedmiotu opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z dnia 10 maja 2003r. z późniejszymi zmianami).</p>					
				<p>Zgodnie z obecnie obowiązującym prawem nie ma potrzeby umieszczenia w projekcie planu zapisu z obecnie obowiązującego planu z 2005r. - „uciążliwość działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice własnej działki”. Sprawa ta została uregulowana w akcie prawa wyższego rzędu niż prawo lokalne tj. ustawie Prawo ochrony środowiska (ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. tj. Dz. U. Nr 25 poz. 150 z 2008r. z późniejszymi zmianami). W art. 144 ustęp 1. określono, że „Eksplotacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska” oraz w ustępie 2. „Eksplotacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna, z zastrzeżeniem ust. 3, powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.”</p>					
		<p>4. naruszenie art. 3 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. Nr 80, poz. 717) poprzez usankcjonowanie istotnego ograniczenia korzystania przez skarżącą z nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem. Projekt planu, pomijając określenie maksymalnych parametrów gospodarowania</p>		<p>Powtarzanie zapisów aktów prawnych wyższego rzędu (tu ustawa) w aktach niższego rzędu (tu plan miejscowy) jest niezgodne z zasadami legislacji i mogło by powodować przy zmianie zapisów aktu wyższego rzędu niepotrzebny konflikt i w takiej sytuacji problem określenia utraty ważności aktu niższego rzędu.</p>					

		<p>przez spółkę Hartog doprowadzi w przyszłości do wystąpienia przez skarżącą z roszczeniem odszkodowawczym przeciwko Gminie Stegna. Wiadomym jest, że obecnie spółka Hartog czyni starania o zalegalizowanie zmiany przeznaczenia budynków gospodarskich na budynki przeznaczone do chowu bydła co będzie wiązało się z istotnym przyrostem pogłowia zwierząt a tym samym z narastaniem negatywnego oddziaływania na sąsiednie nieruchomości. Projekt planu daje spółce Hartog w zasadzie nieograniczone możliwości rozwoju pogłowia, nie czyniąc jednocześnie zastrzeżeń dotyczących granic oddziaływania na grunty sąsiednie. Plan nie może już ze swego założenia tworzyć podstaw odpowiedzialności Gminy za ograniczenie lub wykluczenie możliwości korzystania przez skarżącą z własnej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Projekt planu winien uwzględniać słuszne interesy wszystkich zainteresowanych właścicieli nieruchomości. Projekt pomija tymczasem całkowicie interesy skarżącej zezwalając w istocie na taki rozwój działalności spółki Hartog, który zmusi skarżącą do całkowitego zaprzestania działalności związanej z turystyką oraz który wywrze istotny wpływ na obniżenie zalet środowiskowych terenu.</p>						
		<p>5. Interesy skarżącej są silnie związane z walorami środowiskowymi nieruchomości. Atrakcyjność nieruchomości skarżącej spada i spadać będzie w przypadku rozwoju działalności przez spółkę Hartog. Spadek atrakcyjności turystycznej okolicznego terenu odbije się negatywnie na całej okolicy. W tym więc zakresie interesy skarżącej są zbieżne z interesami całej lokalnej społeczności obciążonej negatywnymi skutkami prowadzenia działalności przez spółkę Hartog, chociażby negatywny wpływ daje się już dziś zaobserwować na terenie 03 MN. Plan w kształcie proponowanym przez projekt może w przyszłości doprowadzić do wzrostu konfliktu z uwagi na wyeliminowanie znacznego obszaru z działalności turystycznej. Spowoduje to obniżenie dochodów znacznej grupy mieszkańców, obniżenie cen gruntu itp. Projekt planu nie uwzględniając wcale tych zagadnień jest sprzeczny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagając odmiennego podejścia do wskazanych wyżej elementów.</p>	<p>ad 3</p>	<p>W projekcie planu zarówno dla terenu 01MN/U jak i dla terenu 02RU w poszczególnych kartach terenów w punktach od 1 do 17 określone zostały dopuszczalne funkcje, zasady zagospodarowania terenów oraz parametry zabudowy, których wymóg określania narzuca m.in. art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami).</p>				
		<p>Składając niniejsze zastrzeżenia wnoszę o uzupełnienie projektu planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jantar</p>	<p>Maksymalna dopuszczalna ilość pogłowia winna zostać określona na podstawie decyzji</p>					

