

3197

UCHWAŁA Nr XXIX/206/2009
Rady Gminy Stare Pole
z dnia 28 października 2009 r.

w sprawie opłaty od posiadania psów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 18a ust. 1 i art. 19 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844, Nr 220, poz. 1601, Nr 225, poz. 1635, Nr 245, poz. 1775, Nr 249, poz. 1828 i Nr 251, poz. 1847, z 2008 r. Nr 93, poz. 585, Nr 116, poz. 730 i Nr 223, poz. 1463 oraz z 2009 r. Nr 56, poz. 458) uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Wprowadza się opłatę od posiadania psów.
2. Ustala się stawkę opłaty, o której mowa w ust. 1 w wysokości 30,00 zł rocznie od każdego psa podlegającego opłacie.

3. Opłatę pobiera się w wysokości 50% stawki określonej w ust. 2., jeżeli okoliczności uzasadniające powstanie obowiązku opłaty wystąpiły w drugim półroczu.

§ 2

Opłata jest płatna bez wezwania w terminie do dnia 31 maja każdego roku lub w ciągu 2 tygodni od wejścia w posiadanie psa.

§ 3

Traci moc uchwała Nr IX/69/2007 Rady Gminy Stare Pole z dnia 30 października 2007 r. w sprawie opłaty od posiadania psów (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 160, poz. 3066).

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z mocą od dnia 1 stycznia 2010 r.

Przewodniczący Rady
Jan Pawlina

3198

UCHWAŁA XXXII/311/2009
Rady Gminy w Steganie
z dnia 28 października 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stegna – Centrum.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984; z 2003 r. Nr 214, poz. 1806, Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 153, poz. 1271, Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 214, poz. 1806; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 175, poz. 1457, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111; z 2009 r. Nr 223, poz. 1458 Nr 52, poz. 420) oraz art. 20 ust. 1 z uwzględnieniem art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) – Rada Gminy Stegna po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stegna, uchwalonego przez Radę Gminy Stegna uchwałą Nr XXIII/162/2004 z dnia 27 października 2004 r., uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Stegna – Centrum.

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Plan obejmuje obszar w następujących granicach:
 - a) od strony północnej wzdłuż torów kolejki wąskotorowej łącznie z torowiskiem,
 - b) od strony wschodniej wzdłuż terenów przykościelnych z cmentarzem,
 - c) od strony południowej wzdłuż ul. Ogrodowej i rowu melioracyjnego w kierunku ul. Elbląskiej,
 - d) od strony zachodniej wzdłuż torów kolejowych łącznie z torowiskiem oraz stacją kolejki wąskotorowej.
2. Granice planu określa rysunek planu.

§ 2

1. Integralne części uchwały stanowią:
 - 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000,
 - 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag do planu,
 - 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

2. Zakres obowiązywania treści rysunku planu jak w ust. 1 pkt 1, określa niniejsza uchwała.

§ 3

Celem ustaleń planu jest:

- 1) określenie ram prawa miejscowego dla utworzenia Centrum Stegny, poprzez zahamowanie negatywnych procesów w zakresie ład przestrzennego i ukierunkowanie działań na rzecz zmian jakościowych,
- 2) określenie polityki przestrzennej dotyczącej ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy,
- 3) stworzenie ram prawnych dla harmonijnego zagospodarowania przestrzennego obszaru planu z uwzględnieniem jego specyfiki i zasad zrównoważonego rozwoju,
- 4) ograniczenie konfliktów pomiędzy różnymi formami działalności gospodarczej z funkcjami mieszkalnymi,
- 5) ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego,
- 6) zminimalizowanie konfliktów pomiędzy interesem publicznym i prywatnym.

§ 4

Przedmiotem ustaleń niniejszego planu są:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów oraz obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) zasady podziału nieruchomości,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości gruntów.

§ 5

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia objęte niniejszą uchwałą,
- 2) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w § 1 ust. 1 i 2,
- 3) rysunku – należy przez to rozumieć załącznik Nr 1 jak w § 2 ust. 1 pkt 1,
- 4) „Studium” – należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna” uchwalone przez Radę Gminy Stegna. uchwałą Nr XXIII/162/2004 z dnia 27 października 2004 r.
- 5) strefie – należy przez to rozumieć tereny o tym samym przeznaczeniu, niezależnie od ich położenia w obszarze planu, oznaczone stosownym symbolem,

- 6) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe lub literowe i liczbowe na rysunku planu, — oznaczenie literowe – określa przeznaczenie terenów, — oznaczenie literowe z liczbą – oznacza różne warunki zagospodarowania,
- 7) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Stegna,
- 8) podziale wtórnym działek – należy przez to rozumieć wszelkie nowe podziały geodezyjne w stosunku do ustalonych granic nieruchomości z okresu realizacji jej pierwszej zabudowy,
- 9) dachu wysokim – należy przez to rozumieć dach o pochyleniu połąci 30° - 45°,
- 10) wskaźniku intensywności – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej wszystkich kondygnacji budynków do powierzchni działki,
- 11) maksimum zabudowy powierzchni działki – należy przez to rozumieć maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
- 12) wielkości powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalny procent powierzchni działki, przeznaczony na wszelkie formy zieleni posadzonej w gruncie,
- 13) obiekcie dysharmonizującym krajobraz – należy przez to rozumieć obiekt niezgodny z zasadami kształtowania architektury określonymi w planie, obiekt prowizoryczny lub obiekt wykonany z nieuszlachetnionych materiałów odpadowych,
- 14) modernizacja – należy przez to rozumieć zmiany obiektu budowlanego w formie przebudowy, rozbudowy oraz remontu na rzecz jego unowocześnienia i dostosowania do warunków określonych niniejszą uchwałą,
- 15) rewaloryzacji – należy przez to rozumieć przywrócenie istniejącej zabudowie i jej otoczeniu walorów użytkowych i estetycznych z uwzględnieniem ich wartości historycznych,
- 16) kondygnacjach – należy przez to rozumieć kondygnacje nadziemne,
- 17) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć charakterystyczny budynek lub dominujący element budynku, o wysokich walorach estetycznych i cechach architektury regionalnej, stanowiący zamknięcie kompozycyjne osi widokowej. Akcent architektoniczny może stanowić: wykusz, weranda, galeria, ganek, wysunięta facjata.
- 18) cechach regionalnych architektury – należy przez to rozumieć cechy charakterystyczne dla historycznej zabudowy wsi Stegna, umożliwiające wkomponowanie nowej zabudowy w sposób niedysharmonizujący krajobrazu. Do cech regionalnych należy zaliczyć przede wszystkim:
 - a. dachy proste, wysokie, dwuspadowe ze szczytami oraz mansardowe, pokryte naturalnymi materiałami/głównie dachówka ceramiczna/, szczyty zdobione detalem drewnianym, sytuowanie kalenic - równoległe do ulicy,
 - b. prosta bryła budynku, murowana na cokole, z kompozycyjnie „odcięta” górną częścią (poddaszem) za pomocą gzymsu lub okładziny/głównie drewnianej/,
 - c. osiowa, symetryczna kompozycja elewacji „frontowej”, z wykorzystaniem werand, ganków i wysuniętych facjat dla podkreślenia głównego wejścia,

- d. wykorzystanie detalu ceglanego oraz drewnianego,
 - e. stonowana kolorystyka, „zgaszone” kolory/biel, krem, beże, szarości, brązy oraz odcienie materiałów naturalnych: cegły, drewna kamienia/,
Stosowanie cech regionalnych nie oznacza zakazu wprowadzania rozwiązań nowoczesnych, jeżeli będą one ich pochodnymi.
- 19) domkach letniskowych wysokostandardowych – należy przez to rozumieć obiekty parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, o łącznej powierzchni użytkowej do 60m², murowane lub drewniane, wykonane z materiałów dobrej jakości, z architekturą nawiązującą do cech historycznej architektury regionu Stegny i otoczenia, domki stanowią wyłącznie uzupełnienie bazy noclegowej na terenie jednego właściciela,
 - 20) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć ogólnodostępny, zapewniający bezpieczeństwo teren, pozbawiony zagrożeń i uciążliwości, o wysokiej jakości zagospodarowania i zabudowy, nadających cechy miejsca o własnej tożsamości.
 - 21) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie stanowią zagrożenia dla funkcji mieszkaniowej pod względem sanitarnym i pożarowym oraz obciążenia ruchem samochodowym.
 - 22) niezbędnym korektom – należy przez to rozumieć zmiany wynikające ze szczegółowości opracowań geodezyjnych i istniejącego zagospodarowania z wykluczeniem zwężenia pasów drogowych.

