

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części wsi Sztutowo obejmującego teren przyplażowy oraz teren przylegający
do Muzeum Stutthof**

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/475/2022 Rady Gminy Sztutowo z dnia 30 listopada 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Sztutowo obejmującego teren przyplażowy oraz teren przylegający do Muzeum Stutthof, Rada Gminy Sztutowo uchwala, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§ 1. Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Sztutowo obejmujący teren przyplażowy oraz teren przylegający do Muzeum Stutthof 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 Sztutowo obejmujący teren przyplażowy oraz teren przylegający do Muzeum Stutthof, 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 obszarów 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) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny, szerokości terenów dróg;
 - 6) obszary znajdujące się w krajobrazie priorytetowym: Lasy nadmorskie w rejonie Stegny;
 - 7) obszary znajdujące się w krajobrazie priorytetowym: Lasy nadmorskie w rejonie Jantaru;
 - 8) obszary znajdujące się w krajobrazie priorytetowym: Plaże Mierzei Wiślanej – część środkowa.
 - 9) przeznaczenia terenów.
2. Następujące oznaczenia wynikają z przepisów odrębnych:
- 1) tereny 1UK, 2KOP, 4L i 5U w całości wpisane do rejestru zabytków nr rej. 1361 z dnia 19.02.1992 r. – tereny byłego obozu Stutthof wraz z zabudowaniami i układem drożnym, układem zieleni i pozostałościami urządzeń obozowych;
 - 2) cały obszar planu znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana;
 - 3) obszar Natura 2000: granica Specjalnego Obszaru Ochrony Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana PLH280007;
 - 4) obiekt wpisany do rejestru zabytków;
 - 5) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej wraz ze strefą ochrony archeologicznej;
 - 6) strefa ochronna Pomnika Zagłady;
 - 7) obszar Pomnika Zagłady;
 - 8) granica pasa technicznego brzegu morskiego tożsama z granicą obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 9) tereny wydmy;
 - 10) granica pasa ochronnego brzegu morskiego;
 - 11) granica otuliny rezerwatu przyrody Kąty Rybackie.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

- 1) **adaptacji** – należy przez to rozumieć czynności polegające na przystosowaniu obiektu do pełnienia innej funkcji niż pierwotna i/lub na przystosowaniu obiektu do aktualnych wymagań technicznych i funkcjonalnych, przy maksymalnym zachowaniu walorów zabytkowych obiektu, bez uszczerbku na wartościach chronionych; działania adaptacyjne winny umożliwić bieżącą konserwację i ochronę przed dewastacją; zakazuje się termomodernizacji elewacji zewnętrznych i tynkowania budynków zabytkowych o elewacji ceramicznej i w konstrukcji szachulcowej lub z szalunkiem drewnianym albo z detalem architektonicznym. W zakresie działań adaptacyjnych dopuszcza się remonty i

przebudowę wewnątrz z poszanowaniem zabytkowych elementów wystroju wnętrza, takich jak klatka schodowa, posadzki czy detal kowalski, ślusarski, ciesielski, stolarski, okładziny ścienne oraz z poszanowaniem zabytkowej konstrukcji nośnej;

2) **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 równoległą do drogi, na rzucie prostokąta a zabudowa towarzysząca lokalizowana jest na zapleczu z wytworzeniem czworobocznego dziedzińca; architektura regionalna reprezentowana jest przez budynki historyczne, chronione, zabytkowe na terenie wsi i gminy Sztutowo; definicja nie odnosi się do zabudowań dawnego obozu KL Stutthof – zabudowy z okresu II wojny światowej;

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 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);

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, 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;

8) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą położenie ściany frontowej budynku lub jej części w stosunku do linii rozgraniczających;

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) **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;
- 15) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Sztutowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Sztutowo obejmujący teren przyplażowy oraz teren przylegający do Muzeum Stutthof;
- 16) **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.);
- 17) **zabudowie historycznej** – należy przez to rozumieć budynki o tradycyjnej formie i bryle reprezentujące architekturę regionalną;
- 18) **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 usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 2) tereny usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**;
- 3) teren usług kultury i rozrywki, oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**;
- 4) teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;
- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KR**;
- 6) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KP**;
- 7) tereny parkingu, oznaczone na rysunku planu symbolem **KOP**;
- 8) tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **IE**;
- 9) tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem **L**;
- 10) 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 linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza określonymi liniami zabudowy dopuszcza się możliwość remontów, przebudowy budynków pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczających dróg, za wyjątkiem termoizolacji do 25 cm, o ile nie zostanie przekroczona linia rozgraniczająca tereny;