		o składniki wymienione w pkt 1-4 (5 – dopis. red. rozpatrzenie uwag) niniejszych zastrzeżeń.		środowiskowej w stosownych decyzjach administracyjnych i nie stanowi zakres przedmiotowy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.					
		6. Uważa się za niezbędne wpisanie do planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jantar o powierzchni 85,4 ha obejmujący obszar na południe od drogi wojewódzkiej nr 501:		ad 4					
				Fakt, że spółka Hartog czyni starania o zalegalizowanie zmiany przeznaczenia budynków gospodarskich na budynki przeznaczone do chowu bydła co będzie wiązało się z istotnym przyrostem pogłowia zwierząt a tym samym z narastaniem negatywnego oddziaływania na sąsiednie nieruchomości nie jest równoznaczny z faktem uzyskania stosownej decyzji zezwalającej na zmianę przeznaczenia ww. budynków. Natomiast ilość pogłowia bydła możliwy do hodowli w tych budynkach powinna zostać określona na podstawie właściwej decyzji środowiskowej, a następnie w stosownych decyzjach administracyjnych i nie stanowi zakresu przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.					
		Dotyczy terenu 02RU:		Projekt planu nie daje spółce Hartog w zasadzie nieograniczonych możliwości rozwoju pogłowia choć by z racji ograniczenia maksymalnej ilości i parametrów dopuszczalnej zabudowy na terenie 02RU. W związku z tym projekt planu również nie pomija interesów składającej uwagę. Dodatkowym argumentem za tym jest fakt równoległego złożenia uwag do projektu planu przez spółkę Hartog, w których zarzuca ona zbyt daleko idące ograniczenia nałożone w projekcie planu.					
		pkt 6b) ogrodzenia: uważa się za konieczne jest odgródzenie terenu gospodarstwa od działek sąsiednich ze względu na uciążliwość; hałas, emisje substancji szkodliwych dla zdrowia ludzkiego - m.in. amoniaku i siarkowodoru oraz innych szkodliwych związków produkowanych przez zwierzęta. Wskazuje się (zgodnie z toczącym się postępowaniem administracyjnym dot. planowanej inwestycji na działce 357/7, która już częściowo została zrealizowana mimo braku wymaganych prawem pozwoleń), że powinny zostać zrealizowane nasadzenia drzew i krzewów od strony terenu 01 MN/U, aby zmniejszyć uciążliwość związane z prowadzoną działalnością na działce 357/7. Dlatego uważa się za konieczne wpisanie do planu ogrodzenia min. 3,50m (najlepiej płyt dźwiękochłonnych) wraz z nasadzeniami drzew wzdłuż północnej granicy działki 357/7 po całym obwodzie.							
				ad 5					
		pkt 7e) maksymalna wysokość budynków powinna być taka sama dla każdej działki, a więc uważa się za stosowne zapisanie		Ewentualne naruszenie interesu prawnego winne zostać stwierdzone na etapie stosownej decyzji					

		w planie maksymalnej wysokości budynków na terenie 02 RU 9,5m.		środowiskowej i określeniu jeśli jest taki potrzebny obszar ograniczonego użytkowania, o którym mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska (ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. tj. Dz. U. Nr 25 poz. 150 z 2008r. z późniejszymi zmianami). Równocześnie przy braku określenia takiego obszaru w chwili obecnej nie dotyczy to przedmiotu opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z dnia 10 maja 2003r. z późniejszymi zmianami).					
		pkt7h) inne: „dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w niniejszej karcie terenu” Uważa się, że niezbędne wpisanie do planu: każda w/w inwestycja oraz przebudowa zgodnie z obowiązującym prawem ochrony środowiska wymaga pozwoleń oraz uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia. W chwili obecnej mimo braku takiej decyzji na działce 357/7 spółka Hartog zmieniła przeznaczenie budynku stodoły w budynek obory - bez żadnych pozwoleń o czym Urząd Gminy Stegna był już informowany wielokrotnie i nie podjął żadnych działań kontrolnych zmierzających do zaprzestania łamania prawa.		ad 6					
				dot. pkt 6b) Składająca uwagę mylnie przyrównuje ogrodzenia nieruchomości do ekranów pełniących funkcję ograniczającą emisję oddziaływań. Projekt planu nie wyklucza budowy ekranów czy innych urządzeń przeciwdziałających lub ograniczających emisjom. Parametry ich winny być określone stosownie do wielkości tych emisji.					
		pkt 11) ze względu na specyfikę prowadzonej działalności - dużą hodowlę krów w projekcie planu brak jest jakichkolwiek zapisów o przestrzeganiu prawa ochrony środowiska. Uważa się za konieczne wpisanie do planu: PROWADZENIE DZIAŁANOŚCI W SPOSÓB NIEZAGRAŻAJĄCY NIERUCHOMOŚCIOM SĄSIEDNIM W ZAKRESIE EPIDEMIOLOGICZNYM, NARUSZENIAMI POZIOMU HAŁASU ORAZ EMISJI SZKODLIWYCH DLA ZDROWIA I ŻYCIA CZŁOWIEKA SUBSTANCJI M.IN. AMONIAKU, SIARKOWODORU ORAZ INNYCH NA POWIERZCHNI ZIEMI, W WODACH PODZIEMNYCH ORAZ W POWIETRZU.		dot. pkt 7e) W projekcie planu, maksymalne dopuszczalne wysokości zabudowy zostały określone dla każdej z terenów indywidualnie z uwzględnieniem następujących czynników:					
		Należy wprowadzić okresowe, niezapowiedziane kontrole min. kwartalne w celu określenia rzeczywistych stężeń w/w czynników. Jak wiadomo od kilku lat w studni oddalonej 120m od obór obserwuje się stale rosnące stężenie amoniaku i azotanów w wodzie, które to stężenie już 2 lata temu przekroczyło dopuszczalne normy.		- występujących na terenie wysokości istniejącego poziomu gruntu nad poziomem morza,					
				- wpływu przyszłej zabudowy na otaczający krajobraz oraz walory					