DZIAŁ II USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU

ROZDZIAŁ 1 W ZAKRESIE URBANISTYKI

§ 6

1. Ustala się następujące podstawowe funkcje dla poszczególnych części obszaru planu:
 - 1) Dwa centralne zespoły usługowe/UC/:
 - a) zespół położony w części północno-zachodniej, pomiędzy ulicami: Gdańską i Lipową oraz linią kolei wąskotorowej. Teren przeznaczony do kompleksowego przekształcenia/po likwidacji zabudowy bazy GS/w centrum usługowo- handlowo- kulturalno- hotelowe – jako główną przestrzeń publiczną Centrum.
 - b) zespół położony w części północno-wschodniej w rozwidleniu ulic Gdańskiej i Kościuszki. Zespół tworzą budynki: Urzędu Gminy, policji, poczty, restauracji, centrum handlowego oraz przystanku autobusowego, w większości przeznaczone do modernizacji.
 - 2) Dwa zespoły usługowe/U/:
 - a) zespół położony w centralnej części, po południowej stronie ul. Gdańskiej. Teren obecnego targowiska oraz byłej mleczarni/wraz z otoczeniem/, przeznaczony do modernizacji oraz przekształcenia w nowoczesną formę tradycyjnego targowiska – hal targowych.
 - b) zespół położony po wschodniej stronie ulicy Elbląskiej przy wjeździe do Stegny. Podstawowa funkcja to kompleksowa obsługa podróżujących samochodami – w tym nowoczesna stacja benzynowa z serwisem oraz obiekt hotelowo - gastronomiczny.
 - 3) niezbędne jest powiązanie poszczególnych zespołów

- 4) w części centralnej dominuje funkcja mieszkaniowo-usługowa,
 - 5) na północ od ul. Ogrodowej określa się tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z przewagą budynków pensjonatowych oraz rekreacyjnych,
 - 6) na południu, ograniczone rowem melioracyjnym, określa się tereny zabudowy usług składowych z mieszkaniem właściciela,
 - 7) na północnym - wschodzie ustala się rezerwę na powiększenie cmentarza oraz nieuciążliwe usługi nie związane bezpośrednio z obsługą funkcji turystycznych Stegny.
2. Ustala się w całym obszarze planu zakaz ustawiania samochodów do celów handlowych, przyczep kempingowych oraz przyczep „holenderskich”, straganów, wiat namiotowych itp. urządzeń służących do prowadzenia działalności handlowej, usługowej i gastronomicznej oraz zakaz realizacji obiektów i budynków czasowych, z wyjątkiem:
 - a) strefy U3 do czasu wykonania nowej zabudowy z wyłączeniem pasa drogowego oraz ustalonych terenów pod parkingi,
 - b) obiektów organizacji placów budowy, wyłącznie na okres prowadzenia robót budowlanych, bez prawa zmiany ich funkcji na obiekty stałe.
 3. Ustala się w całym obszarze planu zakaz realizacji ogrodzeń pomiędzy linią zabudowy wszystkich form usług gastronomicznych i handlu detalicznego, a ulicami.
 4. Ustala się w całym obszarze planu zakaz ustawiania oraz rozwieszania reklam, konstrukcji do wszelkich typów reklam oraz reklam zasłaniających zabudowę z wyjątkiem form informacji o usługach w poszczególnych obszarach Centrum, wkomponowanych w architekturę budynków, dostosowanych do kompozycji ich ścian.
 5. Ustala się w całym obszarze planu obowiązek zamiany wszystkich pokryć dachowych z eternitu na pokrycia z dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych z wyłączeniem blachy trapezowej, w matowych kolorach czerwieni, brązów i szarości lub ich odcieniach. Obowiązuje ściśle przestrzeganie zasad utylizacji materiałów z eternitu.
 6. Ustala się w całym obszarze planu obowiązek podłączenia wszystkich budynków do systemu kanalizacji sanitarnej oraz likwidację wszystkich indywidualnych systemów unieszkodliwiania ścieków.

§ 7

1. Zagospodarowanie terenów następuje zgodnie z ich przeznaczeniem w poszczególnych strefach przy spełnieniu warunków podanych w dziale III, z uwzględnieniem ustaleń działu II oraz wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.
2. Z poszczególnymi strefami związane są tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, dla których uwarunkowania określają rozdziały 4 i 5 niniejszego działu.
3. Zagospodarowanie jak w ust. 1 obejmuje wszystkie elementy towarzyszące jak dojścia, wjazdy, miejsca postojowe, place, zieleni, przyłącza i urządzenia infrastruktury itp.
4. W obrębie każdej strefy dopuszcza się jedynie funkcje określone dla niej w dziale III. Funkcje nie podane dla poszczególnych terenów są funkcjami wykluczonymi.
5. Ustalenia działu III obowiązują dla wszystkich obiektów nowych oraz dla obiektów istniejących modernizowanych.

6. Zasady ustalania linii zabudowy oraz zasady kształtowania zabudowy określają poszczególne paragrafy działu III.
7. Zgodnie z § 6 ust. 2 obowiązuje zakaz wprowadzania wszelkich funkcji czasowych w tym krótkoterminowych z wyjątkiem parkingów tymczasowych zgodnie z 19 ust. 7.

§ 8

1. Ustala się zakaz lokalizowania w obszarze objętym planem, nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyjątkiem dopuszczalnych ustaleniami rozdziału III.
2. Ustalenia ust. 1 dotyczą także adaptacji istniejących terenów i obiektów na nowe funkcje.
3. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą niezbędnych urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogami oraz urządzeń ich obsługi.

§ 9

1. Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków, nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą ulic dla których obowiązują zasady jak w ust. 4.
3. Sposób użytkowania obiektów i terenów, które nie spełniają ustaleń ust. 1 z uwzględnieniem ust. 2, podlega zmianie w przypadku stwierdzenia przez właściwy organ inspekcji sanitarnej lub ochrony środowiska przekroczenia obowiązujących norm.
4. W odniesieniu do ulic, dla których stwierdzone zostanie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, obowiązuje podjęcie działań zmniejszających tą uciążliwość w stosunku do zabudowy mieszkaniowej i użyteczności publicznej.
5. Działania jak w ust. 4 powinny polegać na zwiększeniu dźwiękochłonności ścian i okien budynków.
6. Obowiązek wykonania ustaleń jak w ust. 4 i 5 w stosunku do zabudowy istniejącej w momencie wejścia w życie niniejszego planu, ciąży odpowiednio na zarządcy drogi.
7. Przy realizacji nowych obiektów w obszarach narażonych na wzrastające natężenie ruchu, inwestor oraz jego następcą prawny zobowiązani są do odpowiedniego zwiększenia dźwiękoszczelności budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.

§ 10

1. Tereny o określonym przeznaczeniu, zawarte są pomiędzy liniami rozgraniczającymi, których przebiegi przedstawione są na rysunku i stanowią obowiązujące zasady rozgraniczenia funkcji.
2. Linie rozgraniczające oznaczone są liniami ciągłymi.
3. Linie rozgraniczające jak w ust. 2 mogą ulegać minimalnym, niezbędnym korektom w postępowaniu realizacyjnym, pod warunkiem, że nie wpłynie to negatywnie na ustalone przeznaczenie poszczególnych terenów i nie naruszy interesu żadnej ze stron oraz obowiązujących norm prawnych.
4. Podziałów terenów dokonuje się z uwzględnieniem wielkości działek określonych w dziale III, granice w maksymalnym stopniu wzajemnie prostopadłe z wyjątkiem szczególnych sytuacji, dojazdy wg zasad określonych w rozdziale 4.

ROZDZIAŁ 2 W ZAKRESIE ARCHITEKTURY

§ 11

1. Warunki szczegółowe kształtowania architektury dla poszczególnych stref, związanych z zabudową, określa dział III.
2. Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania architektury:
 - 1) wszystkie opracowania projektowe muszą obejmować przedmiot inwestycji lub modernizacji, łącznie z analizą bezpośredniego otoczenia,
 - 2) podstawą określenia charakteru architektury i inspiracją projektową dla zapewnienia tożsamości miejsca, winny być przykłady architektury historycznej wsi Stegna oraz cechy architektury regionalnej określone w § 5 pkt 18,
 - 3) modernizowane budynki powinny posiadać cechy architektury regionalnej,
 - 4) obowiązuje zakaz realizacji obiektów dysharmonizujących krajobraz wsi.
3. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji masztów i wież telefonii komórkowej oraz wież elektrowni wiatrowych.
4. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń żelbetowych lub wykonanych z materiałów grożących skałeczeniem oraz materiałów odpadowych. Maksymalna wysokość ogrodzeń 1,5 m na terenach związanych z różnymi formami zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz do 1,8 m dla pozostałych terenów. Wzdłuż głównych ciągów pieszych ustala się zakaz lokalizacji elementów ogrodzeń mogących utrudniać ruch pieszych oraz zakaz realizacji ogrodzeń pomiędzy linią zabudowy usług gastronomicznych i handlu detalicznego, a ulicami.

ROZDZIAŁ 3 W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I PRZYRODNICZEGO

§ 12

1. Dla zapewnienia ciągłości historycznej szczególnej ochronie w postępowaniu realizacyjnym, podlegają następujące elementy tożsamości obszaru planu:
 - 1) obiekty i zespoły wpisane do rejestru zabytków jako nieruchomości, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną i naukową,
 - 2) historyczny układ ruralistyczny wsi wraz z zabudową jako przestrzenne założenie wiejskie zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg,
 - 3) dziedzictwo pradziejowe w obrębie wsi lokacyjnej i nowożytnej będące powierzchniową, podziemną bądź podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów.
2. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”, w którym obowiązują aktualne ustalenia prawne.

3. W postępowaniu realizacyjnym w stosunku do obiektów i obszarów chronionych należy uwzględnić:
- 1) wojewódzki rejestr zabytków,
 - 2) gminną ewidencję zabytków,
 - 3) ustalenia programu opieki nad zabytkami na lata 2009 – 2012.

