

infrastruktury technicznej.  
II. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (renty planistyczne, opłat adiacenckich

itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny. Opłaty z tytułu renty planistycznej oraz opłaty adiacenckie winny być ściągane w każdym przypadku.

604

**UCHWAŁA Nr XXX/272/09**  
**Rady Gminy w Sztutowie**  
z dnia 30 listopada 2009 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sztutowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Sztutowo, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sztutowo przyjętego uchwałą nr XXII/139/97 Rady Gminy Sztutowo z dnia 26 lutego 1997 r. zmienionego uchwałą nr XXII/144/2004 Rady Gminy Sztutowo z dnia 30 listopada 2004 r. oraz w związku z podjętą w dniu 25 czerwca 2008 r. Uchwałą nr XVI/138/08 o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sztutowo uchwalonego przez Radę Gminy Sztutowo na mocy Uchwały nr V/26/07 z dnia 12 kwietnia 2007 r. uchwała, co następuje:

**USTALENIA OGÓLNE**

§ 1

1. Zmiana planu obejmuje tereny określone w Uchwale nr XVI/138/08 Rady Gminy Sztutowo z dnia 25 czerwca 2008 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sztutowo określonych w kartach terenu 12MS/U, B-13U/M i UT, B-17 MN.
2. Granice zmiany planu oznaczone są na rysunku planu.

§ 2

Integralną część uchwały stanowią:

1. Rysunki planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący Załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000 obejmujący teren objęty zmianą.
2. Załącznik nr 2 rozstrzygnięcie Rady Gminy Sztutowo w sprawie rozpatrzenia uwag do zmiany planu.
3. Załącznik nr 3 rozstrzygnięcie Rady Gminy Sztutowo w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy.

§ 3

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **Obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar zmiany planu w granicach określonych Uchwałą nr XVI/138/08 z dnia 25 czerwca 2008 r.
2. **Akcencie architektonicznym** – oznacza to wyróżnienie wskazanego miejsca w odniesieniu do wysokości bryły budynku oraz kompozycji elewacji czy odmiennego materiału itp.

3. **Architekturze regionalnej** – rozumie się przez to architekturę tego terenu charakteryzującą się zastosowaniem „muru pruskiego” lub jego imitacji, elementami konstrukcyjnymi zwieńczenia dachu widocznymi w szczycie budynku takimi jak: sterczynki, rzeźbione gzymsy, zastosowanie wycinanych w drewnie koronek oraz wejścia do budynku w formie ganku, którego kalenica ustawiona jest prostopadle do kalenicy głównej itp.
4. **Budynkach zamieszkania zbiorowego** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego pobytu ludzi w szczególności hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki, budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego schroniska dla nieletnich, a także budynek do stałego pobytu ludzi a w szczególności dom dziecka, dom rencistów i dom zakonny.
5. **Dachu dwuspadowym** - należy przez to rozumieć dach o dwóch głównych połaciach dachowych symetrycznych względem siebie o nachyleniu 30-45 stopni z możliwością realizacji okien połaciowych, wystawek i z dopuszczeniem realizacji ścianki kolankowej o max wysokości do 1,2m.
6. **Dachu wielospadowym** - należy przez to rozumieć dach o wielu połaciach dachowych o nachyleniu od 30–45 stopni z wyznaczoną kalenicą główną z prawem wykonania okien połaciowych, wystawek z dopuszczeniem realizacji ścianki kolankowej o max wysokości 1,20 m.
7. **Dachu wysokim** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci od 30 - 45 stopni.
8. **Działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć szeroko pojęty wachlarz usług, wytwórczości produkcji, handlu oraz funkcji magazynowej.
9. **Działce budowlanej** – rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.
10. **Elewacji prestiżowej** – oznacza to, że projekt i wykonanie wskazanej w planie elewacji winno posiadać wysokie walory architektoniczne i estetyczne.
11. **Funkcjach mieszkaniowych** – (zabudowa mieszkaniowa) - należy przez to rozumieć:
  - a) **zabudowę jednorodzinną** - budynki mieszkalne jednorodzinne lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, przy czym budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi są budynki wolnostojące albo budynki w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służące

- zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Budynek jednorodzinny stanowi konstrukcyjnie samodzielna całość, dopuszcza się w nim wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całego budynku
- b) **zabudowę gospodarczą** – budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i plodów rolnych służących mieszkańca budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia.
12. **Froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wyjście na teren.
13. **Intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć iloraz powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych do powierzchni działki budowlanej, liczonych w m<sup>2</sup>.
14. **Kondygnacji** – należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub powyżej położonej warstwy podłogowej na gruncie, a powierzchnią posadzki na stropie, bądź warstwy osłaniającej izolacje cieplna stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz pozioma część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż dwa metry, za kondygnację nie uznaje się nadbudówek nad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centralna wentylacja, klimatyzacja lub kotłownia.
15. **Kondygnacji nadziemnej** – należy przez to rozumieć każdą kondygnację, nie będącą kondygnacją podziemną.
16. **Kondygnacji podziemnej** – należy przez to rozumieć kondygnację, zagłębioną ze wszystkich stron budynku, co najmniej do połowy jej wysokości w świetle poniżej poziomu przylegającego do niego terenu, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację.
17. **Linii rozgraniczającej przestrzeń publiczną** – należy przez to rozumieć linie wyznaczające tereny niezbędne pod: drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi takie jak place, chodniki, ścieżki rowerowe; zieleńce i tereny zieleni parkowej.
18. **Ładzie przestrzennym** - rozumie się przez to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.
19. **Maksymalnej zabudowie powierzchni działki** - należy przez to rozumieć maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki.
20. **Budowa** – należy przez to rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego.
21. **Remont** – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym.
22. **Przebudowa** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku, których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg SA dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego
23. **Miejscach postojowych** – rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku.
24. **Nieustalonej linii rozgraniczającej tereny o tym samym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć, że dopuszczalna jest korekta linii podziału wewnętrznego terenu, jeżeli wynika to z konkretnych potrzeb zagospodarowania działki oraz nie zmieni w zasadniczy sposób ustalonego podziału, tzn. zostanie zachowany zasadniczy kierunek podziału terenu pokazany na rysunku planu i jego dostępność do drogi, natomiast szerokość działek może być różna w tym niejednorodna.
25. **Nieustalonej linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć, że dopuszczalna jest korekta linii podziału terenu o różnych funkcjach i różnym sposobie zagospodarowania, jeżeli wynika to z konkretnych potrzeb zagospodarowania działki i nie zmieni w zasadniczy sposób ustalonego podziału.
26. **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** – oznacza to linię zabudowy, której nie można przekroczyć, a która określa teren pod zabudowę wewnątrz działki. Dopuszcza się przesunięcie przed linię zabudowy, zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym, schodów, ganku, zadaszenia lub innych drobnych elementów elewacji budynku.
27. **Obiekcie budowlanym** - należy przez to rozumieć budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiekt małej architektury
28. **Obowiązującej linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie jest inne niż na terenie sąsiednim.
29. **Obowiązującej linii rozgraniczającej tereny o tym samym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć obowiązującą linię podziałów wewnętrznych terenu na działki o jednorodnym przeznaczeniu.
30. **Obszarze przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.
31. **Ograniczeniu uciążliwości** – oznacza to, że zasięg uciążliwości dla środowiska będący skutkiem prowadzonej działalności gospodarczej musi być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
32. **Przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
33. **Przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji

dominującej na określonym obszarze.

