

UCHWAŁA NR .../.../...
RADY GMINY SZTUTOWO
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla centralnej części wsi Sztutowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2025 poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2026 poz. 538), w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XLIV/449/2022 Rady Gminy Sztutowo z dnia 29 września 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części wsi Sztutowo, Rada Gminy Sztutowo uchwala, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§ 1. Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części wsi Sztutowo nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sztutowo” przyjętego uchwałą Nr XLIII/433/2022 Rady Gminy Sztutowo z dnia 13 września 2022 r. w sprawie przyjęcia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sztutowo (z późn. zm.).

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części wsi Sztutowo, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. Plan obejmuje część obszaru w centralnej części wsi Sztutowo, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny, szerokości terenów dróg;
 - 5) strefy techniczne od linii elektroenergetycznych;
 - 6) strefa „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej;
 - 7) strefa ochrony ekspozycji;
 - 8) drzewa do objęcia ochroną;
 - 9) przeznaczenia terenów.
2. Następujące oznaczenia wynikają z przepisów odrębnych: cały obszar objęty planem znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **architekturze regionalnej** – należy przez to rozumieć architekturę charakteryzującą się zabudową o konstrukcji ryglowej lub murowanej, z zastosowaniem ściany kolankowej, wraz z elementami dekoracyjnymi zwieńczenia dachu widocznymi w szczycie budynku (sterczynki, rzeźbione gzymsy, wycinane w drewnie koronki tzw. laubzeken), ozdobnymi obramieniami okiennymi (okiennice, opaski okienne) i drzwiowymi; zastosowanie facjatek, ganków, werand, podcieni w osi elewacji budynku których kalenica ustawiona jest prostopadle do kalenicy głównej; symetryczne dachy dwuspadowe oraz usytuowaniem budynku mieszkalnego na froncie działki kalenicą główną równoległą do drogi (szerokofrontowo) i/lub prostopadle do drogi łączone ścianą szczytową wraz z częścią gospodarczą tzw. „langhoff”, na rzucie prostokąta a zabudową towarzyszącą lokalizowaną na zapleczu z wytworzeniem czworobocznego dziedzińca; architekturę regionalną w budownictwie reprezentują budynki historyczne, zabytkowe, o wartościach historyczno-kulturowych na terenie gminy Sztutowo;
- 2) **dojazdach** – należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 4) **jaskrawej kolorystyce** – należy przez to rozumieć kolor materiałów budowlanych przejawiony, połyskujący, o wysokiej intensywności barw oraz niebędący kolorem naturalnym tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn. cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beży, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno);
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, wykusze, schody, podjazdy i ganki jednak nie więcej niż o 1 m oraz

podjazdy i rampy o nie więcej niż 3 m, o ile żaden z elementów nie przekroczy linii rozgraniczającej terenu;

7) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, rozporządzenia Wojewody oraz uchwały Sejmiku Województwa i uchwały Rady Gminy Sztutowo;

9) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie;

10) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu, stanowiące nie więcej niż 45% powierzchni terenu;

11) **teren** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem literowym i numerem;

12) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Sztutowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części wsi Sztutowo;

13) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2026 poz. 538);

14) **zabudowie historycznej** – należy przez to rozumieć budynki o tradycyjnej formie architektonicznej i bryle reprezentujące architekturę regionalną.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNW-U**;
- 2) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego **UB**;
- 3) teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem **U-P**;
- 4) teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;
- 5) tereny drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KR**;
- 7) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **IE**;
- 8) teren wodociągów lub kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **IW-IK**;
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza określonymi liniami zabudowy dopuszcza się możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii

rozgraniczających dróg, za wyjątkiem termoizolacji do 25 cm, o ile nie zostanie przekroczona linia rozgraniczająca tereny;

3) na terenie objętym planem, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem zapisów pkt 1;

4) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;

5) dla garaży i budynków gospodarczych ustala się:

a) maksymalną wysokość 5 m,

b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych 2,

c) dachy jedno lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

d) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu,

e) zakaz stosowania na elewacjach sidingu, PCV i blachy;

6) dla wszystkich terenów planu dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, w tym garaże, dla której obowiązują wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;

7) dopuszcza się garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego pod warunkiem kontynuacji bryły budynku poprzez ustalenie tej samej wysokości kalenicy dachu i tych samych kątów nachylenia połaci dachowych, w nawiązaniu do architektury regionalnej.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) nakaz stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;