§ 13

1. W obszarze planu znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego:
 - 1) Dom przy ul. Gdańskiej 66 – numer rejestru 1351.
2. Dla obiektu jak w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) ochrona substancji obiektu w tym: bryły, formy architektonicznej, historycznej dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym kształtu okien i podziałów stolarki okiennej), pokrycia dachowego, kolorystyki i stosowanie odpowiednich materiałów budowlanych,
 - 2) obiekt nie podlega rozbudowie, przebudowie ani rozbiórce, dopuszcza się działania budowlane jedynie w zakresie odbudowy, konserwacji i rewaloryzacji w rozumieniu przywrócenia form historycznych,
 - 3) wszelkie zmiany w obiekcie wymagają stosownej zgody lub decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - 4) w przypadku wpisania do rejestru zabytków nowych obiektów obejmuje się je ochroną, zgodnie z ustaleniami pkt 1 i 2.
3. Dla obiektu jak w ust. 1 ustala się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej jak na rysunku.
4. W obrębie strefy jak w ust. 3 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nadrzędność priorytetów konserwatorskich nad innymi priorytetami oraz wymóg remontów konserwatorskich i rewaloryzacji obiektów.
 - 2) wszelkie inwestycje, wycinka i prace pielęgnacyjne drzewostanu, a także nowe nasadzenia wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - 3) wszelkie prace ziemne prowadzone w obszarze strefy wymagają wyprzedzających badań archeologicznych.
5. W obszarze planu znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków dla gminy Stegna:
 - 1) budynek mieszkalny ul. Gdańska 5,
 - 2) budynek mieszkalny ul. Gdańska 15,
 - 3) budynek mieszkalny ul. Gdańska 21,
 - 4) budynek mieszkalny ul. Gdańska 24,
 - 5) budynek mieszkalny ul. Gdańska 28,
 - 6) budynek mieszkalny ul. Gdańska 32,
 - 7) budynek mieszkalny ul. Gdańska 38,
 - 8) budynek mieszkalny ul. Gdańska 44,
 - 9) budynek mieszkalny ul. Gdańska 58,
 - 10) budynek mieszkalny ul. Gdańska 62,
 - 11) budynek mieszkalny ul. Gdańska 64,
 - 12) transformator ul. Gdańska.
6. Dla obiektów jak w ust. 5 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) ochrona bryły, formy architektonicznej, historycznej dyspozycji ścian, detalu architektonicznego, w tym kształtu okien i podziałów stolarki okiennej, pokrycia dachu, kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych.
 - 2) rozbiórkę obiektów dopuszcza się w przypadkach stwierdzenia w drodze orzeczenia technicznego sporządzonego przez osobę uprawnioną, stanu technicznego zagrażającego zdrowiu lub mieniu

- ludzi, po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej obiektu,
- 3) wszelkie zmiany w obiekcie wymagają stosownej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 4) w przypadku wpisania do gminnej ewidencji zabytków nowych obiektów obejmuje się je ochroną, zgodnie z ustaleniami pkt 1 i 2.
- 5) w przypadku skreślenia obiektu z gminnej ewidencji zabytków ustalenia niniejszej uchwały, dotyczące ochrony konserwatorskiej, w stosunku do niego przestają obowiązywać.
7. W celu objęcia ochroną historyczną układu ruralistycznego wsi Stegna w obrębie planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej jak na rysunku.
8. W obrębie strefy jak w ust. 7 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) równorzędność priorytetów konserwatorskich z innymi priorytetami,
 - 2) ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna w tym:
 - a) historyczny układ zabudowy,
 - b) zieleń komponowana i starodrzew,
 - 3) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić historyczne formy zagospodarowania, zaś w przypadku nowej zabudowy należy ją pod względem linii zabudowy, skali, gabarytów, usytuowania i formy dachu kształtować w nawiązaniu do tradycji najbliższego sąsiedztwa. W zabudowie tej należy w sposób harmonijny łączyć tradycję ze współczesnością,
 - 4) wszelkie inwestycje związane i niezwiązane z obiektami i zespołami historycznymi w granicach strefy wymagają uzyskiwania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
9. Cały obszar planu obejmuje się strefą ochrony archeologicznej, w której działania polegające na realizacji robót ziemnych, należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym w zakresie uzgodnionym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 14

1. Ustala się korytarz ekologiczny wzdłuż kanału melioracji wodnych nr C, w którym obowiązuje zapewnienie korzystnych warunków dla przemieszczania się różnych elementów przyrody.
2. Ustala się ochronę istniejących zadrzewień wg następujących zasad:
 - 1) ochrona jak w ust. 1 obejmuje istniejący w obszarze planu starodrzew.
 - 2) obowiązek ochrony drzew jak w ust. 1 ciąży na właścicielu i użytkowniku terenu.
 - 3) w obrębie zadrzewień zabrania się wykonywania nawierzchni utwardzonych szczelnych, a sposób zagospodarowania terenu nie może stanowić zagrożenia dla drzew.

§ 15

W obrębie planu nakłada się obowiązek zgłaszania do Dowództwa Sił Powietrznych wszelkich obiektów o wysokości równej i większej niż 50m n.p.t. Zgłoszenie winno nastąpić przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

**ROZDZIAŁ 4
W ZAKRESIE KOMUNIKACJI**

§ 16

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami KD i pochodnymi – na funkcje drogowe.

2. Ustala się niżej podane klasy dróg publicznych, ich symbole oraz optymalne szerokości pasów drogowych:
 - 1) KDG – ulica główna, dwa pasy ruchu, pas drogowy 20 m, min. szerokość jezdni 7 m (9m przy lewoskrętach), z wyłączeniem realizacji wnęk postojowych,
 - 2) KDZ – ulica zbiorcza, dwa pasy ruchu, pas drogowy 20 m, min. szerokość jezdni 7 m (9m przy lewoskrętach), z wyłączeniem realizacji wnęk postojowych,
 - 3) KDL – ulica lokalna, dwa pasy ruchu, pas drogowy 15 m, min. szerokość jezdni 6m, z dopuszczeniem realizacji wnęk postojowych,
 - 4) KDD – ulica dojazdowa, dwa pasy ruchu, pasy drogowe 10 m, poszerzone jak na rysunku dla lokalizacji miejsc postojowych, szerokość jezdni 6 m, z dopuszczeniem realizacji wnęk postojowych.
3. Ustala się przebieg głównej trasy rowerowej. Usytuowanie trasy w pasie drogowym następuje w projekcie budowlanym drogi, z zachowaniem minimalnych szerokości 2,0 m w usytuowaniu jednostronnym w stosunku do drogi, wzdłuż południowego krawężnika ul. Gdańskiej w celu udroźnienia głównego ciągu pieszego po stronie północnej ul. Gdańskiej. Wzdłuż terenów kolejki wąskotorowej, po jej likwidacji dopuszcza się przeprowadzenie trasy rowerowej oraz ciągu pieszego.
4. Ustalone na rysunku szerokości pasów drogowych uwzględniają realne możliwości realizacyjne ulic i są obowiązujące z uwzględnieniem ust. 5.
5. Dopuszcza się poszerzenie pasów drogowych jak w ust. 4 jeżeli pozwalają na to aktualne warunki realizacyjne i nie zostanie naruszony interes prawny stron. W ramach zmiany granic pasów drogowych, należy ustalić część pasa poza jej pasem technicznym, który pozostanie w gestii gminy, w celu utworzenia korytarza dla infrastruktury technicznej.
6. Zakłada się likwidację jako drogi publicznej odcinka ok.100m ul. Sikorskiego licząc od ul. Gdańskiej. Obsługa zespołu usługowego jak w § 6 ust. 1 pkt 1 A, odbywać się będzie ulicą obwodową, jak na rysunku planu. Droga ta na całej swojej długości umożliwia wykonanie wnęk postojowych oraz zabezpiecza dojazdy do parkingów.
7. Ustala się poszerzenie pasa drogowego ul. Ogrodowej oraz zmianę klasyfikacji drogi na KDL. Modernizacja ul. Ogrodowej zapewni możliwość awaryjnego ruchu samochodowego w centrum Stegny oraz prawidłową obsługę przyległych terenów mieszkalno-usługowych.
8. Ustala się trasę głównego ciągu pieszego centrum, łączącego zespół usługowy UC1 z zespołem UC2, usytuowanego po północnej stronie ul. Gdańskiej o symbolu KDZ. Minimalną szerokość tego ciągu ustala się na 4m. Ciąg należy uzupełnić małą architekturą, zielenią oraz stosownym oświetleniem.
9. Wykonanie nieokreślonych na rysunku ciągów pieszych, rowerowych, parkingów, miejsc postojowych i wnęk przystankowych, uznaje się za zgodne z planem, jeżeli nie naruszone zostaną przepisy szczególne i interes prawny stron.
10. Ustala się, że za zgodą zarządcy drogi w pasach drogowych, mogą być realizowane miejsca postojowe na rzecz przyległych terenów mieszkaniowych i usługowych z uwzględnieniem zapisów ust. 11.
11. W obrębie planu wprowadza się zakaz lokalizacji nowych miejsc postojowych wzdłuż jezdni ul. Gdańskiej i ul. Elbląskiej.
12. Ustala się zakaz realizacji w pasach drogowych jak i w całym obszarze planu, samodzielnych konstrukcji reklamowych, zgodnie z § 6 ust. 4.
13. Wszelkie działania związane z układem drogowym wymagają uwzględnienia ustaleń § 8, 9, 10 oraz § 11 ust. 2 pkt 1.
14. Określone na rysunku linie krawężników jezdni oraz rozwiązania skrzyżowań mają charakter informacyjny i nie są obligatoryjne.
15. W projektach modernizacji dróg należy obowiązkowo określać przebieg projektowanych sieci infrastruktury technicznej niezależnie od terminu jej realizacji, uwzględniając ustalenia rozdziału 5.
16. Ustala się adaptację istniejącej kolei wąskotorowej oznaczonej symbolem KK. W przypadku likwidacji linii kolejowej teren przeznaczony na trasy rowerowe i ciągi piesze.
17. Ulice wewnętrzne KDW oraz ciągi pieszo – jezdne KDpj realizować w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne.