- 3) 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;
- 5) 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;
- 6) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 7) dla garaży i budynków gospodarczych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość 6 m,
 - b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych 2,
 - c) dachy jednospadowe lub symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
 - d) dachy w odcieniach brązu;
- 8) ustalenia pkt 2, 3, 4, 5 nie dotyczą obiektu i obszaru wpisanego do rejestru zabytków, objętego ścisłą strefą ochrony konserwatorskiej wraz ze strefą ochrony archeologicznej;
- 9) w wystroju elewacji obowiązuje nawiązanie do tradycyjnych materiałów budowlanych występujących w architekturze regionalnej;
- 10) zakaz stosowania na elewacjach budynków gospodarczych i garażowych sidingu, PCV i blachy.

§ 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;
- 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) zakaz likwidacji istniejących drzew, za wyjątkiem obszarów bezpośrednio przeznaczonych pod zabudowę;
- 10) nakaz pozostawienia istniejących drzew na powierzchniach biologicznie czynnych;
- 11) zakaz likwidacji istniejących drzew w celu lokalizacji miejsc do parkowania i parkingów;
- 12) zakaz zmiany stosunków wodnych i rzeźby terenu przy realizacji nowej zabudowy.

§ 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;
- 3) w obszarze wpisanym do rejestru zabytków nowo projektowane elementy zagospodarowania wskazane w pkt 1 należy dopasować stylistycznie do historycznego miejsca.

§ 10. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się tereny 1UK, 2KOP, 4L i 5U (w tym budynek Nowej Kuchni – obiekt gospodarczy) w całości wpisane do rejestru zabytków nr rej. 1361 z dnia 19.02.1992 r. – tereny byłego obozu Stutthof wraz z zabudowaniami i układem drożnym, układem zieleni i pozostałościami urządzeń obozowych objęte są strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej wraz ze strefą ochrony archeologicznej, wskazaną na rysunku planu.

2. Dla terenów leżących w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej wraz ze strefą ochrony archeologicznej, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej wskazana na rysunku planu obejmuje tereny **1UK, 2KOP, 4L i 5U** oraz budynek Nowej Kuchni;
- 2) w granicach strefy ochrony archeologicznej, wskazanej na rysunku planu, roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) nakaz ochrony i zachowania zabudowań w obszarze wpisanym do rejestru zabytków;
- 4) zamierzenia w obszarze strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz w obrębie przedmiotu ochrony wskazanym w decyzji wymaga czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) zakaz wprowadzania przestrzennych barier granicznych;
- 6) nakaz ochrony i zachowania istniejącego starodrzewia, zieleni leśnej: zieleni wysokiej oraz zakrzewienia, zieleni komponowanej; dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne; w przypadku wycinki obowiązuje kompensacja przyrodnicza w stosunku minimum 1:1, stosując gatunki zgodne z warunkami siedliskowymi lub

tożsame z gatunkami historycznymi, szlachetnymi, takimi jak: dąb, lipa, buk, wierzba, kasztanowiec, grab; — działania w obrębie zieleni oraz zakrzewień wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

7) nakaz ochrony i zachowania historycznego układu sieci drożnej i jej parametrów wraz z historycznym materiałem nawierzchni;

8) dopuszcza się odtwarzanie ścieżek i dróg w miejscach ich historycznego występowania przy zastosowaniu materiałów nawiązujących do historycznych pod względem kolorystycznym i gabarytowym, dotyczy nawierzchni z kostki brukowej w tym krawężników; nowowprowadzane dopuszcza się wyłączenie w miejscach uwarunkowanych historycznie i uzasadnionych funkcjonalnie przy czym należy dopuścić wpięrow odtworzenie;

9) nakaz powiązania stylistycznego z historycznymi (istniejącymi) ścieżkami miejsc postojowych w tym placów i parkingów;

