

PROJEKT

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 XLVII/471/2022 Rady Gminy Sztutowo z dnia 30 listopada 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sztutowo, Rada Gminy Sztutowo uchwala co następuje:

Rozdział I Ustalenia wstępne

§ 1. Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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 (ze zm.).

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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 planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 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.

§ 3. Plan obejmuje część obszaru w obrębie ewidencyjnym Sztutowo w gminie 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) granice obszarów objętych planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wymiarowanie (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny;
 - 5) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
 - 6) obiekt o wartościach historyczno-kulturowych;
 - 7) strefa „B” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Sztutowo;
 - 8) strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
 - 9) obszar znajdujący się w krajobrazie priorytetowym – Żuławy: Kobyla Kępa;
 - 10) przeznaczenia terenów.
2. Następujące oznaczenia wynikają z przepisów odrębnych:
- 1) strefa sanitarna od cmentarza 50 m;
 - 2) strefa sanitarna od cmentarza 150 m;
 - 3) granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

- 1) **architekturze regionalnej** – należy przez to rozumieć architekturę tego terenu Żuław, 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. laubzekin), ozdobnymi obramieniami okiennymi (okiennice, opaski okienne) i drzwiowymi; zastosowaniem facjatek, ganków, werand, podcieni w osi elewacji budynku, których kalenica ustawiona jest prostopadłe do kalenicy głównej; symetryczne dachy dwuspadowe oraz usytuowaniem budynku mieszkalnego na froncie działki kalenicą główną równoległą do drogi, na rzucie prostokąta a zabudowa towarzysząca lokalizowana na zapleczu z wytworzeniem czworobocznego dziedzińca;
- 2) **zabudowie historycznej** – należy przez to rozumieć budynki o tradycyjnej formie i bryle reprezentujące architekturę regionalną;
- 3) **zieleni izolacyjno-krajobrazowej** – należy przez to rozumieć pasy wielowarstwowej zieleni izolacyjno-krajobrazowej, formowanej piętrowo: niskiej, średniej oraz wysokiej o szerokości co najmniej 6 m, zgodnej z warunkami siedliskowymi;
- 4) **jaskrawej kolorystyce** – należy przez to rozumieć kolor materiałów budowlanych przejawiający, połyskujący o wysokiej intensywności barw oraz nie będący kolorem naturalnym – tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn.: cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beży, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno);
- 5) **dojazdach** – należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 6) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 7) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **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;
- 9) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 10) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, rozporządzenia Wojewody oraz uchwały Sejmiku Województwa i uchwały Rady Gminy Sztutowo;
- 11) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu, stanowiące nie więcej niż 45% powierzchni terenu;
- 13) **teren** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem literowym i numerem;
- 14) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Sztutowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sztutowo;
- 15) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2026 poz. 538).

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN-U**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW-U**;
- 4) teren publicznej drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

§ 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, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku do parametrów wyznaczonych w planie;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku nie objętych pracami, do parametrów wyznaczonych w planie, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla istniejącej zabudowy, o której mowa w § 10 ust. 2 i 3 nie dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków;
- 6) 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;
- 7) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 8) dla garaży i budynków gospodarczych, ustala się:
 - a) maksymalną wysokość 6 m,
 - b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych 2,
 - c) dachy płaskie albo jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
 - d) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
- 9) dla wszystkich terenów planu dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, w tym garaże, dla której obowiązują wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy.

§ 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 oznaczonych symbolami:
 - a) **1MN-U – 5MN-U, 1MW-U, 2MW-U** ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych,
 - b) **1MW** ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco 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.

§ 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) nakaz nawiązania do architektury regionalnej przy realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz wykorzystanie w nowo wznoszonych obiektach tradycyjnych, charakterystycznych dla regionu materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych.

§ 10. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych, postępowanie zgodnie z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Na obszarze objętym planem zlokalizowany jest obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków – budynek przy ul. Szkolnej 54.

3. Na obszarze objętym planem zlokalizowany jest obiekt o wartościach historyczno-kulturowych – budynek przy ul. Gdańskiej 21.

4. Dla obiektu wymienionego w ust. 2 wskazanym na rysunku planu:

- 1) ochronie podlega historyczna bryła, kształt dachu, materiał pokrycia dachu i elewacji, artykulacja elewacji i dachu;
- 2) jako nadrzędne obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) zmiany w obrębie budynku – przebudowy – dopuszcza się przy zachowaniu jego wartości zabytkowych wskazanych do ochrony;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (np. klimatyzatory, anteny satelitarne, panele fotowoltaiczne) na eksponowanych elewacjach.

5. Dla obiektu wymienionego w ust. 3 wskazanym na rysunku planu:

- 1) ochronie podlega historyczna bryła budynku i kształt dachu;
- 2) ustala się nakaz zachowania zabudowy historycznej obiektu.