2) w myśl przepisów o ochronie środowiska przed hałasem, dla terenów faktycznie zainwestowanych wymagających ochrony przed hałasem, ustala się standardy akustyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych;

4) zakaz składowania odpadów, w tym złomu, za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. oraz gminnymi przepisami porządkowymi;

5) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych, za wyjątkiem działań wynikających z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych;

6) nakaz ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej;

7) nakaz ochrony istniejącego starodrzewia i zieleni wysokiej;

8) w przypadku wycinki drzew o znamionach starodrzewia nakaz stosowania kompensacji przyrodniczej z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem warunków siedliskowych;

- 9) nakaz ochrony i zachowania sieci rowów melioracyjnych oraz zakrzewień i zadrzewień śródpolnych z nimi związanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszcza się przecinkę gałęzi lub wycinkę drzew chorych lub uszkodzonych, pod warunkiem zasadzeń kompensacyjnych co najmniej w miejscu wycinki, ze wskazaniem zachowania rodzaju gatunku wyciętego drzewa;
- 11) zakaz wycinki drzew do objęcia ochroną wyznaczonych na rysunku planu.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) realizację oświetlenia, w tym ulicznego oraz małej architektury, w oparciu o spójne w ramach poszczególnych ulic i placów formy, gabaryty, kolorystykę;
- 2) nawiązanie do architektury regionalnej przy realizacji nowej zabudowy.

§ 10. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek, postępowanie zgodnie z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Ustala się strefę „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej, w której ochronie i zachowaniu podlega historyczny układ ruralistyczny wsi Sztutowo i jego ekspozycja z ciągów komunikacyjnych (od ul. Kanałowej na rysunku planu oraz z ul. Przemysława i drogi wojewódzkiej ul. Gdańskiej na przedmiotowy teren – otoczenie układu), układ dróg i placów, zieleń komponowana (starodrzew, aleje, szpalery, obsadzenia graniczne siedlisk, układ polderowy i sieć rowów).

3. Dla strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 2, ustala się nakaz:

- 1) dostosowania nowej zabudowy w zakresie skali i bryły do zabudowy historycznej;
- 2) wykorzystania w nowo wznoszonych obiektach tradycyjnych, charakterystycznych dla regionu materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych;
- 3) zachowania zasadniczych elementów rozplanowania historycznego w układzie ruralistycznym oraz na działce: lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na froncie działki kalenicą równoległą do drogi;
- 4) sytuowania budynków gospodarczych i garażowych prostopadle lub równoległe do budynku mieszkalnego, z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego; dopuszcza się lokalizację w głębi działki budynków gospodarczych i garażowych w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca;
- 5) ograniczenia materiału pokrycia dachu do dachówki ceramicznej, blachy na rąbek, gontu, strzechy, pokrycia bitumicznego oraz jego kolorystyki do koloru naturalnego spieku ceramicznego dachówki, brązowego lub szarego; wyłącznie o matowym wykończeniu;
- 6) stosowania wyłącznie dachów dwuspadowych symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
- 7) ograniczenia wykończenia elewacji do materiałów naturalnych: cegła, drewno, tynk naturalny w kolorze złamanej bieli, beży, kamień w partii cokołowej; dopuszcza się wykonanie oblicówki drewnianej ścian szczytowych na poziomie poddasza, w układzie

pionowym; wyklucza się stosowanie klinkieru, sidingu, okładziny z tworzyw sztucznych; wyklucza się jaskrawą kolorystykę na elewacji i połaci dachu;

8) kształtowania głównej bryły budynku na rzucie poziomym w kształcie prostokąta w proporcjach od 1:1,5 do 1:2,5.

4. Wyznacza się strefę ochrony ekspozycji, dla której ustala się:

1) ochronie podlega widok - ogłód na historyczną zabudowę zlokalizowaną wzdłuż ul. Gdańskiej, w szczególności widok na zabytkowe budynki (wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków);

2) ochronie i zachowaniu podlega układ polderowy i sieć rowów wraz z zadrzewieniem i zakrzewiem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wyklucza się lokalizację dominant przestrzennych pod względem wysokościowym i gabarytowym;

