



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 30 czerwca 2015 r.

Poz. 2011

UCHWAŁA NR VIII/59/2015 RADY GMINY SZTUTOWO

z dnia 14 maja 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kąty Rybackie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 594 z póź. zm.) oraz art. 20 ust.1 w związku z art. 15, 16 ust.1 art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz w związku z Uchwałą Rady Gminy Sztutowo nr XXVII/253/2013 z dnia 2 lipca 2013 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kąty Rybackie

uchwała się , co następuje:

Rozdział 1. USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Stwierdza się, iż projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kąty Rybackie, zwany dalej planem nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sztutowo przyjętego uchwałą nr XXII/139/97 Rady Gminy Sztutowo z dnia 26 lutego 1997 roku zmienionego uchwałą nr XXII/144/04 Rady Gminy Sztutowo z dnia 30 listopada 2004 r.

2. Uchwała się plan stanowiący zmianę fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kąty Rybackie uchwalonego uchwałą Rady Gminy Sztutowo nr XL/359/2010 z dnia 10 listopada 2010 roku dotyczącą terenu oznaczonego symbolem 33.6 UT w załączniku graficznym do ww. uchwały.

3. Granice zmiany fragmentu planu oznaczone są na rysunku planu.

§ 2. Integralną część uchwały stanowią:

1. **Rysunek planu** – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący Załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000 obejmujący teren objęty zmianą

2. **Załącznik nr 2** – rozstrzygnięcie Rady Gminy Sztutowo w sprawie rozpatrzenia uwag do zmiany planu

3. **Załącznik nr 3** - rozstrzygnięcie Rady Gminy Sztutowo w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **Obszar planu** – należy przez to rozumieć obszar zmiany planu w granicach określonych uchwałą nr XXVII/253/2013 z dnia 2 lipca 2013 roku.

2. **Akcenty architektonicznym** – oznacza to wyróżnienie wskazanego miejsca w odniesieniu do wysokości bryły budynku oraz kompozycji elewacji, czy odmiennego materiału.

3. **Architekturze regionalnej** – rozumie się przez to architekturę tego terenu charakteryzującą się zabudową o konstrukcji ryglowej lub murowanej, z zastosowaniem ścianki kolankowej, facjatek, loggii, werand, ganków, których kalenica ustawiona jest prostopadle do kalenicy głównej oraz elementami dekoracyjnymi zwieńczenia dachu, widocznymi w szczycie budynku (rzeźbione gzymsy wycinane w drewnie koronki) ozdobnymi obramieniami okiennymi i drzwiowymi.

4. **Działce budowlanej** – rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów.

5. **Elewacji prestiżowej** – oznacza to, że projekt i wykonanie wskazanej w planie elewacji winno posiadać wysokie walory architektoniczne i estetyczne.

6. **Funkcja mieszkaniowa związana z prowadzoną działalnością** – mieszkanie dla właściciela lub zarządcy obiektu lokalu mieszkalnego lub tam, gdzie plan dopuszcza w osobnym obiekcie.

7. **Intensywności zabudowy** – rozumie się przez to wskaźnik, określający liczbą stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji po obrysie zewnętrznym, z wyłączeniem powierzchni elementów drugorzędnych (takich jak schody, pochylnie zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy) do powierzchni działki.

8. **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to, że ściana elewacji równoległej do drogi może stanąć na tej linii lub być cofnięta w głąb działki; dopuszcza się przesunięcie przed linię zabudowy, zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym, schodów ganku zadaszenia lub innych drobnych elementów elewacji budynku itp. przy zachowaniu odległości od krawędzi jezdni dróg wewnętrznych i dojazdowych – nie mniejszej niż 6,0 m, dla dróg lokalnych – 8,0 m, dróg zbiorczych oraz dróg głównych – 10,0 m.

9. **Ładzie przestrzennym** - rozumie się przez to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

10. **Miejscach postojowych** – rozumie się przez to wyznaczony teren przeznaczony do pozostawienia samochodu.

11. **Miejscach postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – rozumie się miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczące miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych.

12. **Modernizacji** – w zakresie pojęciowym „modernizacja” mieści się remont, nadbudowa, rozbudowa i przebudowa istniejącego obiektu, przeznaczonego do adaptacji.

13. **Obowiązującej linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie jest inne niż na terenie sąsiednim.