10) nakaz ochrony i zachowania urządzeń obozowych istniejących naziemnych i podziemnych; dopuszcza się ich adaptację, konserwację; obowiązuje ochrona w miejscu występowania;

11) nakaz w nowo wznoszonych obiektach nawiązania stylistycznego do charakterystycznych materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych (cegła, drewno, kamień, dachówka ceramiczna), w tym kolorystyki występującej na terenie wpisanym do rejestru zabytków oraz wkomponowanie w teren leśny; skala i gabaryty nowo wznoszonych obiektów musi być minimalistyczna;

12) zakaz umieszczania paneli fotowoltaicznych na terenie i budynkach;

13) zakaz umieszczania masztów i anten telekomunikacyjnych.

3. Dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków (Nowa Kuchnia) nr rej. 1361 z dnia 19.02.1992 r., objętego strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej, ustala się:

1) nakaz ochrony i zachowania historycznej lokalizacji budynku, historycznych elementów budynku: bryły, kształtu i pokrycia dachu, dyspozycji ścian (w tym rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, ich wielkości i kształt), detalu architektonicznego (w tym podziały stolarki okiennej i drzwiowej), materiałów budowlanych, kolorystyki (w tym w szczególności kolorystyki wynikającej z zastosowania kamiennych, drewnianych i ceglanych elewacji);

2) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z zachowanymi historycznymi elewacjami z cegły licowej, kamienia, drewna, elewacjami szachulcowymi oraz innych form historycznego detalu architektonicznego;

3) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku; dopuszcza się konserwację, adaptację i remont mając na celu zachowanie wartości zabytkowych obiektu;

4) zakaz umieszczania paneli fotowoltaicznych;

5) w przypadku zniszczenia części lub całości budynku, obowiązuje nakaz odtworzenia budynku w zakresie elementów podlegających ochronie określonych w ust.1, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych i ikonograficznych;

6) zagospodarowanie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu, wymaga nawiązania do uwarunkowań historycznych - rozplanowania zagospodarowania

terenu, wkomponowania pod względem stylistycznym do terenu i obiektu zabytkowego;

7) czynności w obrębie obiektu zabytkowego wymagają stosowania przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) tereny oznaczone symbolami: **KDG, KP, IE** 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 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 każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektów usługowych dla:
 - terenów usług **1U, 2U, 4U, 5U,**
 - terenów usług turystyki **1UT-5UT,**
 - b) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usługowych dla terenu usług **3U,**
 - c) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni obiektów usługowych 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;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia w terenach dróg miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązek lokalizacji (zachowania) 1 drzewa minimum co 3 miejsca postojowe, z zastrzeżeniem §8 pkt 11;
- 6) dla terenów 1-5UT:
 - a) preferowaną wysokość zabudowy równą 10,5 m,
 - b) preferowaną wysokość dla przebudowy, modernizacji, rozbudowy istniejących obiektów budowlanych równą 10,5 m.

§ 14. 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 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;

2) nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z Ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami dla terenów:

- a) **1UK, 2KOP, 4L i 5U** wpisanych do rejestru zabytków,
- b) zlokalizowanych w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej wraz ze strefą ochrony archeologicznej,
- c) zlokalizowanych w strefie ochronnej Pomnika Zagłady,
- d) zlokalizowanych w obszarze Pomnika Zagłady;

3) dla terenów położonych w granicy pasa technicznego brzegu morskiego, tożsamej z granicą obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (tereny 1ZN, 2ZN, 1UT w całości oraz tereny 1L, 2L i 1KP w części) nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z Ustawą o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej oraz Ustawą Prawo wodne;

4) dla terenów wydmy nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z Ustawą Prawo wodne;

5) 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);

6) kształtowanie zabudowy przy granicy lasu na terenach **3U, 5U, 2UT - 5UT, 1IE** zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dla obszaru objętego planem od 33,2 km do 33,5 km brzegu morskiego ustala się minimalny poziom bezpieczeństwa brzegu morskiego równy 20, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 września 2022 r. w sprawie minimalnych poziomów bezpieczeństwa brzegu morskiego oraz przebiegu granicznej linii ochrony brzegu morskiego (Dz.U. 2022 poz. 1998);