34. **Przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji uzupełniającej na określonym obszarze
35. **Terenie** – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (literami lub literami i cyframi).
36. **Terpie** – należy przez to rozumieć teren sztucznie podwyższony dla usytuowania budynku na terenach zagrożonych powodzią.
37. **Uciążliwości** – należy przez to rozumieć zespół bodźców wpływających na jakość środowiska, odniesioną do standardów ustanowionych w przepisach prawa.
38. **Usługach** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub wbudowane lokale usługowe, służące funkcji usługowej i funkcji turystyczno – rekreacyjnej w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, administracji publicznej, rzemiosła, turystyki i rekreacji oraz wypoczynku z wyłączeniem obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów, handlu hurtowego, a także usług wymagających bazy pojazdów mechanicznych.
39. **Obowiązującej linii zabudowy** - oznacza to obowiązującą frontową linię zabudowy obiektów mieszkalnych, usługowych oraz o funkcji mieszanej (nie dotyczy budynków gospodarczych); dopuszcza się przesunięcie przed linię zabudowy, zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym, schodów ganku zadaszenia lub innych drobnych elementów elewacji budynku.
40. **Wysokości budynku** – rozumie się przez to wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigu i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższej położonego punktu stropodachu, lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
41. **Wielkości** powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to minimalny procent powierzchni działki, przeznaczony na wszelkie formy zieleni - typową powierzchnię biologicznie czynną stanowią tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym ogrody, sady, zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. Uznaje się za powierzchnię biologicznie czynną: w 50% zieleni projektowaną na dachach budynków, trasach o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stały trawnik lub kwietnik.

#### § 4

Celem regulacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest:

1. Ustalenie przeznaczenia terenów pod określone funkcje.
2. Ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
3. Ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
4. Ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym granice pomników zagłady.
5. Ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształ-

towania przestrzeni publicznych.

6. Ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenie linii zabudowy, gabarytów obiektów oraz wskaźników intensywności zabudowy.
7. Ustalenie granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych powodzią.
8. Określenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
9. Określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
10. Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury techniczne.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wszystkie wyżej wymienione punkty określone zostały w poszczególnych kartach terenu.

Na obszarze opracowania nie występują:

1. Tereny górnicze ustalone na podstawie przepisów odrębnych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych a także zabudowa wskazana do rehabilitacji.

#### § 5

Celem ustaleń zmiany planu jest:

1. Doprecyzowanie ustaleń zawartych w kartach terenu 12MS/U, B-13U/M i UT, B-17 MN, umożliwiających realizację nowej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy pensjonatowej i usług gastronomicznych jak również poprawę ładu przestrzennego na sąsiednich działkach poprzez uszczegółowienie zapisów w poszczególnych kartach terenu.

#### § 6

Ustala się, że głównymi funkcjami dla obszaru objętego zmianą planu są:

- |                                       |      |
|---------------------------------------|------|
| 1. Funkcja mieszkaniowa jednorodzinna | MN   |
| 2. Funkcja turystyczno – rekreacyjna  | UT   |
| 3. Funkcja mieszkaniowo - usługowa    | UM   |
| 4. Funkcja mieszkaniowo-rekreacyjna   | MS/U |
| 5. Komunikacja oznaczona symbolem     | KD.L |
- funkcje towarzyszące:
- |                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| o komunikacja oznaczona symbolem | 3 KD.G i KD.L |
|----------------------------------|---------------|

#### § 7

Ustalenia dotyczące komunikacji:

1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenu objętego opracowaniem oparta jest o system dróg, w których wyróżnia się:
  - a) ulicę o funkcji głównej oznaczoną na rysunku planu symbolem 3 KD.G/ul. Morska/;
  - b) ulice o funkcji lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem KDL,/ul. Leśna/
2. Na terenie inwestycji dla nowej zabudowy oraz tej podlegającej rozbudowie, przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektów ustala się obowiązki zapewnienia miejsc parkingowych w ilościach:
  - a) dla gastronomii i handlu- 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych; lub na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku nie mniej niż 2 stanowiska na jeden obiekt usługowy;
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie;

- c) dla zabudowy pensjonatowej i hoteli – 1 miejsce na 3 łóżka lub 1 miejsce na 1 pokój;
- d) dla pokoi gościnnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce parkingowe na 1 pokój gościnny;
3. Utrzymuje się istniejące zjazdy z dróg publicznych, chyba że projektowana jest korekta zjazdu zaznaczona na rysunku planu.
4. Utrzymuje się istniejące drogi dojazdowe do zabudowań i urzędzeń, przebiegające po terenach prywatnych.
5. Wszystkie drogi projektowane na nowych terenach, z wyjątkiem obwodnicy Stegna - Krynica Morska, winny być projektowane tak, aby rzędna nawierzchni (w osi jezdni) była równa lub wyższa niż 1,0 m n.p.m.
6. Nowe ogrodzenia od strony dróg sytuować w linii rozgraniczającej drogę lub na terenie własnej działki.
7. Dopuszcza się budowę nowych dróg wewnętrznych, niewyznaczonych w planie, jeżeli będą one zapewniały dojazd do poszczególnych wydzielonych działek.
8. Wprowadzenie zmiany funkcji i klasyfikacji dróg oraz ich parametrów zgodnie z przepisami szczególnymi nie jest sprzeczne z planem.
9. Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg za zgodą zarządcy drogi i na warunkach przez niego określonych.