14. **Ograniczeniu uciążliwości** – oznacza to, że zasięg uciążliwości dla środowiska, będący skutkiem prowadzonej działalności gospodarczej, musi być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

15. **Powierzni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną stanowią tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym ogrody, sady, zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne.

16. **Przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi także przepisy prawa miejscowego takie jak Uchwały Sejmiku Wojewódzkiego oraz rozporządzenia Wojewody.

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

18. **Teren** – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (literami lub literami i cyframi).

19. **Terp** – należy przez to rozumieć teren sztucznie podwyższony (na terenach zagrożonych powodzią) dla lokalizacji budynku.

20. **Uciążliwość** – należy przez to rozumieć zespół bodźców wpływających na jakość środowiska, odniesioną do standardów ustanowionych w przepisach prawnych.

21. **Usługi** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub wbudowane lokale usługowe, służące funkcji usługowej w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, administracji publicznej, rzemiosła, z wyłączeniem obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów, handlu hurtowego, a także usług wymagających bazy pojazdów mechanicznych.

22. **Wysokość zabudowy** opisana w ustaleniach szczegółowych liczona od poziomu terenu (terpu) przy wejściu do budynku do kalenicy dachu głównego wynosi od 9.0 do 11.0 m - dla budynków mieszkalnych z funkcją usługową (gastronomia) II kondygnacyjnych z dachem wysokim.

23. **Zabudowa letniskowa** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, przeznaczone w okresie letnim na pobyt ludzi, w formie pojedynczych pokoi z łazienkami lub zestawu pokoi z łazienką i kuchnią (tzw. apartamentów) ewentualnie domków letniskowych pojedynczych lub bliźniaczych niezwiązanych na stałe z gruntem.

§ 4. Celem regulacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest:

1. Ustalenie przeznaczenia terenów pod określone funkcje.
2. Ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
3. Ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
4. Ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5. Ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
6. Ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenie linii zabudowy, gabarytów obiektów oraz wskaźników intensywności zabudowy.
7. Ustalenie granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych powodzią.
8. Określenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
9. Określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
10. Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie wyżej wymienione punkty określone są w Rozdziale II, Ustalenia szczegółowe, zapisane w karcie terenu, której numeracja odpowiada numeracji na rysunku planu. Na obszarze opracowania nie występują:
 1. Tereny górnicze ustalone na podstawie przepisów odrębnych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5. Celem ustaleń zmiany planu jest:

1. Ustalenie warunków zabudowy terenu oznaczonego symbolem **33.6 UT**

§ 6. 1. Ustala się, że **główną funkcją** terenu dla obszaru objętego zmianą planu jest: **Funkcja turystyczno – rekreacyjna -UT** (karta terenu 33.6UT)

2. Funkcje towarzyszące i uzupełniające: tereny wyznaczone dla funkcji komunikacji drogowej: ulica oznaczona symbolem - **KD.D** (ul. Zalewowa)

§ 7. Ustalenia dotyczące komunikacji:

1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenu objętego opracowaniem oparta jest o system dróg poza granicami opracowania zmiany planu, w których wyróżnia się:

1) ulice o funkcji **dojazdowej**, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KD.D** (ul. Zalewowa)

2) ulice o funkcji **zbiorczej** (dojazdowe do ul. Zalewowej) drogę wojewódzką nr 501 oznaczoną symbolem **2KDZ** (ul. Gdańska) oraz ulicę zbiorczą oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDZ**;

2. Na terenie inwestycji dla nowej zabudowy oraz tej podlegającej rozbudowie, przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektów ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilościach nie mniejszych niż:

- 1) dla gastronomii – 3 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie
- 3) dla zabudowy pensjonatowej i hoteli – 1 miejsce na 3 łóżka lub 1 miejsce na 1 pokój
- 4) miejsca postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy realizować jako naziemne wkomponowane w zagospodarowanie terenu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

3. Utrzymuje się istniejące zjazdy z drogi publicznej.

4. Nowe ogrodzenia od strony dróg sytuować w linii rozgraniczającej drogę lub na terenie działki.

5. Dopuszcza się modernizację istniejących dróg i budowę nowych dróg wewnętrznych nieoznaczonych w planie, a także wprowadzenie zmiany klas i parametrów zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 8. Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie:

- 1) zabudowa zabytkowa wpisana do rejestru zabytków;
- 2) zachowany historyczny układ urbanistyczny;
- 3) dominanty w postaci zabytków przyrody oraz ciekawe wizualnie elementy zagospodarowania zieleni;
- 4) zbiorniki i ciekłe wód śródlądowych i otaczająca je zieleń;
- 5) strefy ekspozycji widoków, dominant urbanistycznych i kompozycji przestrzennych.

2. Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:

- 1) dostosowanie nowej zabudowy do walorów historycznych wsi;
- 2) sieci dróg publicznych (zbiorczych, lokalnych i dojazdowych), wewnętrznych oraz ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) obiekty małej architektury;
- 4) miejsca lokalizacji nośników reklamowych;
- 5) zespoły zieleni wysokiej i niskiej.

§ 9. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) Cały obszar opracowania planu znajduje się na terenie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” - obowiązuje Uchwała nr 148/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” wprowadzająca zakazy zawarte w §3 pkt 1-13.
- 2) Obszar Zalewu Wiślanego z jego najbliższym otoczeniem jest objęty ochroną w sieci Natura 2000 jako Obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO) PLB 280010 „Zalew Wiślany”.
- 3) Pozostały obszar jest objęty ochroną w sieci Natura 2000 jako Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty PLH280007 „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana”, który stanie się Specjalnym obszarem ochrony siedlisk (SOO).
- 4) Planowane zagospodarowanie i użytkowanie terenu w odniesieniu do obszarów Natura 2000 „Zalew Wiślany” i „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana” nie mogą powodować pogorszenia stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt obszarów Natura 2000 zgodnie z wymogami art. 33 ust.1-3 ustawy z dn. 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, na etapie projektowania i realizacji należy podejmować działania niezbędne do ochrony siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków tych obszarów.
- 5) Na terenie lasów znajduje się rezerwat przyrody „Kąty Rybackie”.

6) Na terenie objętym planem ustala się:

- a) zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji naruszających równowagę przyrodniczą i naturalne walory terenu,
- b) zakaz regulacji naturalnych cieków oraz stosunków wodnych,
- c) ochrona i utrzymanie istniejących rowów melioracyjnych, sytuowanie ogrodzeń w odległościach nie mniejszych niż 3,0 m od korony rowów melioracyjnych,
- d) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- e) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- f) zakaz budowy zakładów i obiektów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi oraz o szkodliwym wpływie na środowisko (zgodnie z przepisami odrębnymi),
- g) ochrona wód i gleby przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej.
- h) ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną i dziko występujących grzybów objętych ochroną.

2. Budowa nowych obiektów w pasie nadbrzeżnym brzegu morskiego w odległości bliższej niż przewidziana przepisami odrębnymi, zapisana w ustaleniach szczegółowych, wymaga uzyskania zgody właściwego organu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) utrzymanie charakterystycznych cech architektonicznych zabudowy w obiektach istniejących, modernizowanych i nowo projektowanych;
- 2) zachowanie istniejących dominant kompozycji przestrzennych;
- 3) zachowanie i ochrona zwartych kompleksów leśnych.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

1. Ustanawia się **strefę ochrony konserwatorskiej „B”** – w części wschodniej, środkowej i zachodniej wsi, po północnej stronie ul. Rybackiej. W strefie inwestowanie winno się odbywać pod niżej określonymi warunkami:

- 1) Restauracja i modernizacja obiektów zabytkowych (wpisanych w gminnej ewidencji zabytków) z dostosowaniem współczesnej funkcji do ich wartości zabytkowej,
- 2) Dostosowanie nowej zabudowy do zabudowy regionalnej,
- 3) Wykorzystanie w nowo wznoszonych obiektach tradycyjnych, charakterystycznych dla regionu materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych,
- 4) Zachowanie zasadniczych elementów rozplanowania historycznego,
- 5) Uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez służbę ochrony zabytków.

2. **Obiekty o zachowanych wartościach kulturowych wpisane do gminnej ewidencji ochrony zabytków zlokalizowanych w granicy zmiany planu:** ul. Zalewowa nr 4 budynek mieszkalny

- 1) Dla w/w obiektu należy założyć kartę ewidencyjną, w której należy w zależności od stanu zachowania – objąć ochroną albo całą bryłę obiektu z wyłączeniem wnętrza, albo tylko zachowane fragmenty jak dekoracyjne werandy, ganki wejściowe itp..
- 2) Dla obiektów tych obowiązuje utrzymanie obiektów w dobrym stanie technicznym i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. .

