

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części wsi Kobyla Kępa**

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 ze 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 ze 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/474/2022 Rady Gminy Sztutowo z dnia 30 listopada 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kobyla Kępa, (z późn. zm.) Rada Gminy Sztutowo uchwala, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§ 1. Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kobyla Kępa 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 części wsi Kobyla Kępa, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, 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 obrębie ewidencyjnym Kobyla Kępa 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) 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) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
 - 6) strefy techniczne od linii elektroenergetycznych;
 - 7) strefa ochrony historycznej zabudowy (historycznych zespołów zabudowy zagrodowej - rzędówka przywałowa);
 - 8) budynki o wartościach historyczno-kulturowych;
 - 9) ciąg widokowy;
 - 10) obszary znajdujące się w krajobrazie priorytetowym – Dolina rzek Szkarpały i Wisły Królewieckiej;
 - 11) obszary znajdujące się w krajobrazie priorytetowym – Żuławy: Kobyła Kępa.
 - 12) przeznaczenia terenów.
2. Następujące oznaczenia wynikają z przepisów odrębnych:
- 1) granica pasa technicznego brzegu morskiego;
 - 2) granica pasa ochronnego brzegu morskiego;
 - 3) strefa 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego;
 - 4) granica Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana;
 - 5) granica otuliny Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana;
 - 6) obszar Natura 2000: granica Specjalnego Obszaru Ochrony Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana PLH280007;
 - 7) obszar Natura 2000: granica Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Zalew Wiślany PLB280010.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. Ilećroć 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 (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) **DJP** - należy przez to rozumieć dużą jednostkę przeliczeniową 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 przejaszczony, 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;
- 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) **tymczasowych obiektach usługowych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane niewymagające decyzji o pozwoleniu na budowę zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności ustawą prawo budowlane;
- 14) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Sztutowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kobyła Kępa;
- 15) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2026 poz. 538 ze zm.);
- 16) **zabudowie historycznej** – należy przez to rozumieć budynki o tradycyjnej formie architektonicznej i bryle, reprezentujące architekturę regionalną;
- 17) **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.

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 usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 3) teren usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**;
- 4) tereny drogi zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 5) tereny drogi lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 6) tereny drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 7) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KR**;
- 8) teren telekomunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **IT**;
- 9) teren pompowni wody, oznaczony na rysunku planu symbolem **IWP**;
- 10) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **RN**;
- 11) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZM**;
- 12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 13) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**.

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

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy 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, za wyjątkiem terenów zlokalizowanych w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego;
- 3) 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 12;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku do parametrów wyznaczonych w planie, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 5) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku nie objętych pracami, do parametrów wyznaczonych w planie;
- 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, budynków inwentarskich i gospodarczych, ustala się:
- a) w zabudowie zagrodowej:
 - maksymalną wysokość 12 m,
 - maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych 2,
 - dachy jedno lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°,
 - dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu,
 - b) w zabudowie innej niż zagrodowej:
 - maksymalną wysokość 6 m,
 - maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych 2,
 - dachy jedno lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
 - dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
- 9) 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;
- 10) dla obiektów, o których mowa w pkt 8, zakaz stosowania elewacji typu siding, PCV, blachy falistej;
- 11) dopuszcza się garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego, przy jednoczesnym zachowaniu kontynuacji bryły budynku poprzez zachowanie tej samej wysokości kalenicy dachu i kątów nachylenia połaci dachowych;
- 12) zakaz wprowadzania zmian niezgodnych z ustaleniami planu dla terenów z historyczną zabudową istniejącą, w szczególności dla zabudowy wskazanej jako obiekty o wartościach historyczno-kulturowych.

§ 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 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) dopuszcza się budowę, przebudowę i remont istniejących zabezpieczeń brzegów oraz zabezpieczeń przeciwpowodziowych;

- 7) dopuszcza się zmianę przebiegu granicy pasa nadbrzeżnego, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie minimalnej i maksymalnej szerokości pasa technicznego i ochronnego oraz sposobu wyznaczania ich granic;
- 8) nakaz ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej;
- 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.