§ 17

1. Ustala się, że linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne w stosunku do dróg określa dział III oraz rysunek planu.
2. Dla linii zabudowy nieokreślonych zgodnie z ust. 1, jako nieprzekraczalne uznaje się linie jak dla zabudowy istniejącej, a w przypadku jej braku zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi.
3. Przy modernizacji budynków dopuszcza się ich realizację na granicy własności, jeżeli nie zostaną naruszone ustalenia planu, przepisy szczególne, interes prawny stron oraz nie zostaną przekroczone ustalone na rysunku linie zabudowy

§ 18

1. Ustala się zasady organizacji dojazdów w obrębie terenów do zabudowy.
2. Dojazdy wykonuje się z ulic o niższej klasie, znajdujących się w sąsiedztwie zabudowy.
3. Odstępstwo od zasad jak w ust. 2 może nastąpić w sytuacjach szczególnych z uwzględnieniem ust. 4.
4. Realizacja dojazdów z ulic wszystkich klas, jak w ust. 3, uzależniona jest od zgody zarządcy drogi.
5. Zasady jak w ust. 1 przedstawione na rysunku strzałkami są obligatoryjne. W obrębie terenu UC1 dojazd dotyczy wyłącznie zaopatrzenia samochodami do 3 ton.

§ 19

1. Ustala się lokalizację obiektu obsługi drogi o symbolu KDU, przeznaczonego pod stację paliw z serwisem podstawowym.
2. Ustala się następujące warunki dla terenu jak w ust. 1:
 - 1) wjazd z drogi KDD,
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku,
 - 3) wysokość zabudowy jedna kondygnacja dostosowana do wymogów funkcji,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30%,
 - 5) w architekturze obiektu dostosowanie do cech regionalnych nie jest obligatoryjne.
3. Ustala się lokalizację zespołów miejsc postojowych w pasach drogowych dróg dojazdowych KDD, oznaczonych na rysunku planu symbolem P.
4. Realizację innych parkingów uznaje się za zgodną z planem, jeżeli nie zostanie naruszony interes stron. Minimalną ilość miejsc postojowych dla poszczególnych funkcji określa dział III.
5. Parkingi realizować z izolacyjną zielenią towarzyszącą.

6. Dopuszcza się realizację parkingów dwupoziomych.
7. Dopuszcza się wykonanie parkingów tymczasowych, podlegających likwidacji z chwilą realizacji rozwiązań docelowych wynikających z ustaleń niniejszego planu.
8. W obrębie parkingów obowiązuje zakaz realizacji garaży.
9. Garaże należy realizować wyłącznie w powiązaniu z kubaturą budynków mieszkalnych lub usługowych w poziomie piwnic lub parterów.

ROZDZIAŁ 5 W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY

§ 20

1. Ustala się, że podstawą funkcjonowania obszaru planu jest istniejące wyposażenie w infrastrukturę techniczną.
2. System infrastruktury technicznej jak w ust. 1 podlega procesom modernizacji i uzupełnienia.
3. Wójt zobowiązany jest do działania na rzecz skoordynowanego rozwoju wszystkich elementów infrastruktury technicznej w zakresie wynikającym z obowiązującego prawa.
4. Opracowania branżowe wynikające z ustaleń ust. 2 i 3 wykonać w oparciu o zapisy niniejszego rozdziału z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
5. Rozwój poszczególnych sieci infrastruktury technicznej podporządkować zasadzie rozwoju zrównoważonego, ze szczególną ochroną gruntu oraz wód przed wszelkimi zanieczyszczeniami.
6. Pasy drogowe z wyłączeniem dróg KDG i KDZ są podstawowymi korytarzami infrastruktury technicznej. Dopuszcza się prowadzenie ciągów infrastruktury przez inne tereny, jeżeli nie naruszy to ich funkcji oraz interesu prawnego stron.
7. Sieci infrastruktury w obrębie pasów drogowych KDL i KDD realizować przeznaczając pas techniczny jezdni na kanalizację, pozostałą część pasów drogowych na inne sieci.
8. Ustala się, że niniejszy plan jest podstawą modernizacji i rozbudowy wszystkich sieci infrastruktury technicznej jako celu publicznego, niezbędnych dla funkcjonowania całego obszaru planu.
9. Wyłączenie pasów dróg KDG i KDZ jak w ust. 6 nie dotyczy istniejących sieci infrastruktury technicznej, które będą modernizowane z uwzględnieniem projektu przebudowy drogi oraz sieci projektowanych przecinających pas drogowy w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
10. Uzupełnienie sieci w pasach dróg KDG i KDZ dopuszcza się poza pasem technicznym drogi na warunkach, które określi zarządca drogi.
11. Projekty sieci infrastruktury technicznej wykonywać wyłącznie w powiązaniu z projektami budowy lub modernizacji dróg.

§ 21

1. Zaopatrzenie obszaru planu w wodę realizować w oparciu o istniejącą sieć magistralną i rozdzielczą z możliwością jej rozbudowy wg zasad określonych w § 20.
2. Wójt określi źródło czystej wody dla obszaru planu, które ma stanowić zabezpieczenie w wodę pitną w sytuacji kryzysowej.

§ 22

1. Odprowadzanie ścieków sanitarnych realizować w

- oparciu o sieć istniejącą z możliwością jej rozbudowy wg zasad określonych w § 20.
2. W obszarze planu należy zlikwidować wszystkie odpływy ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz powiązania z kanalizacją deszczową.
3. Ustala się zakaz stosowania urządzeń czasowych oraz indywidualnych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych.
4. Przepompownie należy lokalizować w sposób nie naruszający interesu stron, w obrębie terenów do zabudowy. Zmiana lokalizacji przepompowni określonych na rysunku nie stanowi naruszenia planu. Wielkość działek dla przepompowni istniejących i projektowanych ustalić w postępowaniu realizacyjnym.
5. Ustala się, że cały obszar planu włącza się do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej. Przeznacza się do likwidacji wszystkie indywidualne systemy i urządzenia unieszkodliwiania ścieków.

§ 23

1. Odprowadzanie wód deszczowych realizować w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji deszczowej z możliwością jej rozbudowy w/g zasad określonych w § 20.
2. Wszystkie istniejące i projektowane podłączenia kanałów deszczowych do wód powierzchniowych, należy wyposażyć w separatory dostosowane do ilości i rodzaju zanieczyszczeń.
3. W obszarze planu należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz ażurowych w celu ograniczenia ilości wód deszczowych oraz dla stworzenia warunków dla lokalnej filtracji gruntowej.
4. Ustalenia jak w ust. 3 nie dotyczą terenów, w obrębie których należy wykonać szczelne nawierzchnie chroniące grunt przed zanieczyszczeniem.
5. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą kanalizacji deszczowej służącej wyłącznie drodze KDG, jeżeli zarządca drogi nie postanowi inaczej. W obrębie drogi KDZ niezbędne jest, zgodnie z potrzebami gminy, rozwiązywanie sieci kanalizacji deszczowej.
6. Adaptuje się z przeznaczeniem do modernizacji kanał C polderowego systemu melioracyjnego. Realizację lub przebudowę mostów lub przepustów należy dostosować do funkcji korytarz ekologicznego zgodnie z § 14 ust. 1 łącznie z warunkami służb melioracyjnych.

§ 24

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną realizować w oparciu o istniejącą sieć wysokiego i niskiego napięcia z możliwością jej rozbudowy w/g zasad określonych w § 20 z uwzględnieniem następujących ustaleń szczegółowych:
 - 1) etapowo likwiduje się napowietrzny system linii elektroenergetycznych,
 - 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą linii zasilających wysokiego napięcia na południe od ul. Gdańskiej, dla których wyznacza się korytarze techniczne umożliwiające ich modernizację,
 - 3) określa się lokalizację trzech podstawowych stacji transformatorowych, które należy zrealizować jako obiekty budowlane charakterem dostosowane do wymagań dla architektury określonych w § 11. Dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji jw.
2. Inne stacje transformatorowe, jako obiekty kontenerowe w estetycznych obiektach, mogą być lokalizowane w obrębie terenów przeznaczonych na funkcje związane z zabudową, bez naruszania interesu stron oraz z uwzględnieniem ust. 3.
3. Przy lokalizacji stacji transformatorowych jak w ust. 2,

należy uwzględnić ich właściwe wkomponowanie w zabudowę, wyłączając miejsca eksponowane widokowo.

4. Wielkość działek dla stacji transformatorowych określić w postępowaniu realizacyjnym.
5. W celu uwolnienia terenów pod zabudowę oraz prawidłowe wykonanie układu drogowego należy zmienić lokalizację słupów sieci napowietrznej. Rysunek planu określa korytarze dla przeprowadzenia sieci 15kV. Sieć zasilającą tereny UC1 należy wykonać jako sieć kablową. W procesie modernizacji i rozbudowy sieci, należy etapowo doprowadzić do ich skablowania. W tym celu należy zniwelować tereny dróg do rzędnych docelowych.
6. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.

§ 25

1. W obszarze planu nie przewiduje się wykonania zcentralizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło. Ustala się konieczność korzystania z indywidualnych źródeł ciepła.
2. Ustala się zakaz utrzymywania i realizacji źródeł ciepła, które nie spełniają obowiązujących norm ochrony środowiska.
3. Preferuje się proekologiczne źródła zaopatrzenia w ciepło w tym gaz ziemny.
4. Planowana gazyfikacja wsi Stegna siecią gazową średniego ciśnienia winna się odbywać wg zasad określonych w § 20

§ 26

1. Ustala się, że obsługa telekomunikacyjna obszaru planu oparta będzie o wielość operatorów telefonii sieciowej i komórkowej. Lokalizacja sieci kablowych wg zasad określonych w § 20.
2. Wszystkie sieci telefonii lokalnej i międzymiastowej, konwencjonalne i światłowodowe podlegają ochronie. Do likwidacji przeznaczają się linie napowietrzne.
3. W obrębie planu obowiązuje zakaz realizacji masztów i wież stacji bazowych telefonii komórkowej.