3. Na całym obszarze opracowania planu ustala się strefę ochrony archeologicznej, w której obowiązują następujące warunki:

- 1) Inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia służby ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych, związanych z pracami ziemnymi, z wyprzedzeniem minimum miesięcznym.
- 2) W przypadku odkrycia znaleziska archeologicznego należy przeprowadzić badania oraz sporządzić dokumentację, w zakresie określonym w decyzji wydanej przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 3) Koszty badań w tym wypadku oraz sporządzenie dokumentacji leży po stronie inwestora.

4. Dopuszcza się odstępstwo od niektórych ustaleń § 11 po uzyskaniu zgody właściwego organu ochrony konserwatorskiej.

§ 12. Ogólne ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania **przestrzeni publicznych** :

- 1) W granicach opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie występuje przestrzeń publiczna.

§ 13. 1. Ustala się, że obszar będzie wyposażony w systemy infrastruktury technicznej, które znajdować się będą w liniach rozgraniczających poszczególnych ulic poza pasem jezdni,

- a) elektroenergetycznej przesyłowej i oświetleniowej,
- b) wodociągowej,
- c) kanalizacji sanitarnej,
- d) kanalizacji deszczowej,
- e) telekomunikacyjnej i światłowodowej,
- f) projektowanej sieci gazowej.

2. Gromadzenie odpadów stałych będzie się odbywało (zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą polityką gminy w tym zakresie) w miejscach wyznaczonych w granicach własności lub użytkowania terenu, segregacja odpadów w miejscu ich powstawania; odpady wywożone poprzez służby wyspecjalizowanych przedsiębiorstw do zakładu utylizacji odpadów; odpady inne wywożone we własnym zakresie na odpowiednie składowiska.

3. Zabrania się na terenie objętym planem lokalizacji elektrowni wiatrowych.

4. Ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących konstrukcji masztów telefonii komórkowej.

§ 14. Cały teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, składającego się z pasa technicznego i pasa ochronnego:

1. Pas techniczny stanowi strefę wzajemną bezpośredniego oddziaływania morza i lądu i jest obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska. Wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

- 1) Ustala się poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu dla wsi Kąty Rybackie: · od Zatoki Gdańskiej poziom bezpieczeństwa zaplecza nie wyższy niż 20; · od Zalewu Wiślanego:
 - na odcinku chronionym wałem przeciwsztormowym i dla portu – poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu nie wyższy niż – 100;
 - na pozostałych odcinkach poziom bezpieczeństwa nie wyższy niż – 20;
- 2) Na terenie pasa technicznego brzegu morskiego:
 - a) ustala się budowlę ochrony brzegu, budowle i systemy ochrony przeciwsztormowej i poziomu bezpieczeństwa zaplecza brzegu,
 - b) ustala się zabezpieczenie budowli przed powodzią morską do wysokości 2,50 m n.p.m.,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów murowanych,

d) dopuszcza się zabudowę tymczasową na 120 dni (rozbieraną po upływie tego terminu) zgodnie z corocznie uzgadnianym przez Dyrektora Urzędu Morskiego planem zagospodarowania plaż, sporządzanym przez gminę. Zapisy pkt. 2) nie dotyczą terenów portu.

2. Pas ochronny, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego. Na obszarze opracowania wskazano teren, który znajduje się w pasie ochronnym. Wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu pasa ochronnego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

§ 15. Obowiązuje Rozporządzenie Ministra Środowiska z dn. 24.07.2006 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. 2006 Nr 137 poz. 984 z późn. zmianami).