§ 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 i tymczasowych obiektów usługowych 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 planu.

§ 10. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP12-49/8 Kobyla Kępa 1, 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.

2. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) dla strefy ochrony historycznej zabudowy (historycznych zespołów zabudowy zagrodowej) zlokalizowanej wzdłuż ul. Królewieckiej msc. Kobyla Kępa oraz wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 1KDZ i 2KDZ oraz 1KDD, 2KDD i 4KDD ochronie podlega:
 - a) widok na historyczną zabudowę – siedliska o historycznych uwarunkowaniach, zlokalizowane wzdłuż dróg i terenów wód powierzchniowych,
 - b) skala i rozmieszczenie,
 - c) wyklucza się lokalizację dominant przestrzennych pod względem wysokościowym i gabarytowym;
- 2) w strefie ochrony historycznej zabudowy, o której mowa w pkt 1, obowiązuje:
 - a) nakaz nawiązania do architektury regionalnej dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej w zakresie skali i bryły oraz wykorzystanie w nowo wznoszonych obiektach charakterystycznych dla regionu materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych oraz proporcji bryły budynków, m.in.:

- ograniczenie materiału pokrycia dachu do dachówki ceramicznej, blachy na rąbek, gontu, strzechy, pokrycia bitumicznego oraz jego kolorystyki do koloru naturalnego spieku ceramicznego dachówki, wyłącznie o matowym wykończeniu,
- 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,
- ograniczenie wykończenia elewacji cegłą, drewnem, tynkiem naturalnym w kolorze złamanej bieli, beżowym lub jasnoszarym, kamieniem w partii cokołowej oraz wykluczenie klinkieru, sidingu, okładziny z tworzyw sztucznych; wyklucza się jaskrawą kolorystykę elewacji,
- główna bryła budynku kształtowana na rzucie poziomym w kształcie prostokąta;

3) dla zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych ustala się ochronę w zakresie skali, bryły zabudowy, kształtu dachu, materiałów historycznych, lokalizacji na działce względem drogi;

4) dla historycznych siedlisk rolniczych o uwarunkowaniach historycznych ustala się:

- a) nakaz lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej, a budynków gospodarczych lub inwentarskich, garażowych prostopadle lub równolegle do niego, z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego; dopuszcza się lokalizację w głębi działki budynków gospodarczych i inwentarskich w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca,
- b) nakaz zachowania zasadniczych elementów rozplanowania historycznego na działce.

3. Dla ciągu widokowego na obszar objęty planem oraz na Zalew Wiślany, oznaczonego na rysunku planu, ustala się nakaz ochrony walorów widokowych (otwarcia widokowego i ciągów widokowych) oraz wykluczenie elementów dysharmonizujących, w tym ograniczenie lokalizacji pasmowych obszarów zabudowy degradujących charakter układu wsi rzędówki przywałowej.

4. Dla strefy ochrony historycznej zabudowy (historycznych zespołów zabudowy zagrodowej - rzędówka przywałowa) ustala się nakaz ochrony istniejącej zabudowy, w tym z zachowaniem niezabudowanego czworobocznego dziedzińca.

5. Dla budynków o wartościach historyczno-kulturowych ustala się nakaz ochrony w zakresie zachowania lokalizacji zabudowy historycznej względem drogi oraz ochronę bryły.