				widokowe,					
		7. Konieczne jest określenie wielkości maksymalnej hodowli krów w związku z przekraczaniem dopuszczalnych norm, o czym Gmina Stegna jest na bieżąco informowana. Jednak brak działań kontrolnych inspektorów ochrony środowiska w gminie pozwala na dalszą degradację środowiska naturalnego.			- dopuszczony w projekcie planu zakres funkcji dla poszczególnych terenów,				
					- sąsiedztwo obiektów o walorach kulturowych i przyrodniczych				
		8. Kolejny zapis w planie powinien jasno określać sposób odprowadzania odchodów nie komunalnych, lecz związanych z prowadzoną działalnością hodowlaną. W sporządzonym raporcie na potrzeby planowanej inwestycji o charakterze rozwojowym dla liczby hodowanych krów już w 2008r. sam inwestor Spółka Hartog napisał iż posiadana płyta na obornik i gnojowicę jest nieuszczelniona. Brak interwencji ze strony inspektorów ochrony środowiska dopuszcza do dalszego zanieczyszczenia środowiska. Dlatego za konieczne uważa się zapis w planie dotyczący ustalenia terminu do usuwania takich zagrożeń - zgodnie z odrębnymi przepisami prawa ochrony środowiska.			- sąsiedztwo pozostałych istniejących obiektów.				
		Wnosi się o zapis w planie usytuowanie budynków obór oraz zbiorników na gnojowicę w większej niż tylko minimalna odległość od granic działek sąsiednich - w szczególności proponuje się realizację takich inwestycji pośrodku posiadanego arealu - na południe od terenu 02RU.			Proponowany w złożonej uwadze stan „wszystkim po równo” w kontekście zabudowy nie jest równoznaczny z uzyskaniem ładu przestrzennego.				
					dot. pkt 7h) Uwaga dotyczy egzekucji obowiązującego prawa, a nie dotyczy przedmiotu opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z dnia 10 maja 2003r. z późniejszymi zmianami).				
					dot. pkt 11) Obowiązek przestrzegania prawa (w tym ustawy o ochronie środowiska) dotyczy wszystkich, zawsze i wszędzie w związku z tym nie ma potrzeby dodatkowego zapisywania tego w projekcie planu. Oceny wpływu wszelkich hodowli na środowisko można dokonać na podstawie dopuszczalnych norm dla zanieczyszczeń takich jak amoniak i siarkowodor w Rozporządzeniu Ministra Środowiska. Obecnie w krajach UE metodą stosowaną do pomiaru odorów jest metoda olfaktometrii dynamicznej, oparta na normie europejskiej, od maja 2005 roku mająca status normy polskiej PN-EN13725:2005(3). Norma ta określa jednak tylko metodykę pomiarów, bez sposobu oceny uzyskanych wyników, ani też dopuszczalnych wartości dla substancji zapachowych w powietrzu. Z tego też tytułu należy to określić w stosownych decyzjach środowiskowych. Można mieć nadzieję, że w przyszłości przyjęta zostanie pozostająca jak				
		9. W dniu 27 września 2010r. zastępca Wójta Gminy Stegna na spotkaniu z mieszkańcami dotyczącym projektu planu części wsi Jantar stwierdził, że zmiana decyzji w stosunku do działalności Hartogu na terenie 02RU spowodowałaby konieczność wypłacenia w/w firmie odszkodowania. Z tego jednoznacznie wynika, że Gmina Stegna popełniła błąd udzielając pozwolenia na działalność hodowlaną bez żadnych ograniczeń dla firmy Hartog. Tym samym z każdym rokiem pogarszają się warunki środowiskowe dla działek sąsiednich.							