6. Na terenie objętym planem wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Sztutowo, jak na rysunku planu, dla której obowiązuje:

- 1) ochronie i zachowaniu podlega historyczny: układ ruralistyczny wsi Sztutowo, w tym zachowanie zasadniczych elementów rozplanowania i zagospodarowania historycznego w przestrzeni: zarówno zabudowa jak i elementy przyrodnicze jak zieleń, ukształtowanie terenu czy sieć rowów melioracyjnych;
- 2) dostosowanie nowej zabudowy w zakresie skali i bryły do zabudowy historycznej;

- 3) wykorzystanie w nowo wznoszonych obiektach elementów wzorów z architektury regionalnej, tradycyjnej, charakterystycznej dla regionu materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych wskazanych poniżej;
 - 4) zachowanie zasadniczych elementów i rozplanowania historycznego w układzie ruralistycznym oraz na działce;
 - 5) lokalizacja jednego budynku mieszkalnego na froncie działki kalenicą równoległą do drogi;
 - 6) 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 grafitowego, wyłącznie o matowym wykończeniu;
 - 7) stosowanie wyłącznie dachów dwuspadowych symetrycznych, o kącie nachylenia głównych połaci od 35 stopni do 45 stopni lub od 18 stopni do 25 stopni z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8 – 1,8 mm;
 - 8) ograniczenie wykończenia elewacji cegłą, drewnem, tynkiem naturalnym w kolorze złamanej bieli, beżowym lub jasnoszarym, kamieniem w partii cokołowej, oraz wykluczenia klinkieru, sidingu, okładziny z tworzyw sztucznych; wyklucza się jaskrawą kolorystykę na elewacji, dopuszcza się wykonanie oblicówki drewnianej ścian szczytowych na poziomie poddasza, w układzie pionowym;
 - 9) główna bryła budynku kształtowana na rzucie poziomym w kształcie prostokąta w proporcjach od 1:1,5 do 1: 2,5;
 - 10) dla terenów z zabudową gospodarczą wymóg sytuowania budynków prostopadle lub równoległe do budynku mieszkalnego, z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego; dopuszcza się lokalizację w głębi działki budynków gospodarczych w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca.
7. Dla całego obszaru objętego planem wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której ustala się:
- 1) uwzględnienie w nowej zabudowie elementów nawiązujących do architektury regionalnej;
 - 2) zakaz zabudowy letniskowej tymczasowej, zabudowy rekreacji indywidualnej oraz lokalizacji domków holenderskich, przyczep kempingowych oraz kamperów.
8. Dla rowów melioracyjnych i układu polderowego oraz zakrzewień i zadrzewień z nimi związanych ustala się:
- 1) nakaz ochrony i zachowania;
 - 2) zakaz osuszania;
 - 3) dopuszcza się przepusty pod terenami dróg.
9. Dla istniejącego drzewostanu ustala się:
- 1) nakaz ochrony i zachowania (w tym zieleni wysokiej);

- 2) dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne;
- 3) w przypadku wycinki obowiązuje kompensacja przyrodnicza w stosunku 1:1, stosując gatunki zgodne z warunkami siedliskowymi lub tożsame z gatunkami historycznymi, szlachetnymi, takimi jak: dąb, lipa, buk, wierzba, kasztanowiec, grab;
- 4) niezbędną wycinkę drzew należy prowadzić w sposób uwzględniający terminy ochronne, zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

- 1) teren oznaczony symbolem **KDD** wyznacza się jako teren 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 lub usług,
 - b) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - d) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - e) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - f) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 1.
- 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, e, f;
- 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:

- 1) dla terenów położonych w granicach strefy sanitarnej od cmentarza 50 m i 150 m obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu określone w §15 oraz wynikające z przepisów odrębnych.

- 2) dla terenów położonych w granicy specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Dla terenu położonego w krajobrazie priorytetowym Żuławy: Kobyła Kępa ustala się:
 - a) zakaz dachów płaskich,
 - b) nakaz stosowania dachów symetrycznych, dwuspadowych,
 - c) nakaz uwzględnienia lokalnej tradycji budowlanej, w tym: bryły budynku, kształtu dachu, kolorystyki oraz detalu architektonicznego

§ 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 lub usług (MN-U): 800 m² i szerokość frontu 25 m,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW): 1500 m² i szerokość frontu 30 m;
 - c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U): 1500 m² i szerokość frontu 30 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, prostopadle oraz równolegle 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 pkt 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) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego i produkujących oraz przechowujących żywność oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, dla terenów znajdujących się w strefie ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza, przy jednoczesnym dopuszczeniu lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych i innych budynków niemieszkalnych, o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, dla terenów znajdujących się w strefie ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza.