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

- 1) tereny oznaczone symbolami: **KDZ, KDL, KDD, IT, IWP**, 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 do parkowania na mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - b) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni obiektów usługowych zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - c) nie mniejszej niż 1 miejsca do parkowania na 60 m² powierzchni obiektów usługowych dla terenu usług;
 - d) nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania na 500 m² powierzchni obiektów usługowych dla terenu usług turystyki,
 - e) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 60 m² powierzchni obiektów usługowych dla terenów nie wymienionych w pkt 1;
- 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, c, d, e;
- 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 granicach pasa ochronnego brzegu morskiego nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z Ustawą o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej oraz Ustawą Prawo wodne;
- 2) dla terenów położonych w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z Ustawą Prawo wodne;
- 3) dla terenów położonych w granicy otuliny Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z Ustawą o ochronie przyrody;
- 4) dla terenów położonych w granicy obszaru Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana PLH280007 nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z Ustawą o ochronie przyrody;
- 5) dla terenów położonych w granicy obszaru Natura 2000 Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Zalew Wiślany PLB280010 nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z Ustawą o ochronie przyrody;
- 6) 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);
- 7) dla terenów położonych w krajobrazie priorytetowym – Dolina rzek Szkarpały i Wisły Królewieckiej oraz 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 (od **1MN-U** do **9MN-U**, od **19MN-U** do **21MN-U**): 2000 m² i szerokość frontu 25 m,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (od **10MN-U** do **18MN-U**, od **22MN-U** do **27MN-U**): 3000 m² i szerokość frontu 35 m,
 - c) dla terenów usług (U): 1000 m² i szerokość frontu 18 m,
 - d) dla terenów usług turystyki (UT): 1000 m² i szerokość frontu 30 m,
 - e) dla pozostałych terenów przeznaczonych pod zabudowę: 200 m² i szerokość frontu 6 m;
 - 2) ustalone w pkt 1 zasady i warunki scalania 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. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) strefy techniczne od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości po 18,5 m od osi linii;
 - 2) 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.
3. Ustala się zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m od terenów **WS**, za wyjątkiem infrastruktury technicznej, komunikacyjnej (w tym mostów i innych przepraw) oraz urządzeń i budowli sportowych i rekreacyjnych (w tym pomostów i ramp).

§ 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) 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: **KDZ, KDL, KDD, KR** powiązane z drogami publicznymi 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: **MN-U, U, UT, RZM**;
- 2) 1% dla terenów: **KDZ, KDL, KDD, KR, IT, IWP, RN, WS, ZN**.

Rozdział III **Ustalenia szczegółowe**

- § 18.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN-U – 27MN-U** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia:
- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - 2) usługi.
3. Funkcje, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
- 1) garaże i/lub budynki gospodarcze, zgodnie z §8 uchwały;
 - 2) dojazdy o szerokości minimalnej 5 m;
 - 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.
5. 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.
6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) wysokość zabudowy:
 - a) nie większą niż 9 dla terenów od **1MN-U** do **9MN-U**, od **19MN-U** do **21MN-U**,
 - b) nie większą niż 8 dla terenów od **10MN-U** do **18MN-U**, od **22MN-U** do **27MN-U**;
 - 2) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2;
 - 3) powierzchnię zabudowy:
 - a) nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej dla terenów od **1MN-U** do **9MN-U**, od **19MN-U** do **21MN-U**,
 - b) nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej dla terenów od **10MN-U** do **18MN-U**, od **22MN-U** do **27MN-U**;
 - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny:
 - dla terenów od **1MN-U** do **9MN-U**, od **19MN-U** do **21MN-U**: 0,5,
 - dla terenów od **10MN-U** do **18MN-U**, od **22MN-U** do **27MN-U**: 0,3;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną:
 - a) nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej dla terenów od **1MN-U** do **9MN-U**, od **19MN-U** do **21MN-U**,
 - b) nie mniejszą niż 65% powierzchni działki budowlanej dla terenów od **10MN-U** do **18MN-U**, od **22MN-U** do **27MN-U**;
 - 6) dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 35° do 45° lub od 18° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8 – 1,8 m;
 - 7) pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym lub brązowym, dopuszcza się kolorystykę w odcieniach szarości dla pokryć bitumicznych; matowe;
 - 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) 2000 m² dla terenów od **1MN-U** do **9MN-U**, od **19MN-U** do **21MN-U**,
 - b) 3000 m² dla terenów od **10MN-U** do **18MN-U**, od **22MN-U** do **27MN-U**.
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 lokalizację jednego budynku mieszkaniowego na działce budowlanej.
9. Powierzchnia lukarn i wystawek w połaciach dachowych na budynkach mieszkaniowych:
- 1) nie może przekraczać 30% powierzchni połaci rzutu dachu;

- 2) forma lukarn i wystawek nie może przechodzić na kondygnacje poniżej okapu dachu; dopuszcza się okna połaciowe.
10. Ustala się wykończenie 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.
11. Ustala się zakaz zabudowy letniskowej tymczasowej oraz rekreacji indywidualnej, domków holenderskich, przyczep kempingowych itp.
12. Ustala się nakaz zachowania spójności budynków w obrębie jednej działki pod względem wystroju elewacji i pokrycia dachu budynków.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U** ustala się przeznaczenie: teren usług.

