

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
zachodniej 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. 2026 poz. 662 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 z późn. zm.), 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/473/2022 Rady Gminy Sztutowo z dnia 30 listopada 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części wsi Sztutowo, Rada Gminy Sztutowo uchwala co następuje:

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§ 1. Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej 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 zachodniej 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 zachodniej części wsi 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) wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny, odległości linii zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni, szerokości terenów dróg;
 - 5) strefy techniczne od linii elektroenergetycznych;
 - 6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
 - 7) drzewa do objęcia ochroną;
 - 8) przeznaczenia terenów.
2. Następujące oznaczenia wynikają z przepisów odrębnych: granica otuliny Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. Ilekróć 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. laubzekin), 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 równolegle do drogi, na rzucie prostokąta a zabudowa towarzysząca lokalizowana na zapleczu z wytworzeniem czworobocznego dziedzińca;
- 2) **DJP** - duża jednostka przeliczeniowa inwentarza - umowna jednostka liczebności zwierząt hodowlanych w gospodarstwie, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) **dojazdach** – należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 5) **jaskrawej kolorystyce** – należy przez to rozumieć kolor materiałów budowlanych przejąskrawiony, 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);
- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających tereny;

- 8) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 9) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, rozporządzenia Wojewody oraz uchwały Sejmiku Województwa i uchwały Rady Gminy Sztutowo;
- 10) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie;
- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu, stanowiące nie więcej niż 45% powierzchni terenu;
- 12) **teren** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem literowym i numerem;
- 13) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Sztutowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części wsi Sztutowo;
- 14) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2026 poz. 538 z późn. zm.).

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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW-U**;
- 3) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KR**;
- 5) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **RN**;
- 6) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RZM**.

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

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku do parametrów wyznaczonych w planie;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku nie objętych pracami, do parametrów wyznaczonych w planie;
- 4) 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;
- 5) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;

- 6) dla garaży, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich, ustala się:
- a) w zabudowie zagrodowej:
 - maksymalną wysokość 12 m,
 - maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych 2,
 - dachy jednospadowe lub symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
 - dachy łukowych dla budynków inwentarskich oraz dopuszczenie zachowania istniejącego dachu kolebkowego na terenie 1RZM,
 - dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu,
 - b) w zabudowie innej niż zagrodowa:
 - maksymalną wysokość 6 m,
 - maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych 2,
 - dachy jednospadowe lub symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
 - dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
- 7) dla wszystkich terenów planu dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, w tym garaże, w granicach obrysu budynku, dla której obowiązują wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne 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 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;
- 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) zakaz lokalizacji nasadzeń, ogrodzeń oraz innych obiektów mogących stanowić przeszkodę, wzdłuż skarp rowów melioracyjnych w pasie o szerokości 3 m od granicy rowu;
- 8) nakaz ochrony i zachowania sieci rowów melioracyjnych oraz zakrzewień i zadrzewień śródpolnych z nimi związanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) 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;

10) 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 pod względem skali i formy architektonicznej, lokalizacji na działce względem drogi, w formie zagrody jednobudynkowej lub wielobudynkowej z wytworzeniem dziedzińca wewnętrznego oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 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. W obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego Sztutowo 3 (AZP 12-49/6), dla której ustala się: w obrębie strefy archeologicznej roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

- 1) teren oznaczony symbolem **1KDD** 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 do parkowania dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest nowa inwestycja w ilości:
 - a) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - b) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni obiektów usługowych zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - c) nie mniejszej niż 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - d) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni obiektów usługowych zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - e) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;
- 2) w przypadku łączenia funkcji, o których mowa w pkt 1, miejsca do parkowania sumują się;

- 3) ustala się obowiązek realizacji, co najmniej jednego miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania dla inwestycji, o których mowa w pkt 1 lit. b, d;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia w terenach dróg miejsc do parkowania 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 granicy otuliny Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenów położonych w strefie buforowej o szerokości 5 km od granicy obszaru Natura 2000 Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Zalew Wiślany PLB280010 (cały obszar objęty planem), przy lokalizacji budynków i budowli o wysokości równej lub większej 10,5 m, nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 18 października 2023 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla obszaru specjalnej ochrony ptaków Zalew Wiślany (PLB280010).

§ 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): 1000 m² i szerokość frontu 25 m,
 - b) dla terenu 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 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. 1. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**, ustala się 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 ust. 1, obowiązuje zakaz nasadzeń drzew i krzewów, wznoszenia budynków i budowli.

§ 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 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 budowę, przebudowę, rozbudowę i remont 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) dopuszcza 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 stanowi droga oznaczona symbolem **1KDD** powiązana z drogami wewnętrznymi oraz drogami zlokalizowanymi poza granicami planu.

§ 17. 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, MW-U, RZM**;
- 2) 1% dla terenów: **KDD, KR, RN**.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

- § 18.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW-U – 8MNW-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 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 30% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
 - 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 0,6;
 - 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu głównych połaci od 30 do 45°;
 - 8) dachy kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym lub brązowym, dopuszcza się kolorystykę w odcieniach szarości; matowe.
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, z zastrzeżeniem ust. 7 i 8.
7. Zakaz obsługi komunikacyjnej terenów 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U bezpośrednio z drogi wojewódzkiej nr 501, znajdującej się poza granicą planu.
8. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów 5MNW-U, 6MNW-U, 8MNW-U bezpośrednio z przylegającej drogi publicznej znajdującej się poza granicą opracowania planu.
9. Dla terenów 3MNW-U, 4MNW-U znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ustala się:

- 1) lokalizację jednego budynku o głównej funkcji (łącznie lub samodzielnie) na działce oraz po 1 budynku gospodarczym i garażowym;
 - 2) nakaz zachowania spójności budynków w obrębie jednej działki pod względem wystroju elewacji i pokrycia dachu budynków;
 - 3) zakaz zabudowy tymczasowej oraz rekreacji indywidualnej, domków holenderskich, przyczep kempingowych itp.
10. Powierzchnia lukarn i wystawek w połaciach dachowych dla budynków mieszkaniowych nie może przekraczać 30% powierzchni połaci rzutu dachu; ich forma nie może przechodzić na kondygnacje poniżej okapu dachu; dopuszcza się okna połaciowe.
11. Ustala się wykończenie elewacji cegłą, drewnem, tynkiem naturalnym w kolorze złamanej bieli, beżowym lub jasnoszarym, kamieniem w partii cokołowej oraz wykluczeniem klinkieru, sidingu, okładziny z tworzyw sztucznych; wyklucza się jaskrawą kolorystykę na elewacji.
12. Dla terenów 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U ustala się odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej równą 20 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MW-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

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

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 biurowe i administracji.

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

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
- 2) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 3 (włącznie z poddaszem użytkowym);
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 0,7;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej, w tym pokrycie zielenią wysoką nie mniejsze niż 10% powierzchni działki budowlanej;

- 6) dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu głównych połaci od 30 do 45°;
- 7) pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym lub brązowym, dopuszcza się kolorystykę w odcieniach szarości; matowe.
6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.
7. Powierzchnia lukarn i wystawek w połaciach dachowych dla budynków mieszkaniowych nie może przekraczać 30% powierzchni połaci rzutu dachu; ich forma nie może przechodzić na kondygnacje poniżej okapu dachu; dopuszcza się okna połaciowe.
8. Ustala się wykończenie elewacji cegłą, drewnem, tynkiem naturalnym w kolorze złamanej bieli, beżowym lub jasnoszarym, kamieniem w partii cokołowej oraz wykluczeniem klinkieru, sidingu, okładziny z tworzyw sztucznych; wyklucza się jaskrawą kolorystykę na elewacji.
9. Ustala się zakaz realizacji zabudowy tymczasowej oraz rekreacji indywidualnej, domków holenderskich, przyczep kempingowych itp.
10. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej równą 20 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg publicznych klasy dojazdowej, o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu 10 m z lokalnymi poszerzeniami.
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.
4. Dla drogi oznaczonej symbolem 1KDD ustala się plac do zawracania w jej północnej i południowej części oraz zakaz bezpośredniego połączenia z drogą wojewódzką nr 501.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR – 4KR** ustala się przeznaczenie: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg wewnętrznych o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu:
 - 1) 1KR – 6 m z lokalnymi poszerzeniami;
 - 2) 2KR – 10 m z lokalnymi poszerzeniami;
 - 3) 3KR – 6 m z lokalnymi poszerzeniami;
 - 4) 4KR – 7 m z lokalnymi zawężeniami.
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.
5. Dla drogi oznaczonej symbolem 1KR ustala się zakaz bezpośredniego połączenia z drogą wojewódzką nr 501.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RN**, **2RN** ustala się przeznaczenie: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek pozostawienia terenów w całości jako biologicznie czynnych oraz wykorzystania na cele rolnicze.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1RZM – 8RZM** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej.

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

- 1) garaże i/lub budynki gospodarcze i/lub budynki inwentarskie, zgodnie z § 7 uchwały;
- 2) budowle o wysokości nie większej niż 20 m;
- 3) dojazdy o szerokości minimalnej 5 m;
- 4) miejsca postojowe, parkingi;
- 5) zieleń urządzoną, w tym place zabaw, wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 6) tereny komunikacji pieszej i/lub rowerowej;
- 7) oczka wodne i urządzenia melioracji.

3. 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 35% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 0,7;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym lub brązowym, dopuszcza się kolorystykę w odcieniach szarości; matowe;
- 8) dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci do 45°;
- 9) dla nowej zabudowy zagrodowej wskaźnik DJP nie większy niż 39.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, bezpośrednio z dróg publicznych lub pośrednio, poprzez dojazdy, z zastrzeżeniem ust. 10.

5. Ustala się lokalizację jednego budynku mieszkaniowego na działce.

6. Ustala się nakaz zachowania spójności budynków w obrębie jednej działki pod względem wystroju elewacji i pokrycia dachu budynków.

7. Ustala się zakaz realizacji zabudowy tymczasowej oraz rekreacji indywidualnej, domków holenderskich, przyczep kempingowych itp.

8. Powierzchnia lukarn i wystawek w połaciach dachowych dla budynków mieszkaniowych nie może przekraczać 30% powierzchni połaci rzutu dachu; ich forma nie może przechodzić na kondygnacje poniżej okapu dachu; dopuszcza się okna połaciowe.

9. Ustala się wykończenie elewacji cegłą, drewnem, tynkiem naturalnym w kolorze złamanej bieli, beżowym lub jasnoszarym, kamieniem w partii cokołowej oraz wykluczeniem klinkieru, sidingu, okładziny z tworzyw sztucznych; wyklucza się jaskrawą kolorystykę na elewacji.

10. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu 3RZM bezpośrednio z przylegającej drogi publicznej znajdującej się poza granicą opracowania planu.

Rozdział IV **Ustalenia końcowe**

§ 24. 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.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sztutowo.

§ 26. 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 z późn. zm.), Rada Gminy Sztutowo rozstrzyga, co następuje:

I wyłożenie

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części wsi Sztutowo, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą Nr XLVII/473/2022 Rady Gminy Sztutowo z dnia 30 listopada 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 zachodniej części wsi Sztutowo wpłynęło uwag.
4. Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części wsi Sztutowo:

.....
Przewodniczący Rady Gminy Sztutowo

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

ROZSTRZYGNIĘCIE

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 z późn. zm.) 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