8) dla terenów położonych w krajobrazie priorytetowym: Lasy nadmorskie w rejonie Stegny, krajobrazie priorytetowym: Lasy nadmorskie w rejonie Jantaru oraz krajobrazie priorytetowym: Plaże Mierzei Wiślanej – część środkowa ustala się zakaz wycinki istniejących drzew, za wyjątkiem obszarów bezpośrednio przeznaczonych pod inwestycje;

9) dla terenów położonych w granicy pasa ochronnego brzegu morskiego (tereny 2-5UT, 1-2KR, 3L, 1-2IE, 1KDG, 1-4U, 2KP, 1KOP w całości oraz tereny 1L, 2L, 1KP w części) nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z Ustawą o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej oraz Ustawą Prawo wodne;

10) dla terenów położonych w granicy otuliny rezerwatu przyrody Kąty Rybackie nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z Ustawą o ochronie przyrody.

§ 15. 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) 1000 m² i szerokość frontu 30 m dla terenów usług (**1U-4U**),
 - b) 800 m² i szerokość frontu 30 m dla terenów usług turystyki (**1UT-5UT**),
 - c) 15500 m² i szerokość frontu 70 m dla terenu usług kultury i rozrywki (**1UK**),
 - d) 1800 m² i szerokość frontu 40 m dla terenu usług (**5U**),
 - e) dla pozostałych terenów przeznaczonych pod zabudowę: 200 m² i szerokość frontu 6 m;
- 2) ustalone w pkt 1 zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen pod drogi, sieci i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) przy podziale nieruchomości, o których mowa w pkt 1, ustala się zasadę podziału, prostopadłe oraz równoległe do linii rozgraniczającej teren drogi, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:
- a) o nie więcej niż 10°,
 - b) w przypadku lokalizacji frontu działki przy placu do zawracania,
 - c) w przypadku gdy warunki terenowe lub istniejący podział uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 4) ustalone w pkt 1 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dotyczą również 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.

§ 16. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz zabudowy w granicy pasa technicznego brzegu morskiego.

§ 17. 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 ciepłnej,
 - 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;
- 9) w zakresie **odprowadzania nieczystości ciekłych**:
- a) ustala się budowę, przebudowę, rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dla budynków nieposiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb), pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczenia w oczyszczalni ścieków - rozwiązanie to należy traktować wyłącznie jako tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji,
 - d) w przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej należy je podczyścić przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - e) dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 10) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. c),
 - c) w przypadku braku możliwości podłączenia do kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu na własnej działce, o ile nie ingeruje to w działki sąsiednie,

- d) dopuszcza się jako rozwiązanie dodatkowe gromadzenie wody opadowej i roztopowej w zbiornikach bezodpływowych do wykorzystania w celach gospodarczych,
 - e) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 11) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.
2. W zakresie **systemu komunikacji** ustala się układ drogowy, który stanowią drogi oznaczone symbolami: **KDG, KR** powiązane z drogami publicznymi zlokalizowanymi poza granicami planu.

§ 18. W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**, ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu 5U oraz nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. 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: **U, UT, UK**;
- 2) 1% dla terenów: **KDG, KR, KP, KOP, IE, L, ZN**.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

- § 20.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1U, 2U, 4U** ustala się przeznaczenie: tereny usług.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające lokale mieszkalne związane z prowadzoną działalnością.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
- 1) garaże i/lub budynki gospodarcze, zgodnie z §7 uchwały;
 - 2) miejsca postojowe, parkingi;
 - 3) zieleń urządzoną, w tym place zabaw, wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
 - 4) zieleń nieurządzoną;
 - 5) dojazdy o szerokości minimalnej 5 m;
 - 6) tereny komunikacji pieszej i/lub rowerowej;
 - 7) tymczasowe obiekty usługowe, dla których ustala się:
 - a) wysokość nie większą niż 4 m,
 - b) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia od 20° do 45°,
 - c) powierzchnię nie większą niż 50 m²,
 - d) kolor elewacji: drewno naturalne.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, wyklucza się:
- 1) usługi handlu wielkopowierzchniowego;
 - 2) usługi zdrowia i pomocy społecznej;
 - 3) usługi edukacji;
 - 4) usługi kultu religijnego;
 - 5) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego;