- 1) Obowiązuje uregulowanie gospodarki ściekowej w myśl zasady „doprowadzenie wody z sieci komunalnej oznacza jednocześnie wymóg odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej”. Oznacza to, że wszystkie budynki docelowo zostaną podłączone do sieci kanalizacji sanitarnej a niektóre z nich do czasu wybudowania sieci posiadać będą podłączenie do szczelnych szamb, które opróżniane będą przez służby specjalistyczne i ścieki wywożone do oczyszczalni ścieków w Stegnie. Dopuszcza się stosowanie innych urządzeń dopuszczonych prawem.
- 2) Występujący poziom zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi (podany przez Urząd Morski w Gdyni) wynosi 2,50 m n.p.m..
- 3) Ustala się dla inwestycji (nowych i istniejących modernizowanych):
 - a) Zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające inwestycje: · przed wzrostem poziomu wód gruntowych do rzędnej + 1,25 m n.p.m., · przed powodzią morską do rzędnej 2,50 m n.p.m.;
 - b) poziom nawierzchni drogi wojewódzkiej nr 502 na etapie opracowania dokumentacji technicznej określi Dyrektor Urzędu Morskiego,
 - c) posadowienie budynków na terenie wyniesionym do rzędnej nie niższej niż poziom drogi wojewódzkiej dla działek położonych przy w/w drodze, dla pozostałego terenu min. na wysokość 1,25 m n.p.m.,
 - d) poziom parteru na rzędnej min. 1,60 m n.p.m.,
 - e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków na cele garażowe i gospodarcze, pod warunkiem rozwiązań uwzględniających zabezpieczenie przed poziomem wód gruntowych do wysokości 1,25 m n.p.m. oraz rozwiązań określających sposób zabezpieczenia tych pomieszczeń przed zalaniem wodami powodziowymi,
 - f) dla robót i obiektów lokalizowanych na terenach objętych granicami pasa technicznego oraz granicami pasa ochronnego należy uzyskać od Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni decyzję zwalniającą z zakazu dla terenów zagrożonych powodzią. Obowiązuje zakaz wykonywania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwsztormowego. Zwolnić od tego zakazu może jedynie w drodze decyzji właściwy organ.

§ 16.1. Na całym obszarze objętym opracowaniem obowiązuje przed zagospodarowaniem terenu budynkami lub budowlami wywierającymi duży nacisk na grunt wykonanie badań geotechnicznych dla określenia:

- 1) nośności podłoża,
 - 2) poziomu wody gruntowej, które stanowiąc będą wytyczne do posadowienia budowli i ich rozwiązań konstrukcyjnych.
2. Na wałach przeciwsztormowych zabrania się:
- 1) przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż korony wałów pojazdami, konno lub przepędzania zwierząt,
 - 2) uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału,
 - 3) rozkopywania wałów, wbijania słupów, ustawiania znaków przez nieupoważnione osoby,
 - 4) uszkadzania darniny lub innych umocnień, chyba, że inwestor uzyska zgodę na odstąpienie od w/w zakazów.

3. Zakazów, o których mowa w ustępie 2, nie stosuje się do robót związanych z utrzymywaniem wałów przeciwpowodziowych.

Rozdział 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Ustalenia szczegółowe dotyczą następującej karty terenu: **karta terenu nr 1 – teren oznaczony symbolem 33.6UT**

KARTA TERENU		
1. Numer i symbol jednostki urbanistycznej	33.6 UT	1
2. Powierzchnia 0.4328 ha (fragment działki nr 162 w granicach opracowania)		
3. Funkcja	1. Funkcja główna – turystyczno-wypoczynkowa 2. Funkcja towarzysząca - usługowa – gastronomia 3. Dopuszcza się realizację 1 mieszkania związanego z prowadzoną działalnością.	
4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	1. Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. 2. Zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi.	
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	1. Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 2. Teren znajduje się w obszarze Natura 2000. 3. Teren znajduje się w obszarze Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”. Projekt budowlany musi posiadać pozytywną opinię Kierownika Parku Krajobrazowego. 4. Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 40 %.	
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1. Fragment terenu działki nr 162 znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej ”B”, Występuje wymóg uzgodnienia projektów architektonicznych, remontów i nowych inwestycji z organami służby ochrony zabytków w zakresie bryły, elewacji i rozbiórek. 2. Na obszarze miejscowego planu wsi Kąty Rybackie ustalona jest strefa ochrony archeologicznej, w której inwestorzy zobowiązani są do zawiadamiania służby ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum miesięcznym. 3. Istniejący budynek główny wpisany jest do Gminnej Ewidencji Zabytków Obowiązuje wymóg uzgadniania projektu remontu i przebudowy z organami służby ochrony zabytków w zakresie bryły, elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej.	
7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej	W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje, elewacje budynków realizowane wzdłuż ulic w ramach zabudowy działki stanowić będą domknięcie przestrzeni publicznej.	
8. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy	1. W ramach funkcji głównej terenu dopuszcza się realizację hotelu, pensjonatu i wolnostojących domków letniskowych. 2. Dla projektowanej zabudowy letniskowej obowiązuje : a) wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym b) wskazana lokalizacja tarasów przy każdym obiekcie c) dach minimum dwuspadowy o nachyleniu połaci głównych 35-45 stopni, połaci pozostałych minimum 22 stopni, istnieje wymóg umieszczenia w szczycie budynku elementów architektury regionalnej (takich jak „sterczynki” lub wycinane z drewna „koronki”) d) wskazane wejścia w formie ganków drewnianych e) pokrycie dachu – dachówka lub materiały dachówko-podobne w kolorze dachówki naturalnej brązu lub szarości	