§ 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 sieci elektroenergetycznej,
 - 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 projektowanej 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 budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej,
 - b) ustala się minimalną średnicę sieci gazowej $\varnothing$ 40 mm,
 - c) 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) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem § 15,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejących studni kopanych i płytkich studni wierconych jako źródła wody dla celów porządkowych i gospodarczych, z zastrzeżeniem § 15,
 - 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;

e) nakaz zaopatrzenia w wodę pitną z sieci wodociągowej odpowiadającą wymaganiom jakościowym zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 stanowi droga oznaczona symbolem: **KDD** powiązana z drogą publiczną zlokalizowaną 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: **MN-U, MW, MW-U**;
- 2) 1% dla terenu: **KDD**.

Rozdział III **Ustalenia szczegółowe**

- § 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MN-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.
2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia:
- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
 - 2) usługi.
3. Funkcje, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.
4. Dla terenu, o którym 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;
 - 7) uzbrojenie terenu.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, wyklucza się:
- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - 2) teren usług kultu religijnego;
 - 3) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
 - 4) teren usług biurowych i administracji.
6. 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 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,9, w tym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 0,6;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dachy:
 - a) dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30 do 45°,
 - b) pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
 - c) w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
 - 7) powierzchnia lukarn i wystawek w połaciach dachowych nie może przekraczać 30% powierzchni połaci rzutu dachu; ich forma nie może przechodzić na kondygnacje znajdujące się poniżej okapu dachu; dopuszcza się okna połaciowe.
7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizowanie maksymalnie jednego budynku o funkcji mieszkalnej, jednego budynku gospodarczego oraz jednego garażu w granicach działki budowlanej.
8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zachowanie spójnej kolorystyki elewacji i pokrycia dachów w ramach działki budowlanej lub jednej inwestycji.

9. Teren, o którym mowa w ust. 1, jest położony w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują przepisy § 10 ust. 7 uchwały.
10. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2MN-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) usługi.

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

4. Dla terenu, o którym 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;
- 7) uzbrojenie terenu.

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

- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) teren usług kultu religijnego;
- 3) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 4) teren usług biurowych i administracji.

6. 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 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,9, w tym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- a) minimalny – 0,01,
- b) maksymalny – 0,6;

5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

6) dachy:

- a) dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 30 do 45°,
- b) pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
- c) w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;

7) powierzchnia lukarn i wystawek w połaciach dachowych nie może przekraczać 30% powierzchni połaci rzutu dachu; ich forma nie może przechodzić na kondygnacje znajdujące się poniżej okapu dachu; dopuszcza się okna połaciowe.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizowanie maksymalnie jednego budynku o funkcji mieszkalnej, jednego budynku gospodarczego oraz jednego garażu w granicach działki budowlanej.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zachowanie spójnej kolorystyki elewacji i pokrycia dachów w ramach działki budowlanej lub jednej inwestycji.

9. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zlokalizowany jest obiekt o wartości historyczno-kulturowej, o którym mowa w § 10 ust. 3 i dla którego obowiązują przepisy § 10 ust. 5 uchwały.

10. Teren, o którym mowa w ust. 1, jest położony w strefie „B” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego historycznej wsi Sztutowo, dla której obowiązują przepisy § 10 ust. 6 uchwały.

11. Teren, o którym mowa w ust. 1, jest położony w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują przepisy § 10 ust. 7 uchwały.

12. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3MN-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) usługi.

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

4. Dla terenu, o którym 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;
- 7) uzbrojenie terenu.

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

- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) teren usług kultu religijnego;
- 3) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 4) teren usług biurowych i administracji.

6. 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 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,9, w tym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 0,6;

- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy:
- a) dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 35 do 45°, z możliwością realizacji naczółków oraz lukarn lub okien połaciowych,
 - b) pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
 - c) w odcieniach czerwieni, brązu, dopuszcza się kolorystykę w odcieniach szarości dla pokryć bitumicznych;
- 7) powierzchnia lukarn i wystawek w połaciach dachowych nie może przekraczać 30% powierzchni połaci rzutu dachu; ich forma nie może przechodzić na kondygnacje znajdujące się poniżej okapu dachu; dopuszcza się okna połaciowe.
7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizowanie maksymalnie jednego budynku o funkcji mieszkalnej, jednego budynku gospodarczego oraz jednego garażu w granicach działki budowlanej.
8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zachowanie spójnej kolorystyki elewacji i pokrycia dachów w ramach działki budowlanej lub jednej inwestycji.
9. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zlokalizowany jest obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w § 10 ust. 2 i dla którego obowiązują przepisy § 10 ust. 4 uchwały.
10. Teren, o którym mowa w ust. 1, jest położony w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują przepisy § 10 ust. 7 uchwały.
11. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4MN-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) usługi.