- 6) usługi biurowe i administracji.
- 5.W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:
- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
 - 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny: 0,9;
 - 4) powierzchnię biologicznie czynną:
 - a) nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej, w tym nie mniej niż 20% zieleni wysokiej dla terenów **1U, 2U**,
 - b) nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej dla terenów **4U**;
 - 5) dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci 45°;
 - 6) dachy pokryte dachówką ceramiczną;
 - 7) dopuszcza się pokrycie dachu w kolorze brązowym.
- 6.Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.
7. Ustala się formę zabudowy wolnostojącą.
8. Nakaz zachowania spójności budynków w obrębie jednej działki pod względem architektonicznym: wystroju elewacji i pokrycia dachu budynków.
9. Powierzchnia lukarn i wystawek w połaciach dachowych dachów dwu i wielospadowych nie może przekraczać 30% powierzchni połaci rzutu dachu; ich forma nie może przechodzić na kondygnacje poniżej okapu dachu; dopuszcza się okna połaciowe.
10. Ustala się maksymalną powierzchnię budynku usługowego oraz jego formę nawiązującą do architektury regionalnej.
11. Stosowane na elewacjach szklenia muszą posiadać zabezpieczenia przed kolizją z ptactwem.

- § 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3U** ustala się przeznaczenie: teren usług.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające lokal mieszkalny związany z prowadzoną działalnością.
 3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) miejsca postojowe, parkingi;
 - 2) zieleni urządzoną, w tym place zabaw, wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
 - 3) zieleni nieurządzoną;
 - 4) dojazdy o szerokości minimalnej 5 m;
 - 5) tereny komunikacji pieszej i/lub rowerowej.
 4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, wyklucza się:
 - 1) usługi handlu wielkopowierzchniowego;
 - 2) usługi zdrowia i pomocy społecznej;
 - 3) usługi edukacji;

- 4) usługi kultu religijnego;
 - 5) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego.
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:
- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
 - 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny: 0,6;
 - 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) dla budowli amfiteatru dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie;
 - 7) dopuszcza się pokrycie dachu w kolorze brązowym.
6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez dojazdy.
7. Ustala się formę zabudowy wolnostojącą.
8. Nakaz zachowania spójności budynków w obrębie jednej działki pod względem architektonicznym: wystroju elewacji i pokrycia dachu budynków.
9. Powierzchnia lukarn i wystawek w połaciach dachowych dachów dwu i wielospadowych nie może przekraczać 30% powierzchni połaci rzutu dachu; ich forma nie może przechodzić na kondygnacje poniżej okapu dachu; dopuszcza się okna połaciowe.
10. Ustala się maksymalną powierzchnię budynku usługowego oraz jego formę nawiązującą do architektury regionalnej.
11. Stosowane na elewacjach szklenia muszą posiadać zabezpieczenia przed kolizją z ptactwem.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **5U** ustala się przeznaczenie: teren usług.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, zlokalizowany są w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej, w granicach byłego obozu koncentracyjnego Stutthof (w granicach wpisu do rejestru zabytków).
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako nadrzędne obowiązują przepisy odrębne.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) miejsca postojowe, parkingi;
 - 2) zieleni urządzoną wraz z małą architekturą (miejsca do siedzenia, ławki);
 - 3) zieleni nieurządzoną;
 - 4) dojazdy o szerokości minimalnej 5 m;
 - 5) tereny komunikacji pieszej i/lub rowerowej.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, wyklucza się:
 - 1) usługi handlu hurtowego;
 - 2) usługi handlu wielkopowierzchniowego;
 - 3) usługi zdrowia i pomocy społecznej;
 - 4) usługi edukacji;

- 5) usługi kultu religijnego;
 - 6) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego.
6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:
- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 5 m;
 - 2) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 1;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny: 0,5;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dachy wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°;
 - 7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
 - 8) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1800 m².
7. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez dojazdy.
8. Ustala się nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejących drzew i wkomponowania ich w projektowaną zabudowę.
9. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, garaży i budynków gospodarczych.
10. Ustala się maksymalną powierzchnię jednego budynku usługowego: 100 m².
11. Dopuszcza się szkło na elewacji dla witryn sklepowych, okien i drzwi, przy czym szkło musi mieć zabezpieczenia przed kolizją z ptakami.