4) dla nowej zabudowy nakaz dostosowania w zakresie skali i bryły, wystroju elewacji oraz pokrycia dachu do architektury regionalnej:

a) ograniczenie materiału pokrycia dachu do dachówki ceramicznej, blachy na rąbek, gontu, strzechy, pokrycia bitumicznego oraz jego kolorystyki do koloru naturalnego spieku ceramicznego dachówki, brązowego lub szarego, wyłącznie o matowym wykończeniu,

b) stosowanie wyłącznie dachów dwuspadowych symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° lub od 18° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8 – 1,8 m,

c) ograniczenie wykończenia elewacji do materiałów naturalnych: cegła, drewno, tynk naturalny w kolorze złamanej bieli, beży, kamień w partii cokołowej; dopuszcza się wykonanie oblicówki drewnianej ścian szczytowych na poziomie poddasza, w układzie pionowym; wyklucza się stosowanie klinkieru, sidingu, okładziny z tworzyw sztucznych; wyklucza się jaskrawą kolorystykę na elewacji i połaci dachu,

d) główna bryła budynku kształtowana na rzucie poziomym w kształcie prostokąta.

5. Dla terenów MNW-U, które znajdują się w granicach strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej oraz dla terenów MNW-U, które znajdują się w granicach strefy ochrony ekspozycji ustala się:

1) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego: 8,5 m (do 2 kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym);

2) poziom posadzki parteru od 0,3 do 1,2 m n.p.t., z ograniczeniami poziomu posadzki parteru na rzędnej 0,6 m n.p.t. w wypadku rzędnej terenu powyżej 1,0 m n.p.t.;

3) dach dwuspadowy symetryczny o nachyleniu 35° - 45° z możliwością realizacji naczółków oraz lukarn lub okien połaciowych; lukarny ogranicza się do maks. 30% powierzchni połaci rzutu dachu;

4) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym lub brązowym, dopuszcza się kolorystykę w odcieniach szarości dla pokryć bitumicznych;

5) budynki gospodarcze i garażowe z dachem dwuspadowym, pokrycie dachowe w kolorze identycznym jak na budynku mieszkaniowym;

- 6) zakaz zabudowy letniskowej tymczasowej oraz rekreacji indywidualnej (domki holenderskie, przyczepy kempingowe).
6. Ustala się zakaz realizacji paneli fotowoltaicznych na połaciach dachowych w strefach, o których mowa w ust. 2 i 4.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolami: **UB, KDG, KDD, IE, IW-IK, ZP**, wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego;
- 2) obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby ze szczególnymi potrzebami.

§ 12. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest nowa inwestycja w ilości:
 - a) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - b) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 5 osób zatrudnionych na terenie usług lub produkcji,
 - d) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 5 osób zatrudnionych na terenie usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) w przypadku łączenia funkcji, o których mowa w pkt 1, miejsca postojowe sumują się;
- 3) ustala się obowiązek realizacji, co najmniej jednego miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych dla inwestycji, o których mowa w pkt 1 lit. b, c, d;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia w terenach dróg miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy, ustala się: dla terenów położonych w granicy otuliny Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana (cały obszar objęty planem) nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z Ustawą o ochronie przyrody.

§ 14. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

- 1) powierzchnię nowo wydzielonych działek oraz ich szerokości frontu nie mniejszą niż:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (**MNW-U**): 800 m² i szerokość frontu 25 m, z zastrzeżeniem lit. b),
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (**MNW-U**) w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej: 1000 m² i szerokość frontu 25 m,

- c) dla terenu usług bezpieczeństwa i porządku publicznego (UB): 1000 m² i szerokość frontu 25 m,
- d) dla terenu usług lub produkcji (U-P): 1200 m² i szerokość frontu 25 m;
- 2) ustalone w pkt 1 zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen pod drogi, sieci i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) przy podziale nieruchomości, o których mowa w pkt 1, ustala się zasadę podziału, prostopadłe oraz równoległe do linii rozgraniczającej teren drogi, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:
 - a) o nie więcej niż 10°,
 - b) w przypadku lokalizacji frontu działki przy placu do zawracania,
 - c) w przypadku gdy warunki terenowe lub istniejący podział uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 4) ustalone w ust. 1 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości.
- 2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania podziału nieruchomości objętych niniejszym planem miejscowym nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) strefy techniczne od linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV o szerokości po 7 m od osi linii;
- 2) w strefach technicznych od linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zakaz nasadzeń drzew i krzewów, wznoszenia budynków i budowli;
- 3) zakaz zabudowy letniskowej tymczasowej oraz rekreacji indywidualnej (domki holenderskie, przyczepy kempingowe) na terenach oznaczonych w planie symbolem MNW-U.

