

elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, okapy, balkony, tarasy, ganki, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 1,5 m;

- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 4) przeznaczenie terenu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi; w ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowym symbolem przypisanym do tego terenu;
- 6) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie produkcja dóbr materialnych.

2. Pozostałe określenia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. Przeznaczenia terenów w planie

§ 4.

1. Ustala się następujące symbole określające przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy usług turystyki – UT;
- 2) teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej – E.

2. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu.

3. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu określone zostały ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 14 niniejszej uchwały.

4. Ustala się teren infrastruktury elektroenergetycznej oznaczony symbolem E, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się kolorystykę i formę elewacji:

a) elewacje zewnętrzne:

- ściany tynkowane w kolorach: biały, żółty, kremowy, beżowy, pomarańczowy, czerwony, o niskim nasyceniu barw odpowiadającej systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 1020, czyli nie więcej niż 10% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 1020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
- dopuszcza się ściany z cegły ceramicznej, klinkierowej, licowej, w kolorze czerwonym, w tym mur pruski,
- dopuszcza się ściany drewniane,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt z blach trapezowych i falistych,

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM TA
13.03.2020, *Kowalczyk*
data podpis OPERATU

- b) w przypadku realizacji obiektów sportowych i rekreacyjnych w ramach zespołu zabudowań (np. hala sportowa, basen, itp.), dopuszcza się obiekty o nowoczesnej architekturze i z użyciem nowoczesnych materiałów jak szkło, metal, poliwęglany;
- 2) ustala się dachy:
- dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek; nie dopuszcza się realizacji dachów uskokowych lub schodkowych,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym; przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej; przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej o maksymalnej wysokości budowli do 25 m od poziomu terenu w formie wolno stojącego pylonu lub pod postacią detalu architektonicznego wkomponowanego w budynek, przy czym wysokość konstrukcji wsporczych nie może przekroczyć 5 m.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz zabudowy usługowej dopuszczonej niniejszym planem;
- 3) wycinka drzew nie może odbywać się w okresie lęgowym ptaków;
- 4) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej - dziko występujących roślin, zwierząt oraz grzybów objętych ochroną;
- 5) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 14 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
 - b) zakaz wprowadzania ścieków bytowych i gospodarczych do ziemi,
 - c) zakaz urządzania grzebowisk zwierząt,
 - d) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 6) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UT, dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych lub terenów opieki społecznej;
- 7) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;
- 8) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- 9) wymiana drzewostanu lub jego uzupełnienie musi nastąpić w oparciu o gatunki zgodne z siedliskiem.

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM
1303 2020
data
Kozłowski
podpis
REFERATU

Rozdział 5.

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

§ 7.

W obszarze planu nie występują i nie wyznacza się zabytków, i dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8.

W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9.

Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 10.

1. Ustala się następujące zasady dotyczące sposobów zagospodarowania terenu podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych - w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”, w granicach której jest położony cały obszar planu, zakazuje się:

- a) dokonywania trwałych zniekształceń rzeźby terenu, z wyjątkiem prac ziemnych związanych z posadowieniem budynku oraz budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce wodnej.

2. W obszarze objętym planem nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11.

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

- 1) dla obszaru oznaczonego symbolem UT minimalna powierzchnia działki – 5 000 m²;
- 2) dla obszaru oznaczonego symbolem E minimalna powierzchnia działki – 50 m²;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę:
 - a) dla obszaru oznaczonego symbolem UT – od 80° do 110°,
 - b) dla obszaru oznaczonego symbolem E – od 85° do 95°.

2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM
13032020w. Kozłowski
data podpis
KIEROWNIK BIURO

Rozdział 10.

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

§ 12.

Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w obszarze planu zakazuje się realizacji kempingów i pól biwakowych.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

§ 13.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem zapewniają przyległe drogi publiczne położone poza jego granicami;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem UT należy zapewnić miejsca do parkowania samochodów w sposób następujący:
 - a) dla usług hotelarskich minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój,
 - b) dla innych budynków usługowych i wydzielonych lokali usługowych minimum 1 miejsce postojowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
 - c) dla funkcji mieszkalnej minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - d) potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze działki budowlanej.

2. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 14.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do ziemi w granicach własnej nieruchomości,
 - c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - d) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w celu retencjonowania wód opadowych i roztopowych lub nadmiaru wód gruntowych dopuszcza się realizację otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych oraz komór drenażowych w obszarach działek budowlanych;

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

13.03.2020
data

Z UP. WŁOJTA
mgr Andrzej Kozłowski
podpis
NIEROWNIK REFERATU

3) zaopatrzenie w gaz:

- a) zaopatrzenie w gaz z sieci projektowanych w granicach planu oraz położonych poza granicami planu,
- b) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;

4) zaopatrzenie w ciepło:

- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem spalonym w piecach niskoemisyjnych lub paliwami odnawialnymi,
- b) nie dopuszcza się stosowania do celów grzewczych mialu, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych jako podziemne,
- b) zachowuje się istniejące stacje transformatorowe i napowietrzne linie średniego napięcia z dopuszczeniem ich remontów, modernizacji, przebudowy lub likwidacji;

6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:

- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
- b) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 5.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej w całym obszarze planu, pod warunkiem, że ich realizacja nie uniemożliwi zagospodarowania działki zgodnie z przeznaczeniem terenu.

3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania wsi lub terenu obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m²,
- c) dachy płaskie, lub jedno- i dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
- d) elewacje zewnętrzne: tynki w zakresie kolorystyki: biel, szary, beż, kremowy.

Rozdział 13.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15.

Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

Rozdział 14. Ustalenia szczegółowe

§ 16.

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem UT, dla którego ustala się:

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM
13.03.2020W. Kerwanek
data podpis
KIEROWNIK REPERATU

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa usług turystyki, w tym usługi hotelarskie,
 - b) uzupełniające – lokale mieszkalne, usługi zdrowia, dom opieki społecznej, usługi sportu i rekreacji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza, socjalna, gastronomiczna może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku funkcji podstawowej lub uzupełniającej,
 - b) lokal mieszkalny wbudowany w budynek usługowy,
 - c) nie więcej niż 1 lokal mieszkalny na jednej działce budowlanej,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,6,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 4,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - usługowej, w tym domy opieki społecznej – 13 m,
 - pozostałej – 6 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5 000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 17.

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem E, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 100% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 50 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14;

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM
Z up. W. JUTA
13.03.2020r. Kołodziej
data imię i nazwisko podpis - towiński
miejscowość Stegna

Rozdział 15.

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

§ 18.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości - 30%.

Rozdział 16.
Postanowienia końcowe

GMINA STEGNA
82-103 STEGNA, ul. Gdańska 34
REGON 143743222 NIP 521-200807

§ 19.

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stegna.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stegna.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY STEGNA: *Mariusz Ogródowski*

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM
13.03.2020. *Kacjan Kozłowski*
data podpis