§ 8

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie:
  - a) zabudowa o wybitnych walorach kulturowych;
  - b) zachowany historyczny układ urbanistyczny wsi;
  - c) dominanty w postaci zabytków przyrody oraz ciekawe wizualnie elementy zagospodarowania zieleni;
  - d) zbiorniki i ciekły wód śródlądowych i otaczająca je zieleń;
  - e) strefy ekspozycji widoków, dominant urbanistycznych i kompozycji przestrzennych.
2. Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:
  - a) dostosowanie nowej zabudowy do walorów historycznych wsi;
  - b) sieci dróg publicznych (zbiorczych, lokalnych i dojazdowych), wewnętrznych oraz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
  - c) obiektów małej architektury;
  - d) miejsca instalacji nośników reklamowych;
  - e) zespoły zieleni wysokiej i niskiej.

§ 9

1. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego:
  - a) Teren opracowania znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, w obszarze otuliny parku obowiązuje zasady ochrony przyrody. Ponadto ustala się na terenie opracowania:
    - b) zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji naruszających w znaczny sposób równowagę przyrodniczą i naturalne walory terenu;
    - c) zakaz regulacji naturalnych cieków oraz stosunków wodnych;
    - d) zachowanie zieleni nieurządzonej wzdłuż cieków wodnych;
    - e) ochrona i utrzymanie istniejących skupisk zadrzewień i zakrzewień;

- f) sytuowanie ogrodzeń w odległościach nie mniejszych niż 3,0 m od korony rowów melioracyjnych;
- g) ochrona istniejących cieków wodnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami;
- h) zakaz zasypywania rowów melioracyjnych;
- i) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- j) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych;
- k) ochronę wód i gleby przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- l) możliwość budowy rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- m) możliwość wykorzystania wód powierzchniowych i podziemnych do celów gospodarczych zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 10

1. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:
  - a) utrzymanie charakterystycznych cech architektonicznych zabudowy w obiektach modernizowanych i nowoprojektowanych;
  - b) zachowanie istniejących dominant kompozycji przestrzennych;

§ 11

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

1. Ochronie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków podlegają obiekty wpisane do rejestru zabytków. Na terenie opracowania nie ma obiektów wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków.
2. Teren opracowania znajduje się w strefie konserwatorskiej „B” – w obrębie ulicy Gdańskiej – od centrum do muzeum Stutthof, w obrębie ulicy Obozowej oraz w obrębie ulicy Kanałowej (jak pokazano na rysunku planu); dla strefy dopuszcza się inwestowanie pod określonymi warunkami:
  - a) Zachowanie stanowiska ujętego w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
  - b) Rejestracja i modernizacja obiektów zabytkowych z dostosowaniem ich współczesnej funkcji do ich wartości zabytkowej;
  - c) Dostosowanie nowej zabudowy w zakresie skali i bryły do zabudowy historycznej;
  - d) Wykorzystanie w nowo wznoszonych obiektach tradycyjnych, charakterystycznych dla regionu materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych;
  - e) Zachowanie zasadniczych elementów rozplanowania historycznego;
  - f) Opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez służbę ochrony zabytków;
  - g) Właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani SA do zawiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi, z wyprzedzeniem minimum miesięcznym, w celu umożliwienia wykonania archeologiczno-konserwatorskim
3. Na całym obszarze miejscowości Sztutowo, osady której powstanie datuje się na okres wczesnego średniowiecza, ustalona jest strefa ochrony archeologicznej, dla której obowiązuje w przypadku znaleziska procedura zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W strefie ochrony archeologicznej

dopuszcza się inwestowanie pod określonymi warunkami:

- a) Zachowanie stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- b) Uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; obowiązuje każdorazowo występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności;
- c) Rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

- d) W przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji na terenie objętym granicami strefy ochrony archeologicznej obowiązuje przeprowadzenie badań wyprzedzających proces przygotowania inwestycji; właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum miesięcznym, wykonania badań archeologicznych oraz sporządzenia dokumentacji na koszt inwestora, w zakresie i rodzaju określonym w drodze decyzji wydanej przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Dla obiektów o zachowanych wartościach kulturowych wskazanych do indywidualnej ochrony oraz wpisanych do ewidencji konserwatora zabytków ustalono:

SPIS OBIEKTÓW znajdujących się w ewidencji WKZ						
adres		obiekt		czas powstania - wiek		
ul.	Leśna	4	dom mieszkalny	19	p	
ul.	Obozowa	8	dom mieszkalny	20		lata 20 – 30

5. Dla w/w obiektów (poza obiektami wpisanymi do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków) należy prowadzić kartę ewidencyjną, w której należy w zależności od stanu zachowania – objąć ochroną albo całą bryłę obiektu z wyłączeniem wnętrza, albo tylko zachowane fragmenty, jak dekoracyjne werandy czy ganki wejściowe.
6. Dla obiektów tych obowiązuje utrzymanie ich w dobrym stanie technicznym i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
7. Dopuszcza się odstępstwo od niektórych ustaleń tego paragrafu po uzyskaniu zgody właściwego organu ochrony konserwatorskiej.

§ 12

Ogólne ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

- 1) Ustala się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) umieszczanie obiektów małej architektury, takiej jak kosze na śmieci i ławeczki, możliwe jest za zgodą właściciela lub zarządcy terenu;
  - b) realizacja małej architektury, takiej jak fontanny, scena, słupy reklamowe itp. tylko na podstawie opracowanych dokumentacji projektowych oraz projektów zagospodarowania terenu;
  - c) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych (120 dni) obiektów handlowo-usługowych za zgodą organu gminy i właściciela terenu oraz Dyrektora właściwego Urzędu Morskiego;
  - d) obiekty tymczasowe nie mogą odbiegać od stylu okolicznej zabudowy, po rozbiórce obiektu tymczasowego teren należy uporządkować na koszt inwestora;
  - e) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych, słupowych i liniowych, po uprzednim uzgodnieniu lokalizacji obiektu z właścicielem działki oraz odpowiednim zabezpieczeniu tych urządzeń;
  - f) dopuszcza się (jeżeli ustalenia zawarte w kartach szczegółowych nie stanowią inaczej) umieszczanie

nośników reklamowych, o wymiarach nie większych niż 1,5 x 1,5m, na terenach publicznych i prywatnych, ogrodzeniach oraz na elewacjach budynków z wyjątkiem obiektów o posesji objętych ochroną zabytków;

- g) dopuszcza się umieszczanie reklam w liniach rozgraniczających drogi, pod warunkiem uzyskania zgody od zarządcy drogi;
- h) zakaz umieszczania nośników reklamowych na obiektach o wartościach kulturowych oraz w odległości mniejszej niż 30m od w/w obiektów.

§ 13

1. Gromadzenie odpadów stałych będzie się odbywało (zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą polityką gminy w tym zakresie) w miejscach wyznaczonych w granicach własności lub użytkowania terenu. Należy segregować odpady w miejscu ich powstawania; odpady komunalne wywozić poprzez służby wyspecjalizowanych przedsiębiorstw do zakładu utylizacji odpadów; odpady inne wywozić we własnym zakresie na odpowiednie składowiska.