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

4. Dla terenu, o którym 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;
- 7) uzbrojenie terenu.

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

- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) teren usług kultu religijnego;

- 3) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 4) teren usług biurowych i administracji.
6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy, o której mowa w ust. 2 pkt 1 nie większą niż 9 m,
 - b) dla zabudowy, o której mowa w ust. 2 pkt 2, z zastrzeżeniem ust. 3, nie większą niż 12 m;
 - 2) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla zabudowy, o której mowa w ust. 2 pkt 1 nie większą niż 2,
 - b) dla zabudowy, o której mowa w ust. 2 pkt 2, z zastrzeżeniem ust. 3, nie większą niż 3;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,2, w tym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 0,9;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dachy:
 - a) dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30 do 45°,
 - b) pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
 - c) w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
 - 7) powierzchnia lukarn i wystawek w połaciach dachowych nie może przekraczać 30% powierzchni połaci rzutu dachu; ich forma nie może przechodzić na kondygnacje znajdujące się poniżej okapu dachu; dopuszcza się okna połaciowe.
7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizowanie maksymalnie jednego budynku o funkcji mieszkalnej, jednego budynku gospodarczego oraz jednego garażu w granicach działki budowlanej.
8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zachowanie spójnej kolorystyki elewacji i pokrycia dachów w ramach działki budowlanej lub jednej inwestycji.
9. Teren, o którym mowa w ust. 1, jest położony w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują przepisy § 10 ust. 7 uchwały.
10. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **5MN-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
 - 2) usługi.
3. Funkcje, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.
4. Dla terenu, o którym 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;
- 7) uzbrojenie terenu.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, wyklucza się:
 - 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - 2) teren usług kultu religijnego;
 - 3) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
 - 4) teren usług biurowych i administracji.
6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy, o której mowa w ust. 2 pkt 1 nie większą niż 9 m,
 - b) dla zabudowy, o której mowa w ust. 2 pkt 2, z zastrzeżeniem ust. 3, nie większą niż 10 m;
 - 2) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla zabudowy, o której mowa w ust. 2 pkt 1 nie większą niż 2,
 - b) dla zabudowy, o której mowa w ust. 2 pkt 2, z zastrzeżeniem ust. 3, nie większą niż 3;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,2, w tym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 0,9;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dachy:
 - a) dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30 do 45°,
 - b) pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
 - c) w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
- 7) powierzchnia lukarn i wystawek w połaciach dachowych nie może przekraczać 30% powierzchni połaci rzutu dachu; ich forma nie może przechodzić na kondygnacje znajdujące się poniżej okapu dachu; dopuszcza się okna połaciowe.
7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizowanie maksymalnie jednego budynku o funkcji mieszkalnej, jednego budynku gospodarczego oraz jednego garażu w granicach działki budowlanej.
8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zachowanie spójnej kolorystyki elewacji i pokrycia dachów w ramach działki budowlanej lub jednej inwestycji.
9. Teren, o którym mowa w ust. 1, jest położony w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują przepisy § 10 ust. 7 uchwały.
10. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MW** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające usługi.

3. Dla terenu, o którym 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) zieleni 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 terenu, o którym 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 15 m;
- 2) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 3;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 1,2;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30 do 45°;
- 7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.

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.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW-U, 2MW-U** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi.
3. Funkcje, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się maksymalnie 4 lokalne mieszkalne na jeden budynek wielorodzinny.

5. 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 5m;
- 3) miejsca postojowe, parkingi;

- 4) zieleni urządzonej, w tym place zabaw, wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
 - 5) tereny komunikacji pieszej i/lub rowerowej;
 - 6) oczka wodne i urządzenia melioracji.
6. 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.
11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
 - 2) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 3;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 1,2;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej, w tym zieleni wysoką nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 30 do 45°;
 - 7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.
7. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.
8. Ustala się nakaz nawiązania do architektury regionalnej przy realizacji nowej zabudowy.
9. Powierzchnia lukarn i wystawek w połaciach dachowych nie może przekraczać 30% powierzchni połaci rzutu dachu; ich forma nie może przechodzić na kondygnacje znajdujące się poniżej okapu dachu; dopuszcza się okna połaciowe.

- § 26.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie: teren publicznej drogi dojazdowej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej, jako część drogi znajdującej się poza granicami planu, o szerokości w liniach rozgraniczających 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.

Rozdział IV

Ustalenia końcowe

- § 27.** 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 XXXII/292/2010 Rady Gminy Sztutowo z dnia 11 lutego 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sztutowo;

3) uchwały nr XXXIX/384/2018 Rady Gminy Sztutowo z dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sztutowo.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sztutowo.

§ 29. 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.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2026 poz. 538) Rada Gminy Sztutowo zarządza, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sztutowo, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą Nr XLVII/471/2022 Rady Gminy Sztutowo z dnia 30 listopada 2022 r., został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ... do ... r.
2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag określono do dnia ... r.
3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sztutowo, wpłynęło ... uwag.
4. Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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