§ 27

1. W obszarze planu obowiązywać będzie system segregacji odpadów.
2. Wójt zapewni opracowanie zasad organizacyjnych i technicznych w oparciu o przyjęty przez Radę Gminy plan gospodarki odpadami.
3. Zagospodarowanie i unieszkodliwianie odpadów odbywać się będzie w zakładzie poza obszarem planu.

DZIAŁ III PRZEZNACZENIE TERENÓW I WARUNKI ICH ZAGOSPODAROWANIA

ROZDZIAŁ 1 STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

§ 28

1. Strefę zabudowy mieszkaniowej tworzą następujące tereny:
 - 1) MN – tereny zabudowy jednorodzinnej,
 - 2) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - 3) MUP – tereny zabudowy usług składowych z mieszkaniem właściciela.

§ 29

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MN na zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
2. Dla terenów jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczegółowe:
 - 1) wielkość działek minimum 1000m², z wyjątkiem istniejących podziałów dokonanych przed wejściem niniejszego planu w życie, jednak nie mniejszych niż 600m²,
 - 2) maksimum zabudowy powierzchni działki – 30%,
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50% powierzchni działki,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,
 - 5) wysokość zabudowy: dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe, maksimum 9,5 m do kalenicy,
 - 6) dachy wysokie dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 35°-45°, kalenice równoległe do dróg i ulic, z wyjątkiem sąsiedztwa zabudowy istniejącej, do której należy nawiązać,
 - 7) pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości,
 - 8) rzędne posadzek parterów budynków mieszkalnych od 20 do 80 cm w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku,
 - 9) zabudowę kształtować z uwzględnieniem cech architektury regionalnej.
3. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, energii elektrycznej, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem § 20.
4. Zaopatrzenie w energię ciepłą wg rozwiązań indywidualnych z obowiązkiem realizacji urządzeń ekologicznych, które spełniają normy ochrony środowiska.
5. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na działce minimum 2 miejsc postojowych.
6. Na terenach jak w ust. 1 dopuszcza się nieuciążliwe usługi wg aktualnych zasad prawa budowlanego.

§ 30

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MU na zabudowę mieszkaniowo-usługową, przeznaczoną pod funkcje rekreacyjne.
2. Zabudowę mieszkaniową na terenach jak w ust. 1 stanowi zabudowa jednorodzinna lub zabudowa pensjonatowa z urządzeniami do aktywnego wypoczynku typu: małe baseny i małe boiska.
3. Na terenach MU1, na istniejących działkach powyżej 1200m², dopuszcza się uzupełniająco, po realizacji budynków jednorodzinnych i pensjonatowych, realizację domków letniskowych, wysokostandardowych, o architekturze nawiązującej do cech architektury regionalnej zgodnie z § 5 ust. 19, bez prawa wydziałania dla tych obiektów działek jako oddzielnych własności.
4. Na terenie MU2 obowiązuje zakaz realizacji domków letniskowych.
5. Na terenie MU3 nie obowiązuje, przy podziale na trzy części, wielkość działek jak w ust. 5 pkt 1. Dopuszcza się czasowe utrzymanie funkcji zagrody rolnej z wyłączeniem produkcji zwierzęcej.
6. Dla terenów projektowanych jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczegółowe:
 - 1) wielkość działek nowowydzielanych w stosunku do stanu przed wejściem w życie niniejszego planu – min. 1200m²,

- 2) maksimum zabudowy powierzchni działki – 30%,
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40% powierzchni działki, z obowiązkiem obsadzenia jej obrzeży drzewami i krzewami,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,
 - 5) wysokość zabudowy: 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, maksimum 9,5 m do kalenicy,
 - 6) dachy wysokie dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 35°-45°, kalenice równoległe do dróg i ulic z wyjątkiem sąsiedztwa zabudowy istniejącej, do której należy nawiązać,
 - 7) pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości,
 - 8) rzędne posadzek parterów od 20 do 80 cm w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynków, jednak nie niższa jak 1,5m n.p.m. z podniesieniem terenu wokół budynku,
 - 9) zabudowę kształtować z uwzględnieniem cech architektury regionalnej.
7. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, energii elektrycznej, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem § 20
 8. Zaopatrzenie w energię ciepłą wg rozwiązań indywidualnych z obowiązkiem realizacji urządzeń ekologicznych, które spełniają normy ochrony środowiska.
 9. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na działce minimum 1 miejsca postojowego na każde mieszkanie, każdy pokój gościnny i każdy domek letniskowy.
 10. Ustala się obowiązek systematycznej wymiany pokryć dachów z eternitu na pokrycia jak w ust. 6 pkt 7 z zapewnieniem utylizacji materiałów z eternitu zgodnie z obowiązującym prawem. Budynki pokryte eternitem nie mogą pełnić funkcji usługowych i noclegowych dla turystów.
9. W obrębie poszczególnych działek należy zrealizować niezbędną ilość miejsc parkingowych dla pracowników i interesantów, w tym minimum 3 miejsca dla interesantów i 1 miejsce na 3 zatrudnionych.
 10. Realizacja zabudowy mieszkaniowej nie jest obowiązkowa.
 11. Dla terenów jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczegółowe:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku,
 - 2) minimum powierzchni biologicznie czynnej 25%
 - 3) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych: dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe, maksimum 9,5m do kalenicy,
 - 4) wysokość zabudowy usługowej jedna kondygnacja, maksimum 6,0m do kalenicy, dopuszcza się urządzenia technologiczne o wysokości do 12,0m.
 - 5) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 35°-45°, kalenicy budynków równoległe do osi ulicy, pokrycie dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązu i szarości,
 - 6) dachy budynków usługowych dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 15°-25°, pokrycie materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązu i szarości,
 - 7) rzędne posadzek parterów budynków mieszkalnych od 20 do 80 cm, jednak nie niższe jak 1,5m n.p.m. z podniesieniem terenu wokół budynku,
 - 8) rzędne posadzek budynków usługowych w dostosowaniu do funkcji.
 12. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, energii elektrycznej, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej, należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem § 20
 13. Zaopatrzenie w energię ciepłą wg rozwiązań indywidualnych z obowiązkiem realizacji urządzeń ekologicznych, które spełniają normy ochrony środowiska.

§ 31

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MUP na zabudowę usług składowych z mieszkaniem właściciela.
2. Ustala się minimalną wielkość działek dla zabudowy jak w ust. 1 na 1200m², z czego min. 600m² na część mieszkalną.
3. Ustalenie ostatecznej wielkości działki uzależnia się od rodzaju zakładanej działalności.
4. Dla części mieszkalnej procent zabudowy ustala się w wysokości 30% terenu, dla pozostałej części procent zabudowy i urządzenia placów ustala się w wysokości do 60%.
5. W obrębie terenów jak w ust. 1 przewiduje się zabudowę dla różnych form działalności gospodarczej związanych ze składowaniem z dopuszczeniem zakładów naprawy sprzętu.
6. Ustala się, że wszelkie place narażone na działanie środków stanowiących zagrożenie dla środowiska, należy wykonywać jako utwardzone z realizacją separatorów dla oczyszczenia wód deszczowych.
7. W obrębie terenów jak w ust. 1 zieleń należy kształtować w pierwszej kolejności jako izolację od dróg, sąsiadów i od części mieszkalnej.
8. Ustala się, że część mieszkalna na poszczególnych działkach zabudowy jak w ust. 1 nie może być wyodrębniona jako oddzielna nieruchomość i nie może stanowić samodzielnej własności. Obowiązuje zasada, że obiekty usług należy zrealizować w pierwszej kolejności.

ROZDZIAŁ 2

STREFA ZABUDOWY USŁUGOWEJ

§ 32

1. Strefę zabudowy usługowej tworzą następujące tereny:
 - 1) UC – tereny usług centrotwórczych,
 - 2) U – tereny zabudowy usługowej,
 - 3) UM – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej.

§ 33

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami UC na usługi centrotwórcze.
2. Teren UC1 tworzy nowe centrum handlowo- usługowo-kulturalno- hotelowe Stegny – jako wysokiej jakości przestrzeń publiczna.
3. Tereny UC2 pełnić będą następujące funkcje:
 - 1) UC2/A – siedziba Urzędu Gminy,
 - 2) UC2/B – policja i poczta,
 - 3) UC2/C – usługowo-mieszkalne,
 - 4) UC2/D – gastronomiczne i hotelowe,
4. Dla terenu jak w ust. 2 – UC1, ustala się następujące warunki szczegółowe:
 - 1) zabudowę terenu należy realizować w oparciu o projekt jednej jednostki projektowej i przez jedną strukturę inwestorską,
 - 2) istniejąca zabudowa podlega likwidacji z wyjątkiem budynku gminnego ośrodka kultury oraz budynku biurowego GSSCh.,