	<p>f) poziom posadowienia parteru maksymalnie 1,0 m n.p.t., nie niżej jednak niż 1,6 m n.p.m.</p> <p>3. Dla projektowanej zabudowy hotelowej i pensjonatowej obowiązuje :</p> <p>a) wysokość maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym (9,0 m -11,0 m),</p> <p>b) obiekt z elementami muru pruskiego z gankiem, wskazana lokalizacja balkonów i tarasów, między innymi z elementami drewnianymi; alternatywnie z elementami architektury regionalnej (widoczna w szczycie dachu konstrukcja dachu, sterczynki itp.)</p> <p>c) dach dwuspadowy o nachyleniu połaci głównych 35-45 stopni, połaci pozostałych minimum 22 stopni, w dachu wskazana lokalizacja lukarn lub wystawek</p> <p>d) pokrycie dachu – dachówka lub materiały dachówko-podobne w kolorze dachówki naturalnej brązu lub szarości, z wyjątkiem pokrycia w kolorze niebieskim i jasnozielonym</p> <p>e) poziom posadowienia parteru maksymalnie 1,0 m n.p.t., nie niżej jednak niż 1,6 m n.p.m.</p> <p>4. Intensywność zabudowy działki – do 0,4</p> <p>5. Łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej w obrębie terenu maksymalnie 20 % ogólnej powierzchni działki.</p> <p>6. Udział powierzchni biologicznie czynnej 40%.</p>
9. Dostępność, komunikacja parking	<p>1. Dostęp do działki od strony ul. Zalewowej.</p> <p>2. Miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby własne wynikające z prowadzonej funkcji realizować na terenie działki, do której inwestor posiada tytuł prawny (patrz § 7 pkt. 2).</p> <p>3. Preferowana nawierzchnia miejsc postojowych – biologicznie czynna, przepuszczająca wody opadowe.</p>
10. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych miejscowym planem	Dopuszcza się podział wtórny terenu działki zgodnie z przepisami prawa.
11. Zasady obsługi uzupełniającej / inżynierskiej	<p>1. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci.</p> <p>2. Zaopatrzenie w wodę – z komunalnej sieci wodociągowej (ul. Zalewowa).</p> <p>3. Odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sieci sanitarnej (ul. Zalewowa)..</p> <p>4. Odprowadzenie wód opadowych – do kanalizacji deszczowej (ul. Zalewowa).</p> <p>5. Gospodarka odpadami – zgodnie z obowiązującymi przepisami na zasadach przyjętych na terenie gminy.</p> <p>6. Preferowane ogrzewanie z indywidualnych, ekologicznych niskoemisyjnych źródeł ciepła (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych usytuowanych na działce).</p>
12. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu	<p>1. Wszystkie projekty wymagają pozytywnej opinii Kierownika Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”.</p> <p>2. Szczególnie starannie realizować ogrodzenie terenu.</p> <p>3. Teren znajduje się w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.</p> <p>4. Inwestycje mogące mieć wpływ na przedmioty ochrony w obszarze Natura 2000 wymagają uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku.</p>
13. Stawka procentowa	Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłat, o których mowa w art.36 ustęp 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu 30% .

Uwaga: Tracą moc zapisy dotyczące terenu 33.6 zawarte w karcie terenu 33.UT miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kąty Rybackie uchwalonego uchwałą Rady Gminy Sztutowo nr XL/359/2010 z dnia 10 listopada 2010 roku.