§ 23. 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 przeznaczenia uzupełniające:
- 1) usługi handlu detalicznego;
 - 2) usługi gastronomii;
 - 3) lokal mieszkalny związany z prowadzoną działalnością.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
- 1) zieleń urządzoną, w tym place zabaw, wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
 - 2) zieleń nieurządzoną;
 - 3) dojazdy o szerokości minimalnej 5 m;
 - 4) tereny komunikacji pieszej i/lub rowerowej.
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 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 1,2;

- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°;
 - 6) dachy w odcieniach czerwieni 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. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy trwale związanej z gruntem i zabudowy tymczasowej powyżej 180 dni.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2UT** ustala się przeznaczenie: teren usług turystyki.

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

- 1) usługi handlu detalicznego;
- 2) usługi rzemieślnicze;
- 3) usługi gastronomii;
- 4) usługi sportu i rekreacji;
- 5) usługi kultury i rozrywki;
- 6) lokal mieszkalny związany z prowadzoną działalnością.

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) zieleń nieurządzoną;
- 4) dojazdy o szerokości minimalnej 5 m;
- 5) tereny komunikacji pieszej i/lub rowerowej.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
 - 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 0,75;
 - 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 65% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 35° do 45°;
 - 6) dachy w odcieniach czerwieni 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 formę zabudowy wolnostojącą.
7. Budynki usługowe, obiekty tymczasowe muszą być spójne w obrębie jednej działki pod względem architektonicznym: wystroju elewacji i pokrycia dachu budynków.
8. Powierzchnia lukarn i wystawek w połaciach dachowych dachów dwu i wielospadowych 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 maksymalną powierzchnię budynku usługowego oraz jego formę nawiązującą do architektury regionalnej.
10. Stosowane na elewacjach szklenia muszą posiadać zabezpieczenia przed kolizją z ptactwem.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3UT** ustala się przeznaczenie: teren usług turystyki.

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

- 1) usługi handlu detalicznego;
- 2) usługi rzemieślnicze;
- 3) usługi gastronomii;
- 4) usługi sportu i rekreacji;
- 5) usługi kultury i rozrywki;
- 6) lokal mieszkalny związany z prowadzoną działalnością;
- 7) zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej.

4. 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) zieleń nieurządzoną;
- 4) dojazdy o szerokości minimalnej 5 m;
- 5) tereny komunikacji pieszej i/lub rowerowej.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 8 m, a dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej nie większą niż 6 m;
- 2) liczbę kondygnacji nadziemnych dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej nie większą niż 2;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 1,0;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 65% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 35° do 45°;
- 7) dachy w odcieniach czerwieni lub brązu.

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

6. Ustala się formę zabudowy wolnostojącą.

7. Budynki usługowe, obiekty tymczasowe muszą być spójne w obrębie jednej działki pod względem architektonicznym: wystroju elewacji i pokrycia dachu budynków.

8. Powierzchnia lukarn i wystawek w połaciach dachowych dachów dwu i wielospadowych 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 obowiązek nawiązania do architektury regionalnej – architektura winna reprezentować wysokie walory architektoniczne uwzględniające cechy architektury regionalnej.
10. Ustala się maksymalną powierzchnię budynku usługowego oraz jego formę nawiązującą do architektury regionalnej.
11. Stosowane na elewacjach szklenia muszą posiadać zabezpieczenia przed kolizją z ptactwem.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **4UT, 5UT** ustala się przeznaczenie: tereny usług turystyki.

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

- 1) usługi handlu detalicznego;
- 2) usługi rzemieślnicze;
- 3) usługi gastronomii;
- 4) usługi sportu i rekreacji;
- 5) usługi kultury i rozrywki;
- 6) lokal mieszkalny związany z prowadzoną działalnością;
- 7) zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej.