- 3) odstępstwo od ustalenia jak w pkt 1 może dotyczyć przebudowywanego gminnego ośrodka kultury oraz projektowanego budynku usługowo-mieszkalnego po wschodniej stronie likwidowanego odcinka ulicy Sikorskiego oraz realizacji zabudowy istniejącej po wschodniej stronie budynku biurowego GSSCh,
 - 4) kompozycję przestrzenną zabudowy kształtuje przestrzeń dla ruchu pieszego, otoczona budynkami w układzie ustalonym przez obowiązujące linie zabudowy,
 - 5) architekturę, z wyeksponowaniem ustalonych akcentów, należy kształtować w oparciu o cechy architektury regionalnej, wysokość zabudowy max. trzy kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dachy wysokie dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połąci 30°-45°, dopuszczalne ścianki kolankowe do 1,2m, kalenice równoległe do obowiązujących linii zabudowy, pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni, brązu lub szarości, rzędna posadzek dostosowana do pełnej dostępności dla osób niepełnosprawnych bez realizacji pochylni,
 - 6) na styku z budynkiem biurowym GSSCh dopuszcza się realizację budynku z dachem mansardowym,
 - 7) w obrębie przestrzeni ruchu pieszego obowiązuje realizacja płaszczyzn wodnych, zieleni, małej architektury, ławek itp.,
 - 8) intensywność zabudowy jest wynikową ścisłej realizacji wyżej podanych ustaleń z wprowadzeniem po obrysie terenu zieleni średniej i wysokiej.
 - 9) dopuszcza się częściowe lub całkowite przekroczenie przestrzeni ruchu pieszego zadaszeniem przepuszczającym światło dzienne, przy uwzględnieniu wysokości konstrukcji umożliwiającej przejazd samochodów dostawczych.
 - 10) w obrębie przestrzeni ruchu pieszego dopuszcza się dojazdy samochodów dostawczych o tonażu do 3 ton.
 - 11) wzdłuż ulic KDD dopuszcza się realizację wnęk postojowych,
 - 12) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych.
5. Dla terenu jak w ust. 3 pkt 1 – UC2/A, ustala się następujące warunki szczegółowe:
 - 1) istniejący budynek urzędu gminy przeznaczony do modernizacji,
 - 2) warunki kształtowania architektury jak w ust. 4 pkt 5,
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% wyznaczonego terenu.
 6. Dla terenu jak w ust. 3 pkt 2 – UC2/B, ustala się następujące warunki szczegółowe:
 - 1) adaptuje się istniejące budynki policji i poczty,
 - 2) dopuszcza się rozbudowę budynków w kierunku północnym, pod warunkiem zachowania gabarytów wysokościowych oraz skali i charakteru architektury,
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni poszczególnych działek,
 7. Dla terenu jak w ust. 3 pkt 3 – UC2/C, ustala się następujące warunki szczegółowe:
 - 1) realizację nowej zabudowy jak w pkt 2 uzależnia się od likwidacji zabudowy istniejącej,
 - 2) nową zabudowę przeznaczoną na funkcje usługowo-mieszkalne z obowiązkiem wydzielenia powierzchni użytkowej na kasy i poczekalnię autobusową,
 - 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku,
 - 4) warunki kształtowania architektury jak w ust. 4 pkt 5,
 - z dopuszczeniem realizacji parkingu podziemnego z dojazdem od ulicy Kościuszki,
 - 5) w rozwiązaniach projektowych i w użytkowaniu należy zabezpieczyć dostępność do zapleczy dla zabudowy istniejącej wzdłuż ul. Kościuszki,
 - 6) maksymalną powierzchnię zabudowy wyznaczają określone na rysunku linie zabudowy.
8. Dla terenu jak w ust. 3 pkt 4 – UC2/D, ustala się następujące warunki szczegółowe:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę,
 - 2) dopuszcza się rozbudowę w kierunku południowym, pod warunkiem zachowania gabarytów wysokościowych oraz skali i charakteru architektury,
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% wyznaczonego terenu,
 - 4) od strony terenów przyległych MN, MU1, UM1, należy wykonać izolację zielenią średnią i wysoką.
 9. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie dostawy wody, energii elektrycznej, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej wykonać wg warunków technicznych określonych przez gestorów sieci z uwzględnieniem § 20
 10. Kanalizację deszczową powiązać z lokalnym systemem odprowadzania wód deszczowych pod warunkiem jego wyposażenia w odpowiedni separator. Alternatywnie budowa nowej sieci z separatorem.
 11. Zaopatrzenie w energię cieplną realizować w oparciu o rozwiązania indywidualne proekologiczne, spełniające normy ochrony środowiska.
 12. Ustala się obowiązek zabezpieczenia minimum następujących ilości miejsc postojowych:
 - 1) na 100 m² powierzchni użytkowej usług – 3 miejsce,
 - 2) na 3 miejsca konsumpcyjne – 1 miejsce,
 - 3) na 1 pokój hotelowy lub apartament – 1 miejsce,
 13. Miejsca postojowe realizować na przyległych terenach wyznaczonych pod parkingi, jako wnęki przy ulicach dojazdowych KDD, jeżeli nie naruszy to zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszego oraz w podziemiach budynków na terenie UC1, UC2/C i w obrębie działek na terenie UC2/B i UC2/D.
 14. W obrębie całej strefy obowiązuje ściśle dostosowanie budynków i terenów do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym zakaz realizacji schodów terenowych na głównych kierunkach ruchu pieszego.

§ 34

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami U na funkcje usługowe.
2. Zabudowa na terenach jak w ust. 1 pełnić będzie następujące funkcje:
 - 1) U1 – obiekt hotelowo - gastronomiczny,
 - 2) U2 – obiekt handlowy,
 - 3) U3/A, U3/B, U3/C – zespół handlowo – usługowy w formie hal targowych, dostosowanych do przyjęcia m.in. handlu straganowego,
 - 4) U4/A – adaptowany zespół straży pożarnej,
 - 5) U4/B – adaptowany obiekt biblioteki gminnej,
 - 6) U4/C – adaptowany zespół handlowo – usługowy,
 - 7) U5 – projektowany zespół handlowo – usługowy,
 - 8) U6/A – przycementarny zakład kamieniarski,
 - 9) U6/B – nieuciążliwe obiekty usługowe, wyłączone z bezpośredniej obsługi ruchu turystycznego
3. Dla terenu jak w ust. 2 pkt 1 – U1 ustala się następujące warunki szczegółowe:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku,
 - 2) maksimum powierzchni zabudowy 40%,
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum 30%,

- 4) wysokość zabudowy dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe, maksimum 10,5 m do kalenicy,
 - 5) dach dwuspadowy, symetryczny, ze ścianką kolankową do 1,2 m, nachylenie połaci 30° do 45°, kalenica równoległa do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy KDG, pokrycie dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,
 - 6) rzędna posadzki parteru dostosowana do pełnej dostępności dla osób niepełnosprawnych, ale nie mniejsza niż 1,5 m npm.,
4. Dla terenu jak w ust. 2 pkt 2 – U2 – ustala się następujące warunki szczegółowe:
- 1) dopuszcza się możliwość rozbudowy istniejącego obiektu w kierunku wschodnim lub realizację dodatkowego obiektu wolnostojącego,
 - 2) maksimum zabudowy powierzchni terenu 40%,
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum 40%,
 - 4) wysokość jedna kondygnacja z możliwością realizacji akcentu o wysokości dwóch kondygnacji,
 - 5) dach dwuspadowy o nachyleniu połaci 20° z tolerancją 5°, pokryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w matowych kolorach czerwieni,
 - 6) rzędna posadzki parteru dostosowana do pełnej dostępności osób niepełnosprawnych.
5. Dla terenu jak w ust. 2 pkt 3 – U3/A, U3/B, U3/C – ustala się następujące warunki szczegółowe:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku,
 - 2) na terenach U3/A i U3/C projektuje się hale targowe dostosowane m.in. do handlu straganowego, wysokość hal jedna kondygnacja, maksimum 7,5 m do kalenicy, dachy dwuspadowe o spadku 20° z tolerancją 5°, pokryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,
 - 3) na terenie U3/B adaptuje się zabudowę do pełnej modernizacji dla celów handlowo – usługowych, wysokość dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe, wysokość i nachylenie połaci jak część istniejąca z dachem wysokim, pokrycie dachówką ceramiczną,
6. Dla terenów jak w ust. 2 pkt 4 U4/A, pkt 5 – U4/B, pkt 6 – U4/C ustala się następujące warunki szczegółowe:
- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę z przeznaczeniem do przebudowy, bez prawa rozbudowy i zwiększania intensywności zabudowy,
 - 2) w ramach przebudowy dostosować architekturę do cech architektury regionalnej,
 - 3) obiekty na terenie U4/B i U4/C w maksymalnym stopniu dostosować dla osób niepełnosprawnych.
7. Dla terenów jak w ust. 2 pkt 7 – U5 ustala się następujące warunki szczegółowe:
- 1) istniejąca zabudowa do likwidacji,
 - 2) zespół realizować według projektu opracowanego przez jedną jednostkę projektową, jako dwa obiekty wolnostojące z możliwością wykonania łącznika,
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 30%,
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%,
 - 5) wysokość zabudowy dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dach dwuspadowy, symetryczny, nachylenie połaci 35° - 40° kalenica równoległa do linii zabudowy, maksymalna wysokość 9,5 m, pokrycie dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązu i szarości,
 - 6) rzędna posadzki parteru dostosowana do pełnej dostępności dla osób niepełnosprawnych,
 - 7) architekturą obiektu nawiązać do charakteru obiektów historycznych lub o cechach regionalnych znajdujących się w sąsiedztwie przy ul. Gdańskiej,
8. Dla terenów jak w ust. 2 pkt 8 – U6/A i pkt 9 – U6/B, ustala się następujące warunki szczegółowe:
- 1) na terenie U6/A adaptuje się istniejącą zabudowę, która może być przebudowywana bez prawa zwiększenia intensywności zabudowy i powierzchni zabudowy,
 - 2) teren U6/A nie podlega podziałom na oddzielnych właścicieli, funkcje mieszkaniowe dotyczą tylko właściciela zakładu kamieniarskiego i jego rodziny,
 - 3) na terenie U6/B ustala się możliwość realizacji obiektów dla różnych form nieuciążliwych usług w obiektach parterowych o maksymalnej wysokości do kalenicy 6,5 m, dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 20° z tolerancją 5°, pokryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązu i szarości,
 - 4) rzędne posadzki parteru dostosować do funkcji, jednak nie wyżej jak 0,4 m ponad poziom terenu,
 - 5) na terenie U6/B obowiązuje zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej, ze względu na obowiązującą strefę od cmentarza
9. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie dostawy wody, energii elektrycznej, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej wykonać wg warunków technicznych określonych przez gestorów sieci z uwzględnieniem § 20
10. Zaopatrzenie w energię cieplną realizować w oparciu o rozwiązania indywidualne proekologiczne, spełniające normy ochrony środowiska.
11. Ustala się obowiązek zabezpieczenia minimum następujących ilości miejsc postojowych:
- 1) na 100 m² powierzchni użytkowej usług – 3 miejsca,
 - 2) na 3 miejsca konsumpcyjne – 1 miejsce,
 - 3) na 1 pokój noclegowy – 1 miejsce,
12. Miejsca postojowe realizować na przyległych terenach wyznaczonych pod parkingi oraz jako wnęki przy ulicach dojazdowych KDD, jeżeli nie naruszy to zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszego, dodatkowo w obrębie działek z uwzględnieniem warunków ochrony powierzchni biologicznie czynnej według ustalonych wskaźników dla poszczególnych terenów.