§ 16. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych i ustaleń planu;
- 2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy oraz wyznaczonych minimalnych wielkości nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 3) realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku, gdy warunki techniczne uniemożliwiają takie prowadzenie oraz w przypadku przyłączy;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną:**
 - a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę linii elektroenergetycznych,

- b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynki przeznaczone na inne funkcje oraz wolnostojących z zapewnionym dostępem do drogi publicznej;
- 5) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
- a) z istniejącej i projektowanych sieci telekomunikacyjnej,
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
 - c) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- a) ustala się korzystanie z indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejących studni kopanych i płytkich studni wierconych jako źródła wody dla celów porządkowych i gospodarczych,
 - c) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych na wszystkich terenach planu;
- 9) w zakresie **odprowadzania nieczystości ciekłych**:
- a) ustala się budowę, przebudowę, rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dla budynków nieposiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb), pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczenia w oczyszczalni ścieków - rozwiązanie to należy traktować wyłącznie jako tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji,
 - d) w przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej należy je podczyścić przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - e) dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 10) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,

- b) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. c),
 - c) w przypadku braku możliwości podłączenia do kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu na własnej działce, o ile nie ingeruje to w działki sąsiednie,
 - d) dopuszcza się jako rozwiązanie dodatkowe gromadzenie wody opadowej i roztopowej w zbiornikach bezodpływowych do wykorzystania w celach gospodarczych,
 - e) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 11) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.
2. W zakresie **systemu komunikacji** ustala się układ drogowy, który stanowią drogi oznaczone symbolami: **KDG, KDD, KR** powiązane z drogami publicznymi zlokalizowanymi poza granicami planu.

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ustala się do czasu docelowego zagospodarowania terenów, na zasadach określonych w planie, dopuszczenie utrzymania i remontów istniejącego zagospodarowania zrealizowanego w oparciu o wydane pozwolenia.

§ 18. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości:

- 1) 15% dla terenów: **MNW-U, U-P**;
- 2) 1% dla terenów: **UB, KDG, KDD, KR, IE, IW-IK, ZP**.

Rozdział III **Ustalenia szczegółowe**

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW-U – 13MNW-U** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

2. Funkcje, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) garaże i/lub budynki gospodarcze, zgodnie z §7 uchwały;
- 2) dojazdy o szerokości minimalnej 5 m;
- 3) miejsca postojowe, parkingi;
- 4) zieleń urządzoną, w tym place zabaw, wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 5) tereny komunikacji pieszej i/lub rowerowej;
- 6) oczka wodne i urządzenia melioracji.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, wyklucza się:

- 1) usługi handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) usługi kultu religijnego;
- 3) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego;

- 4) usługi biurowe i administracji.
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy nie większą niż 9 m;
 - 2) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 0,4;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci od 35 do 45°;
 - 7) dopuszcza się realizację naczółków oraz lukarn lub okien połaciowych stanowiących maksymalnie 30% powierzchni połaci rzutu dachu;
 - 8) pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym lub brązowym, dopuszcza się kolorystykę w odcieniach szarości dla pokryć bitumicznych.
6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.
7. Dla terenów znajdujących się w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej oraz dla terenów znajdujących się w strefie ochrony ekspozycji, jako nadrzędne obowiązują ustalenia §10.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UB**, ustala się przeznaczenie: teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) lokale mieszkalne dla funkcjonariuszy;
 - 2) miejsca postojowe, parkingi;
 - 3) zieleni urządzoną;
 - 4) dojazdy o szerokości minimalnej 5 m;
 - 5) tereny komunikacji pieszej i/lub rowerowej.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m;
 - 2) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 3;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 0,9;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dachy jedno lub dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci do 45°;
 - 7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez dojazdy.
5. Ustala się nakaz ochrony istniejącego drzewostanu, zgodnie z ustaleniami §8 pkt 7-11 uchwały.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U-P**, ustala się przeznaczenie: teren usług lub produkcji.

2. Funkcje, o których mowa w pkt 1 dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) garaże, zgodnie z §7 uchwały;
- 2) miejsca postojowe, parkingi;
- 3) zieleń urządzoną;
- 4) dojazdy o szerokości minimalnej 5 m;
- 5) tereny komunikacji pieszej i/lub rowerowej.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, wyklucza się:

- 1) usługi turystyki;
- 2) usługi sportu i rekreacji;
- 3) usługi edukacji;
- 4) usługi kultury i rozrywki;
- 5) usługi kultu religijnego;
- 6) elektrownie wiatrowe.