3. Dla terenów, o których 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) zieleń nieurządzoną;
- 4) dojazdy o szerokości minimalnej 5 m;
- 5) tereny komunikacji pieszej i/lub rowerowej.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 8 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej:
 - a) wysokość zabudowy nie większą niż 6 m,
 - b) liczbę kondygnacji nie większą niż 2;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 0,8;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 35° do 45°;
- 7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.

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

§ 27. 1.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UK** ustala się przeznaczenie: teren usług kultury i rozrywki.

2.Teren, o którym mowa w ust. 1, zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej, w granicach byłego obozu koncentracyjnego Stutthof (w granicach wpisu do rejestru zabytków).

3.Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako nadrzędne obowiązują przepisy odrębne.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) usługi handlu detalicznego;
- 2) usługi gastronomii;
- 3) usługi nauki;
- 4) usługi biurowe i administracji.

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

- 1) miejsca postojowe, parkingi;
- 2) zieleni urządzoną wraz z małą architekturą (miejsca do siedzenia, ławki);
- 3) dojazdy o szerokości minimalnej 5 m;
- 4) tereny komunikacji pieszej i/lub rowerowej.

6.Ustala się nakaz utrzymania istniejącej zabudowy i jej parametrów dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków oraz zakaz realizacji nowej zabudowy na terenie **1UK**.

7. Ustala się wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 15500 m².

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

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

2.Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy głównej, o nominalnej szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m, z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami, jak na rysunku planu.

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

§ 29. 1.Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR** – **2KR** 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 20 m, z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami, jak na rysunku planu;
- 2) **2KR** – nominalna szerokość 7 m, z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami, jak na rysunku planu.

3. Na terenie **1KR** dopuszcza się realizację miejsc postojowych w ramach linii rozgraniczających drogę.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację drogi jednoprzestrzennej z chodnikami i jezdnią zrealizowanymi w jednym poziomie.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KP – 2KP** ustala się przeznaczenie: tereny komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację ciągu pieszego-rowerowego o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się jako przeznaczenia uzupełniające zieleń urządzoną.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1KOP – 2KOP** ustala się przeznaczenie: tereny parkingu.

2. Dla terenu 1KOP ustala się lokalizację parkingu o charakterze leśnym.

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

- 1) sanitariaty;
- 2) stróżówki;
- 3) zieleń urządzoną wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 4) zieleń nieurządzoną;
- 5) tereny komunikacji pieszej i/lub rowerowej.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 4,5 m;
 - 2) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 1;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 1% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,000001,
 - b) maksymalny – 0,01;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 65% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°;
 - 7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.
5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z dróg publicznych lub pośrednio, poprzez drogę wewnętrzną albo dojazd.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1IE – 2IE** ustala się przeznaczenie: tereny elektroenergetyki.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się realizację zabudowy przeznaczonej pod budynki, urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej.

3. 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) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,01,
 - b) maksymalny – 0,9;
 - 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°.
4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez dojazdy.

§ 33. 1.Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1L – 4L** ustala się przeznaczenie: tereny lasu.

2. Tereny 1L, 2L stanowią tereny lasu ochronnego w pasie technicznym.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek gospodarowania zgodnie z:
 - 1) ustawą o lasach;
 - 2) ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
4. Dla terenów 1L, 2L ustala się dodatkowo obowiązek gospodarowania zgodnie z ustawą o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

§ 34. 1.Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1ZN – 2ZN** ustala się przeznaczenie: tereny zieleni naturalnej.

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

Rozdział IV

Ustalenia końcowe

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

- 1) uchwały Nr V/26/07 Rady Gminy w Sztutowie z dnia 12 kwietnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sztutowo;
- 2) uchwały Nr XXXV/276/09 Rady Gminy w Sztutowie z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sztutowo.

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sztutowo.

§ 37. 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 Sztutowo obejmującego teren przyplażowy
oraz teren przylegający do Muzeum Stutthof**

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 części wsi Sztutowo obejmującego teren przyplażowy oraz teren przylegający do Muzeum Stutthof, 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 Sztutowo obejmującego teren przyplażowy oraz teren przylegający do Muzeum Stutthof wpłynęło uwag.
4. Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Sztutowo obejmującego teren przyplażowy oraz teren przylegający do Muzeum Stutthof:

.....
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 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