USTALENIA KOŃCOWE

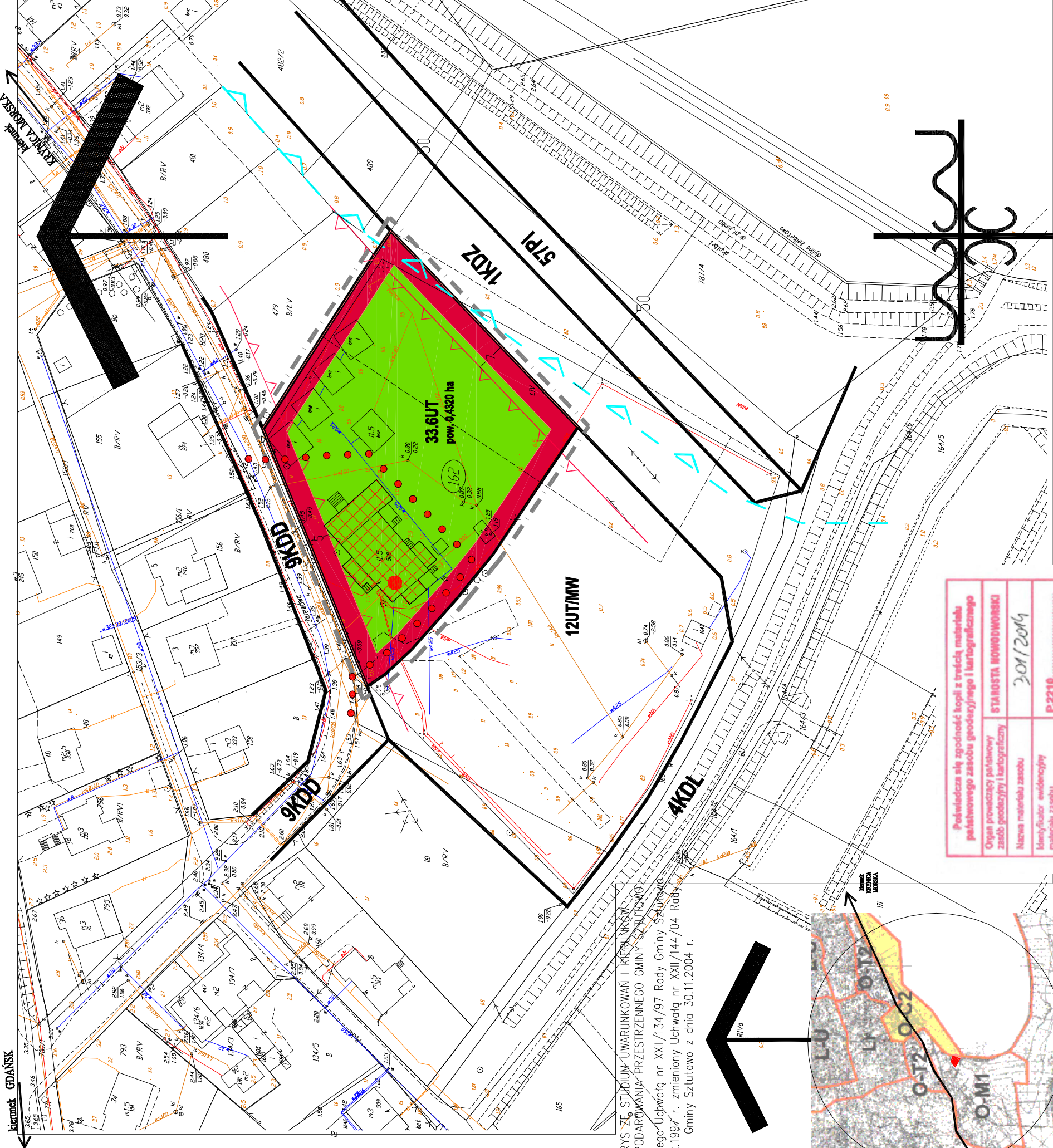
§ 17. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kąty Rybackie, przyjętego uchwałą Rady Gminy Sztutowo Nr XL/359/2010 z dnia 10 listopada 2010 roku, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 5, poz. 157 z dnia 14 stycznia 2011r.

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

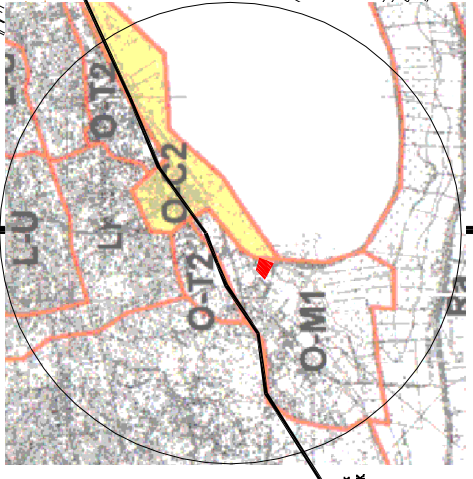
Przewodniczący Rady Gminy

mgr Waleria Banasik

Kierunek GDAŃSK



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SZTUTOWO Uchwalonego Uchwałą nr XXII/134/97 Rady Gminy Szutowo z 26.02.1997 r. zmieniony Uchwałą nr XXII/144/04 Rady Gminy Szutowo z dnia 30.11.2004 r.