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

- 1) miejsca postojowe, parkingi;
- 2) zieleń urządzoną, w tym place zabaw, wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 3) dojazdy o szerokości minimalnej 5 m;
- 4) tereny komunikacji pieszej i/lub rowerowej.

3. 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.

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

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 11 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 – 1,5;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 40° do 45°;
- 7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.

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

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UT** ustala się przeznaczenie: teren usług turystyki.

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

- 1) usługi handlu detalicznego;
- 2) usługi rzemieślnicze;

- 3) usługi gastronomii;
 - 4) usługi nauki;
 - 5) usługi sportu i rekreacji;
 - 6) usługi kultury i rozrywki.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
- 1) miejsca postojowe, parkingi;
 - 2) zieleń urządzoną, w tym place zabaw, wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
 - 3) dojazdy o szerokości minimalnej 5 m;
 - 4) tereny komunikacji pieszej i/lub rowerowej;
 - 5) tymczasowe obiekty usługowe.
4. 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) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 0,8;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dachy jedno lub dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci do 45°;
 - 7) dopuszcza się dachy półpłaskie na wysokiej ścianie kolankowej;
 - 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.
5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez dojazdy.
6. Ustala się nakaz kształtowania formy i wystroju obiektów tymczasowych w nawiązaniu do architektury regionalnej.
7. Ustala się nakaz zachowania spójności budynków w obrębie jednej działki pod względem wystroju elewacji i pokrycia dachu budynków.
8. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki na elewacji i dachu budynków.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDZ** – **3KDZ** ustala się przeznaczenie: tereny drogi zbiorczej.

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

- 1) **1KDZ** – nominalna szerokość 15,8 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami, jak na rysunku planu;
- 2) **2KDZ** - nominalna szerokość od 10,0 m do 19,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami, jak na rysunku planu;
- 3) **3KDZ** - nominalna szerokość 12,0 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, których lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDL - 2KDL** ustala się przeznaczenie: tereny drogi lokalnej.

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

- 1) **1KDL** - nominalna szerokość 8,4 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami, jak na rysunku planu;
- 2) **2KDL** - nominalna szerokość 30,0 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, których lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD – 6KDD** ustala się przeznaczenie: tereny drogi dojazdowej.

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

- 1) **1KDD** - nominalna szerokość 17,4 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami, jak na rysunku planu;
- 2) **2KDD** - nominalna szerokość 10,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami, jak na rysunku planu;
- 3) **3KDD** - nominalna szerokość 12,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami, jak na rysunku planu;
- 4) **4KDD** - nominalna szerokość 10,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami, jak na rysunku planu;
- 5) **5KDD** - nominalna szerokość 12,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami, jak na rysunku planu;
- 6) **6KDD** - 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, których lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR – 11KR** 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:

- 1) **1KR** - nominalna szerokość 12,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami, jak na rysunku planu;
- 2) **2KR** - nominalna szerokość 7,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami, jak na rysunku planu;

- 3) **3KR – 4KR** - nominalna szerokość 12,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami, jak na rysunku planu;
 - 4) **5KR** - nominalna szerokość 6,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami, jak na rysunku planu;
 - 5) **6KR – 7KR** - nominalna szerokość 10,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami, jak na rysunku planu;
 - 6) **8KR** - nominalna szerokość 8,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami, jak na rysunku planu;
 - 7) **9KR** - nominalna szerokość 10,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami, jak na rysunku planu;
 - 8) **10KR – 11KR** - nominalna szerokość 8,0 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: **1IT** ustala się przeznaczenie: teren telekomunikacji.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się realizację zabudowy przeznaczonej pod budynki, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej - telekomunikacyjnej.
4. 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) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,01,
 - b) maksymalny – 1,0;
 - 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) dopuszcza się dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°.
5. 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: **1IWP** ustala się przeznaczenie: teren pompowni wody.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się realizację zabudowy przeznaczonej pod budynki, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej związanej z pompownią wody.
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 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,01,
 - b) maksymalny – 1,0;

- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% 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.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RN – 7RN** 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.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1RZM - 11RZM** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) nie większą niż 9 dla terenów od **1RZM** do **3RZM**, **9RZM**,
 - b) nie większą niż 8 dla terenów od **4RZM** do **8RZM**, od **10RZM** do **11RZM**;
 - 2) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2;
 - 3) powierzchnię zabudowy:
 - a) nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej dla terenów od **1RZM** do **3RZM**, **9RZM**,
 - b) nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej dla terenów od **4RZM** do **8RZM**, od **10RZM** do **11RZM**;
 - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,01,
 - b) maksymalny:
 - dla terenów od **1RZM** do **3RZM**, **9RZM**: 0,7,
 - dla terenów od **4RZM** do **8RZM**, od **10RZM** do **11RZM**: 0,5;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną:
 - a) nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej dla terenów od **1RZM** do **3RZM**, **9RZM**,
 - b) nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej dla terenów od **4RZM** do **8RZM**, od **10RZM** do **11RZM**;
 - 6) dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 35° do 45° lub od 18° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8 – 1,8 m;
 - 7) pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym lub brązowym, dopuszcza się kolorystykę w odcieniach szarości dla pokryć bitumicznych; matowe;
 - 8) dla nowej zabudowy zagrodowej wskaźnik DJP nie większy niż 39.
3. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, bezpośrednio z dróg publicznych lub pośrednio, poprzez dojazdy.
4. Ustala się lokalizację jednego budynku mieszkaniowego na działce budowlanej.
5. Powierzchnia lukarn i wystawek w połaciach dachowych na budynkach mieszkaniowych:
- 1) nie może przekraczać 30% powierzchni połaci rzutu dachu;
 - 2) forma lukarn i wystawek nie może przechodzić na kondygnacje poniżej okapu dachu; dopuszcza się okna połaciowe.

6. Ustala się wykończenie 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.
7. Ustala się zakaz zabudowy letniskowej tymczasowej oraz rekreacji indywidualnej, domków holenderskich, przyczep kempingowych itp.
8. Ustala się nakaz zachowania spójności budynków w obrębie jednej działki pod względem wystroju elewacji i pokrycia dachu budynków.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1WS - 8WS** ustala się przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania w całości jako biologicznie czynnych, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dopuszcza się możliwość budowy pomostów, kładek, urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej oraz infrastruktury technicznej.

4. Na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się realizację pomostów, kładek, mostów oraz innych przepraw.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZN – 3ZN** ustala się przeznaczenie: tereny zieleni naturalnej.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, stanowią wały przeciwpowodziowe – Lewy Wał rzeki Wisły Królewieckiej oraz Wał Czołowy Zalewu Wiślanego Kobyla Kępa.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia lub budowle piętrzące, przeciwpowodziowe i regulacyjne.

4. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni terenu.

Rozdział IV

Ustalenia końcowe

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

- 1) uchwały Nr V/35/2003 Rady Gminy Sztutowo z dnia 28 marca 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Sztutowo obręb Kobyla Kępa;
- 2) uchwały Nr XXXV/260/06 Rady Gminy Sztutowo z dnia 31 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Kobyla Kępa w gminie Sztutowo;
- 3) uchwały Nr XII/94/2011 Rady Gminy Sztutowo z dnia 10 listopada 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniej części obrębu Kobyla Kępa gmina Sztutowo.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sztutowo.

§ 33. 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 części wsi Kobyla Kępa**

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 ze zm.), Rada Gminy Sztutowo rozstrzyga, co następuje:

I wyłożenie

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kobyla Kępa, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą Nr XLVII/474/2022 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 części wsi Kobyla Kępa wpłynęło uwag.
4. Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kobyla Kępa:

.....
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 ze 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