§ 35

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami UM1, UM2, UM3 na zabudowę usługowo-mieszkaniową.
2. Tereny jak w ust. 1 stanowią uzupełnienie terenów usługowych określonych w § 32 i § 34, pełnią jednocześnie funkcję łącznika między różnymi formami zagospodarowania obszaru centrum Stegny.
3. Wszystkie tereny o symbolu UM zdominowane będą różnorodnymi formami handlu, usług, gastronomii i hotelarstwa, przy których funkcje mieszkaniowe będą funkcjami uzupełniającymi.
4. Na terenie o symbolu UM2 wyklucza się dalsze zagęszczanie zabudowy w stosunku do stanu przed uchwaleniem niniejszego planu.
5. Teren o symbolu UM3 jest niepodzielny ze względu na brak warunków organizacji innego dojazdu, jak wskazany na rysunku oraz uwarunkowania konserwatorskie.
6. Dla terenów jak w ust. 1 z uwzględnieniem ustaleń ust. 4 i 5 określa się co następuje:
 - 1) wtórny podział terenów możliwy jest jedynie, jeżeli działki w wyniku zmian nie będą mniejsze jak 1000m²,
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 40%,

- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
- 4) wskaźnik zabudowy w nawiązaniu do stanu istniejącego oraz sąsiedztwa: dwie do trzech kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
- 5) dachy dwuspadowe, symetryczne, spadki 35°-45°, pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerni, brązu i szarości,
- 6) dopuszcza się dachy mansardowe w powiązaniu z zabudową istniejącą,
- 7) ustalenia pkt 5 nie dotyczą adaptowanych budynków z dachami płaskimi,
- 8) architekturę budynków podporządkować zasadzie czerpania inspiracji z architektury regionalnej,
- 9) w obrębie terenów jak w ust. 1 obowiązuje wymiana pokryć dachów z eternitu na pokrycie jak w pkt 5 pod rygorem eliminowania funkcji usługowych w zakresie noclegów, gastronomii i handlu artykułami spożywczymi.
7. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, energii elektrycznej, telefonii oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej wykonać wg warunków technicznych określonych przez gestorów sieci z uwzględnieniem § 20
8. Zaopatrzenie w energię ciepłą realizować w oparciu o rozwiązania indywidualne proekologiczne, spełniające normy ochrony środowiska.
9. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na działce minimum 1 miejsca postojowego na każde mieszkanie, każdy pokój gościnny oraz dodatkowo 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni usług oraz 1 miejsce na 3 miejsca gastronomiczne.
10. Prowadzenie usług na działkach, na których brak warunków na realizację ustalonych w ust. 9 ilości miejsc postojowych, uzależnia się od możliwości ich zbilansowania z innymi usługami na wydzielonych parkingach wzdłuż ulic KDD. Powyższe wymaga udokumentowania formalnego, zgody stron oraz realizacji jednoczesnej z projektowaną zabudową.

ROZDZIAŁ 3 STREFA ZIELENI I WODY

§ 36

1. Strefę zieleni i wody tworzą następujące tereny:
 - 1) ZP– tereny zieleni parkowej,
 - 2) ZI – tereny zieleni izolacyjnej,
 - 3) ZN – tereny zieleni naturalnej,
 - 4) ZC - teren na powiększenie cmentarza,
 - 5) WS- wód powierzchniowych śródlądowych – kanał C

§ 37

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami ZP na zieleń urządzoną.
2. Tereny zieleni urządzonej o symbolu ZP1 stanowią parki, skwery i utrzymane murawy – przeznaczone na cele publiczne. Dopuszcza się realizację parterowego obiektu usługowego z dachem wysokim usytuowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu; powierzchnia zabudowy max. 10% powierzchni terenu.
3. Na terenie jak w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie urządzeń rekreacyjnych.
4. Przy urządzeniu terenów należy wykluczyć gatunki powodujące stany alergiczne. Zaleca się gatunki zgodne z naturalną predyspozycją terenów.
5. Teren o symbolu ZP2 oprócz funkcji jak w ust. 2 związa-

- ny jest z adaptacją i możliwością rozbudowy budynku stacji kolei wąskotorowej. Ustalenia szczegółowe rozbudowy jak dla terenu U1.
6. Ustala się możliwość realizacji na terenie ZP2 lokalnego skansenu kolei wąskotorowej.

§ 38

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami ZI na zieleń izolacyjną.
2. Tereny zieleni jak w ust. 1 zlokalizowane są w różnych częściach obszaru planu.
3. Zieleń jak w ust. 1 należy projektować stosownie do jej funkcji, zabezpieczając skuteczność jej izolacyjnego działania w ciągu całego roku, poprzez stosowanie gatunków zimozielonych i kompozycji wielopiętrowych.
4. Przy projektowaniu zieleni izolacyjnej wyklucza się gatunki powodujące stany alergiczne. Zaleca się gatunki zgodne z naturalną predyspozycją terenów.
5. Obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej ciąży na właścicielu lub użytkowniku terenu, który może powodować uciążliwość, jeżeli strony nie ustalą inaczej.

§ 39

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami ZN na zieleń naturalną.
2. Tereny zieleni naturalnej tworzą pas wzdłuż kanału melioracyjnego C. Właściciel ma obowiązek okresowego koszenia terenu, bez prawa jego wyгородzenia. Zieleń ta stanowi naturalną izolację kanału od drogi KDL.

§ 40

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami ZC na powiększenie cmentarza.
2. W przypadku rezygnacji z utrzymania rezerwy jak w ust. 1 – teren przeznaczony na funkcje parkingowe z zielenią izolacyjną od strony istniejącego cmentarza.

§ 41

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem WS – jako wody powierzchniowe śródlądowe – kanał melioracyjny C.
2. Obowiązuje ścisła ochrona czystości wody dla uzyskania minimum II klasy. Wyklucza się odprowadzanie do terenu jak w ust. 1 wszelkich zanieczyszczeń.

DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 42

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazowe opłaty od wzrostu wartości:
 - 1) wszystkie nowe tereny do zabudowy – 30%,
 - 2) dla pozostałych terenów – nie ustala się,
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą nieruchomości, które są zbywane przez gminę lub są przeznaczone na cel publiczny.
3. Opłaty są pobierane jednorazowo w przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego.

§ 43

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu (Dz. U. z 2004 r. Nr 178, poz. 1841/ustala się przy należność ustalonych funkcji terenów do poszczególnych terenów klasyfikowanych wg dopuszczalnych poziomów hałasu:

W grupie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) M N – zabudowa jednorodzinna,
 - 2) MU – zabudowa mieszkaniowo – usługowa,
 - 3) MUP – zabudowa usług składowych z mieszkaniem właściciela,
 - 4) UM – zabudowa usługowo – mieszkaniowa
- Pozostałe grupy wg Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu (Dz. U. z 2004 r. Nr 178, poz. 1841/nie występują.

§ 44

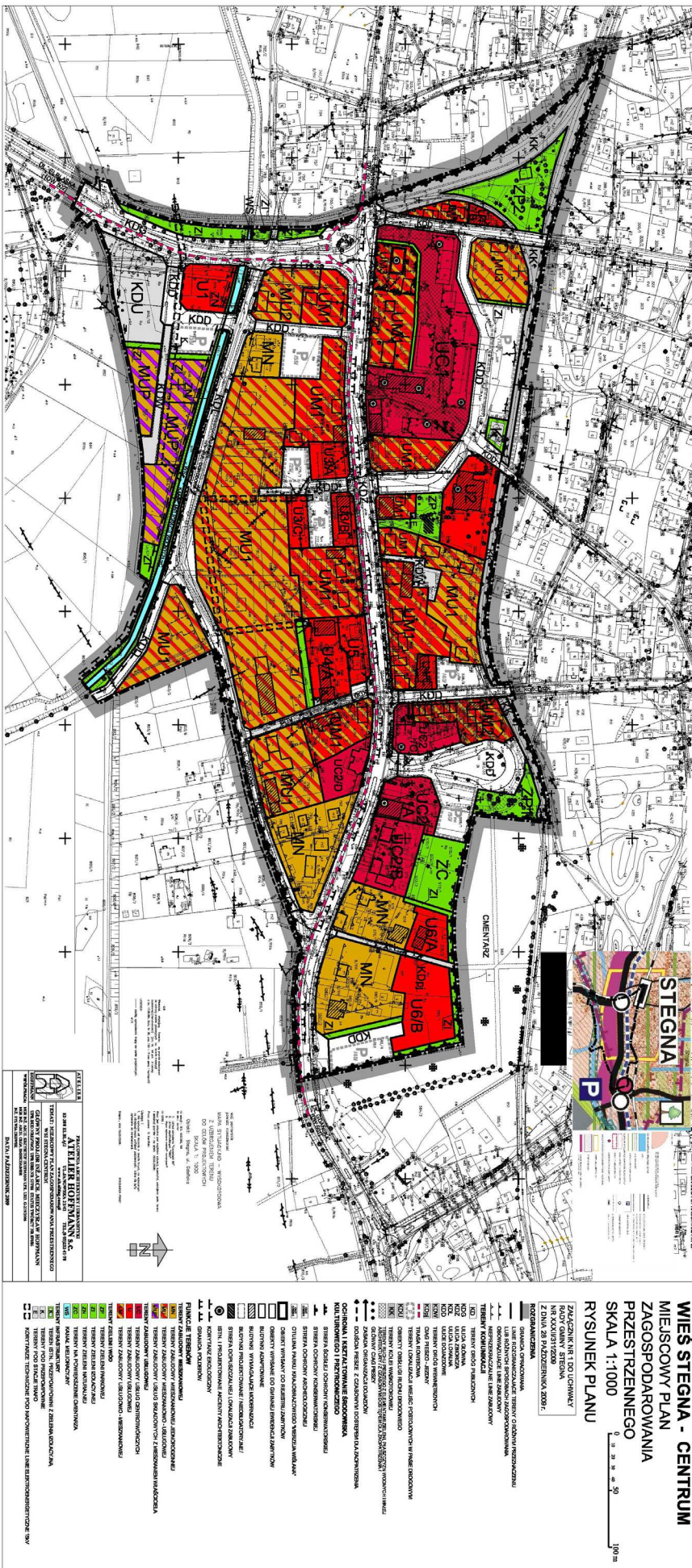
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Stegny.