OZNACZENIA:
 Srebra osadnicza 0
 Podstępy:
 O-CZ Centralna Wsi Kąty Rybackie

O-M1 o dominującej funkcji miejskiej
 teren o symbolu 33.6UT

Przewidziana się zgodność kopii z treścią materiału planistycznego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	STAROSTA BOWODZORSKI
Organ prowadzący planistyczny zasób geodezyjny i kartograficzny	2014/2014
Nazwa materiału zasobu	P.2216
Klasyfikator ewidencyjny materiału zasobu	2014.02.28
Data wykonania kopii	
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

GMINA SZTUTOWO
1:1000

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KĄTY RYBACKIE

UCHWALONEGO PRZEZ RADĘ GMINY SZTUTOWO UCHWAŁĄ NR V/26/07 z dnia 12.04.2007 roku

PROJEKT PLANU

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY GMINY SZTUTOWO NR Z DNIA

Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego

LEGENDA

- OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA GRAFICZNE
- GRANICE TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
 - LINE ROZGRANICZAJĄCE TEREN O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
 - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY - od podstaw wotu 50 m

33.6UT

- TEREN o funkcji TURYSTYCZNO-WPOCZYNKOWEJ
- TERENY KOMUNIKACJI (poza granicami opracowania)
- 9KDD DROGA DOJAZDOWA
 - 1K0Z DROGA ZBIORCZA

INFORMACYJNE OZNACZENIA GRAFICZNE

- OBJEKTY POSIADAJĄCE DUŻĄ WARTOŚĆ ARCHYTEKTONICZNĄ I HISTORYCZNĄ OBLĘTĄ OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
- OBJEKT WPISANY DO GMINNEGO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICA strefy ochrony konserwatorskiej "B"
- NR DZIAŁKI

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I PRZYRODY

- TEREN OPRACOWANIA POŁOŻONY JEST W OBSZARZE PARKU KRAJOBRAZOWEGO "WISLANA"
- TEREN OPRACOWANIA POŁOŻONY JEST W STREFIE KONSERWATORSKIEJ "B"
- TEREN OPRACOWANIA POŁOŻONY JEST W STREFIE OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- TEREN OPRACOWANIA POŁOŻONY JEST W PASIE OCHRONY BRZEGU MORSKIEGO

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SZTUTOWO

Autorzy opracowania: Podpis

Główny projektant	mgr inż. arch. Piotr Kamieński opracowany projektant w planowaniu przestrzennym nr ewd.1050/90 przebieg północnej okręgowej izby urbanistów	Data: VII/2010
współpraca	mgr inż. arch. Magdalena Walszczyk mgr inż. arch. Magdalena Kaniewska	Skala: 1:1000
opracowanie i pogrupowanie i prognoza przyrodnicza	mgr inż. arch. Konrad Młynarczyk	1
prognoza skutków finansowych	mgr inż. arch. Piotr Kamieński	

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VIII/59/2015

Rady Gminy Sztutowo

z dnia 14 maja 2015 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kąty Rybackie określonego w karcie terenu 33.6 UT

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Kąty Rybackie gmina Sztutowo (fragment działki 162) na etapie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kąty Rybackie określonego w kartach terenu **33.6 UT** w terminie od 22.12.2014 do 26.01.2015 roku oraz w terminie wnoszenia uwag wyznaczonym w ogłoszeniu na dzień 09.02.2015r. **nie wniesiono uwag do projektu zmiany planu.**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VIII/59/2015

Rady Gminy Sztutowo

z dnia 14 maja 2015 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kąty Rybackie określonego w karcie terenu 33.6 UT

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Kąty Rybackie określonego w karcie terenu 33.6 UT (fragment działki nr 162).

Na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w ramach procedury sporządzania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kąty Rybackie określonego w karcie terenu **33.6 UT** sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. W/w opracowanie dostępne jest w Referacie Rozwoju Gospodarczego i Rolnictwa Urzędu Gminy Sztutowo.