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość budynków nie większa niż 12 m;
- 2) wysokość budowli nie większa niż 15 m;
- 3) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 3;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 1,5;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dopuszcza się dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 5° do 45° oraz dachy półpłaskie na wysokiej ścianie kolankowej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obowiązek obsługi terenu, o którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z dróg publicznych lub pośrednio, poprzez dojazdy.

7. Zabudowa produkcyjna i składowa oraz zagospodarowanie działki powinny reprezentować wysokie walory architektoniczne uwzględniające cechy architektury regionalnej - zaleca się użycie drewnianego detalu architektonicznego charakterystycznego dla budownictwa Żuław i Mierzei Wiślanej.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDG** ustala się przeznaczenie: teren drogi głównej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy głównej, o nominalnej szerokości w liniach rozgraniczających 2,5 m, jak na rysunku planu.
3. W ramach linii rozgraniczających drogi, dopuszcza się lokalizację parkingów, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej oraz infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD – 8KDD** ustala się przeznaczenie: tereny dróg dojazdowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej, o szerokościach w liniach rozgraniczających:

- 1) **1KDD – 4KDD** – nominalna szerokość 10,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami, jak na rysunku planu;
- 2) **5KDD** – nominalna szerokość 16,6 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami, jak na rysunku planu;
- 3) **6KDD** - nominalna szerokość 8,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami, jak na rysunku planu;
- 4) **7KDD** – nominalna szerokość 0,8 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami, jak na rysunku planu;
- 5) **8KDD** - nominalna szerokość 10,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami, jak na rysunku planu.

3. W ramach linii rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację parkingów, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej oraz infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR – 7KR** ustala się przeznaczenie: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg wewnętrznych, o nominalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami, jak na rysunku planu.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację drogi jednoprzestrzennej z chodnikami i jezdnią zrealizowanymi w jednym poziomie.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1IE** ustala się przeznaczenie: teren elektroenergetyki.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się realizację zabudowy przeznaczonej pod budynki, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy nie większą niż 8 m;
 - 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,01,

- b) maksymalny – 0,9;
 - 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) dopuszcza się dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°.
4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez dojazdy.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1IW-1K** ustala się przeznaczenie: teren wodociągów lub kanalizacji.

- 2. Funkcje, o których mowa w pkt 1 dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.
- 3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy przeznaczonej pod urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej – wodociągowej i/lub kanalizacyjnej.
- 4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 8 m;
 - 2) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 1;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 85% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,1,
 - b) maksymalny: 0,85;
 - 6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.
- 5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez albo dojazdy.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP – 2ZP** ustala się przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej.

- 2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) dojazdy o szerokości minimalnej 5m;
 - 2) tereny komunikacji pieszej i/lub rowerowej.
- 3. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.

Rozdział IV

Ustalenia końcowe

§ 28. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia:

- 1) uchwały Nr V/26/07 Rady Gminy Sztutowo z dnia 12 kwietnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sztutowo;
- 2) uchwały Nr VIII/63/2011 Rady Gminy Sztutowo z dnia 31 maja 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sztutowo.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sztutowo.

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

.....
Przewodniczący Rady Gminy Sztutowo

Załącznik nr 2
do uchwały Nr .../.../...
Rady Gminy Sztutowo
z dnia ... r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla centralnej części wsi Sztutowo**

W związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2026 poz. 538), Rada Gminy Sztutowo rozstrzyga, co następuje:

I wyłożenie

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części wsi Sztutowo, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą Nr XLIV/449/2022 Rady Gminy Sztutowo z dnia 29 września 2022 r. wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od do r.
2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu r.
3. W terminie, o którym mowa w art. 17. pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części wsi Sztutowo wpłynęło uwag.
4. Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części wsi Sztutowo:

.....
Przewodniczący Rady Gminy Sztutowo

Załącznik nr 3
do uchwały Nr .../.../...
Rady Gminy Sztutowo
z dnia ... r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2026 poz. 538) Rada Gminy Sztutowo rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) modernizacja, przebudowa i budowa dróg publicznych;
- 2) budowa, modernizacja i przebudowa w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1 wynika z wieloletniego planu inwestycji.

3. Powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

.....
Przewodniczący Rady Gminy Sztutowo

Załącznik nr 4
do uchwały Nr .../.../...
Rady Gminy Sztutowo
z dnia ... r.

DANE PRZESTRZENNE

.....
Przewodniczący Rady Gminy Sztutowo