§ 45

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca
Rady Gminy Stegna
Danuta Mrówka

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXXII/311/2009
Rady Gminy Stegna
z dnia 28 października 2009 r.



Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXXII/311/2009
Rady Gminy Stegna
z dnia 28 października 2009 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stegna - Centrum.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony był do publicznego wglądu w terminie od 04.06.2009 – 26.06.2009 r. Dyskusja publiczna odbyła się 17.06.2009 r. Zakończenie terminu składania uwag wyznaczono na dzień 13.07.2009 r.

Rada Gminy po rozpatrzeniu uwag rozstrzyga co następuje:

1. Piotr Nałysz Gdańsk

Ewa Nałysz Stegna

Działka nr 538/1

1) Treść uwagi: brak zgody na planowany przebieg drogi KDD, przez południową część działki.

Rozstrzygnięcie: uwzględniono częściowo.

Uzasadnienie: przesunięto drogę maksymalnie w kierunku południowym; projektowana droga dojazdowa stanowi podstawę systemu komunikacyjnego dla obsługi projektowanego centrum UC1.

2) Treść uwagi: brak zgody na zajęcie wschodniej części działki na zieleń izolacyjną.

Rozstrzygnięcie: uwzględniono.

3) Treść uwagi: brak zgody na przeznaczenie działki na funkcje MU, dopuszczenie możliwości utrzymania funkcji siedliskowej.

Rozstrzygnięcie: uwzględniono.

4) Treść uwagi: uwzględnienie drogi dojazdowej do działki po stronie północnej

Rozstrzygnięcie: uwzględniono.

2. Ireneusz Nałysz Włocławek

Działka nr 538/1

1) Treść uwagi: brak zgody na planowany przebieg drogi KDD, przez południową część działki, Rozstrzygnięcie: uwzględniono częściowo.

Uzasadnienie: przesunięto drogę maksymalnie w kierunku południowym; projektowana droga dojazdowa stanowi podstawę systemu komunikacyjnego dla obsługi projektowanego centrum UC1

2) Treść uwagi: brak zgody na zajęcie wschodniej części działki na zieleń izolacyjną

Rozstrzygnięcie: uwzględniono

3) Treść uwagi: brak zgody na przeznaczenie działki na funkcje MU, dopuszczenie możliwości utrzymania funkcji siedliskowej,

Rozstrzygnięcie: uwzględniono

4) Treść uwagi: uwzględnienie drogi dojazdowej do działki po stronie północnej

Rozstrzygnięcie: uwzględniono

3. Agnieszka Łasińska, Stegna

Tomasz Łasiński Łasin

Działki nr 540/3, 542, 540/2

1) Treść uwagi: dopuszczenie na terenie UM3 realizacja obiektów czasowych, krótkoterminowych (placów zabaw) w obszarze linii zabudowy terenu UM1, tj. 2m od granicy działki.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniono.

Uzasadnienie: obowiązują ustalenia ścisłej strefy konserwatorskiej, uzgodnione przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, wykluczające możliwość uwzględnienia uwagi.

2) Treść uwagi: dopuszczenie możliwości ustawiania

reklam, konstrukcji do reklam, 0,5 m od granicy działki.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniono.

Uzasadnienie: obowiązują ustalenia ścisłej strefy konserwatorskiej, uzgodnione przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku. Zakaz ustawiania reklam obowiązywać będzie w całym obszarze planu.

3) Treść uwagi: wniosek o nie obejmowanie ochroną konserwatorską całego obszaru UM3,

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniono

Uzasadnienie: zasięg ścisłej strefy ochrony konserwatorskiej uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, wynika z wpisania budynku przy ul. Gdańskiej 66 do rejestru zabytków województwa pomorskiego.

4) Treść uwagi: możliwość posadowienia na obszarze UM3 budynku docelowego i budynków usługowych

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniono

Uzasadnienie: obowiązują ustalenia ścisłej strefy konserwatorskiej, uzgodnione przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, wykluczające możliwość uwzględnienia uwagi.

5) Działka nr 802

Treść uwagi: ustalenie dla obszaru MU1 linii zabudowy w odległości 6 m od granicy działki.

Rozstrzygnięcie: uwzględniono

6) Działka nr 540/4

Treść uwagi: dopuszczenie na terenie UC1 zabudowy dwukondygnacyjnej z poddaszem użytkowym.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniono

Uzasadnienie: teren, którego dotyczy uwaga nie jest własnością osób składających uwagę. Przyjęte wskaźniki zabudowy dla terenu UC1 nie są kolizyjne w stosunku do terenu UM3.

4. Anna Wójcik, Sztutowo

Działka nr 548/8

Treść uwagi: brak zgody na podział działki, z czego jedna część przeznaczona została na parking,

Rozstrzygnięcie: uwzględniono

5. Jerzy Malowany, Sztutowo

Działka nr 548/8

Treść uwagi: brak zgody na podział działki, z czego jedna część przeznaczona została na parking,

Rozstrzygnięcie: uwzględniono

6. Gminna Spółdzielnia Samopomoc Chłopska, Stegna

1) Działki nr 549, 550/3,

Treść uwagi: brak zgody na projektowaną drogę KDD (19) ze względu na konieczność likwidacji miejsc postojowych.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniono

Uzasadnienie: przebieg drogi KDD nie ogranicza możliwości utrzymania istniejących miejsc postojowych oraz realizacji nowych wzdłuż drogi.

2) Działki nr 540/4, 546/2

Treść uwagi: brak zgody na ograniczenie zaopatrzenia samochodami do 3 ton (18 pkt)

Uwaga wycofana pismem z dnia 28.08.2009 r.

3) Działki nr 540/4, 546/2, 549, 547/2

Treść uwagi: brak zgody na zapisy 33, pkt 4 tj. warunki szczegółowe dla terenu UC1

Uwaga wycofana pismem GSSCh z dnia 28.08.2009 r.

4) Działki nr 770/1

Treść uwagi: przeniesienie terenu U3/A na teren na zachód od U2 i ZP1

Uwaga wycofana pismem GSSCh z dnia 28.08.2009 r.

5) Działki nr 547/2

Treść uwagi: brak zgody na zapisy 5 pkt 9 i 10 w świetle planowanej inwestycji dla terenu przy biurcu GS.

Uwaga wycofana pismem GSSCh z dnia 28.08.2009 r.

7. Radosław Chrzanowski, Stegna

Działki nr 540/1, 546/2

Treść uwagi: pozostawienie obecnej funkcji na terenie GSSCh

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniono

Uzasadnienie: uwzględnienie uwagi niosło by za sobą konsekwencje w postaci rezygnacji z realizacji centrum UC1.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXXII/311/2009
Rady Gminy Stegna
z dnia 28 października 2009 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, w stosunku do terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Stegna – Centrum.

1. Szczególne zadania.

Teren objęty planem wyposażony jest w system infrastruktury technicznej.

Do zadań podstawowych na obszarze planu należą:

- budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej z separatorami w ul. Ogrodowej,
- wykonanie nowoprojektowanych odcinków dróg dojazdowych i parkingów oraz modernizacja istniejących, łącznie z dostosowaniem infrastruktury technicznej do nowych funkcji,
- realizacja głównego ciągu pieszego po północnej stronie ul. Gdańskiej.

3. Rozstrzygnięcie.

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić wzdłuż dróg,
- 2) dodatkowe uzbrojenie terenów oraz realizację głównego ciągu pieszego należy włączyć do wieloletniego programu zadań inwestycyjnych w ramach kolejnych budżetów gminy.
- 3) projektowaną drogę dojazdową obwodową KDD łączącą ul. Lipową z ul. Sikorskiego oraz modernizację systemu infrastruktury technicznej dla terenu UC1, należy włączyć do programu realizacyjnego centrum usługowo- handlowo- kulturalno-hotelowego. Kwestie realizacji zależeć będą od ustaleń zawartych pomiędzy właścicielem terenu, inwestorem a Urzędem Gminy. Po wybudowaniu droga będzie miała charakter drogi publicznej.
- 4) należy podjąć działania na rzecz pozyskania partnerów do realizacji zadań inwestycyjnych oraz środków pomocowych.