				dotąd jedynie w postaci projektu ustawy o przeciwdziałaniu uciążliwości zapachowej i zostaną zrealizowane zapisy art. 222 ustawy Prawo ochrony środowiska. Zapisy projektu planu zostały tak skonstruowane aby możliwa była realizacja wymogów takiego aktu prawnego.					
		Gmina Stegna nie poczuwa się do odpowiedzialności za fakt, iż wcześniej zakupione działki na terenie 01MN/U zostały ujęte w planie pod działalność turystyczną. Tym samym propozycja planu, która nie zakłada żadnych ograniczeń dla działalności hodowlanej na terenie 02RU, która ewidentnie utrudnia prowadzenie działalności turystycznej.		Również wprowadzenie okresowych kontroli nie jest przedmiotem opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z dnia 10 maja 2003r. z późniejszymi zmianami).					
		10. Gmina Stegna uzgadniając proponowany plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Jantar o powierzchni 85,4 ha obejmujący obszar na południe od drogi wojewódzkiej nr 501 nie uwzględnia faktu, że w przyszłości przy popieraniu jedynie działalności hodowlanej może się liczyć z pozowaniem o odszkodowanie od właścicieli zajmujących się działalnością turystyczną.		ad 7					
				Uwaga nie dotyczy przedmiotu opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z dnia 10 maja 2003r. z późniejszymi zmianami).					
				ad 8					
				Ilość pogłowia bydła (tzw. DPJ) możliwy do hodowli powinna zostać określona na podstawie właściwej decyzji środowiskowej, a następnie w stosownych decyzjach administracyjnych i nie stanowi zakresu przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z dnia 10 maja 2003r. z późniejszymi zmianami).					
				ad 9					
				Uwaga nie dotyczy przedmiotu opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z dnia 10 maja 2003r. z późniejszymi zmianami). Natomiast w projekcie planu zarówno dla terenu 01MN/U jak i dla terenu 02RU w poszczególnych kartach terenów w punktach od 1 do 17 określone zostały dopuszczalne funkcje, zasady zagospodarowania terenów oraz parametry zabudowy m.in. w celu uniemożliwienia niekontrolowanego wzrostu obu działalności, a nie tylko jednej z nich.					

				ad 10					
				Uwaga nie dotyczy przedmiotu opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z dnia 10 maja 2003r. z późniejszymi zmianami). Natomiast w projekcie planu dla każdego terenu w poszczególnych kartach terenów w punktach od 1 do 17 określone zostały dopuszczalne funkcje, zasady zagospodarowania terenów oraz parametry zabudowy m.in. w celu uniemożliwienia niekontrolowanego wzrostu żadnej z dopuszczonych w planie działalności, a tym bardziej nie faworyzuje się jednej z nich. Kwestie emisji i ich ograniczania reguluje ustawa Prawo ochrony środowiska.					
9	11.10.2010	Józef Wawrzyńczak, Jantar (Pełne dane adresowe zgodnie z zasadą ochrony danych osobowych nie zostały w niniejszym rozpatrzeniu wymienione, gdyż w piśmie nie podano zgody na ich upublicznianie, a w związku z tym zostały potraktowane jako do wiadomości urzędu.)	"Proszę o możliwość przeznaczenia działki o nr. 363/2 w miejscowości Jantar z przeznaczeniem pod gospodarstwo rolne - istniejące. (budowa silosów zbożowych na w/w działce)"	działka nr 363/2, jednostka urbanistyczna 03MN	- przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług turystycznych typu opokoje zakwaterowania turystycznego - istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: tereny rolnicze (pkt 5 karty terenu 03 MN) W wyniku uwagi doprecyzowano zapis pkt-u 5 dodając: "- dopuszcza się nowe zainwestowanie związane z tą funkcją"	uwagę uwzględniono			

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

I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

1. karta terenu nr 27KL, teren ulicy lokalnej - odcinek nowoprojektowany, o przekroju: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu z chodnikami i uzbrojeniem – 254 m, - realizacja finansowana z budżetu gminy z możliwością współfinansowania środkami zewnętrznymi, - możliwość finansowania lub współfinansowania poprzez zainteresowanych inwestorów na podstawie umowy.

W	skład	uzbrojenia	dróg	wchodzą:
-				wodociągi,
-	przewody		kanalizacji	sanitarnej,
-	przewody		kanalizacji	deszczowej,
-		linie		elektroenergetyczne,
-				ciepłociągi,
-				gazociągi,
-	łącza	telekomunikacyjne	wraz z urządzeniami	sieciowymi.

Przewody kanalizacji deszczowej realizowane są ze środków budżetowych gminy. Wodociągi i przewody kanalizacji sanitarnej realizowane są ze środków właściciela sieci. Linie elektroenergetyczne, ciepłociągi i gazociągi realizowane są przez przedsiębiorstwa posiadające stosowne koncesje.

Łącza telekomunikacje realizują firmy dostarczające związane z nimi usługi.