§ 14

1. Na obszarze opracowania, znajduje się pas ochrony brzegu morskiego  
Wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.
2. Obszar od pasa technicznego brzegu morskiego do drogi wojewódzkiej ze Sztutowa do Krynicy Morskiej oraz od Zalewu Wiślanego do drogi powiatowej ze Sztutowa do Grochowa, objęty jest strefą pasa ochronnego.
3. Pas ochronny obejmuje obszar, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego brzegu morskiego. Wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

§ 15

Na terenach zagrożonych powodzią obowiązują przepisy Ustawy z dn. 18.07.2001 r.- Prawo Wodne (z późniejszymi zmianami) oraz Rozporządzenie Ministra Środowiska z dn. 24.07.2006 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. z 2006 Nr 137 poz. 984 z późn. zm.).

1. Obowiązuje uregulowanie gospodarki ściekowej w myśl zasady doprowadzenie wody z sieci komunalnej oznacza jednocześnie wymóg odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej.

1) Na terenie opracowania znajdują się obszary zagrożone powodzią. Na tych terenach obowiązuje utrzymanie w sprawności urządzeń technicznych, wałów i rowów melioracyjnych.

2. Występujący poziom zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi (podany przez Urząd Morski w Gdyni) wynosi 2,20 m nad poziom morza.

3. Ustala się, na terenie bezpośredniego zagrożenia powodzią – pasa nadbrzeżnego, dla lokalizacji nowych obiektów kubaturowych:

1) poziom parteru na rzędnej min. 1,60 m nad poziom morza; zabezpieczenie obiektów przed powodzią określone zostanie w decyzji zwalniającej z zakazów

zabudowy (Prawo Wodne art. 82);

2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków na cele garażowe i gospodarcze, pod warunkiem zastosowania zabezpieczenia przed poziomem wód gruntowych do wysokości 1,25 m n.p.m. oraz rozwiązań określających sposób zabezpieczenia tych pomieszczeń przed zalaniem wodami powodziowymi (pkt 3);

3) dla robót i obiektów lokalizowanych na terenach objętych granicami pasa technicznego oraz granicami pasa ochronnego należy uzyskać od właściwego organu decyzję zwalniającą z zakazu zabudowy dla terenów zagrożonych powodzią.

4. Dla działek już zabudowanych, wysokość posadowienia obiektów kubaturowych i wysokość posadowienia posadzki parteru, zostanie indywidualnie ustalona w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i stanu bezpieczeństwa w decyzji zwalniającej z zakazu zabudowy (Prawo Wodne art. 82).

5. Budynki, których budowa została rozpoczęta zgonie z prawem i nie została zakończona w terminie (decyzja o pozwoleniu na budowę straciła ważność) wymagają indywidualnego ustalenia posadowienia posadzki parteru w decyzji zwalniającej z zakazów zabudowy (Prawo Wodne art. 82).

**KARTA TERENU NR -12MS/U**

1. Numer i symbol jednostki urbanistycznej	12MS/U	12
2. Powierzchnia	0,3900 ha	
3. Funkcja główna	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Teren zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej, usługi i gastronomia.</li> <li>2. Dopuszcza się zabudowę letniskową.</li> <li>3. Dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w granicach swojej działki polegającej na obsłudze turystyki (wynajem pokoi dla letników).</li> </ol>	
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodna z rysunkiem planu (ulica Morska, Obozowej i Leśna).</li> </ol>	
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</li> <li>2. Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni całkowitej działki min 40%, w tym zieleni wysokiej 10%.</li> <li>3. Zasięg uciążliwości dla środowiska wynikający z prowadzonej działalności powinien być ograniczony do granicy terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny.</li> </ol>	

<b>6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Wobec obiektu o zachowanych wartościach kulturowych wskazanych na rysunku planu obowiązuje konieczność utrzymania ich w dobrym stanie technicznym i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wg ustaleń §11 – ulica Obozowa 8.</li><li>2. Część terenu znajduje się w strefie konserwatorskiej „B”, w której obowiązuje wymóg opiniowania projektów architektonicznych (remontów) i nowych inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie bryły i elewacji.</li><li>3. Teren znajduje się w strefie archeologicznej OW, wszelkie prace ziemne muszą zostać zgłoszone do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i prowadzone w porozumieniu z archeologiem.</li></ol>
<b>7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Przestrzeń publiczną tworzą od strony ul. Obozowej elewacje południowe budynków oznaczone nr 6, 8 i od strony ulicy Leśnej elewacje budynków oznaczenia nr 2a oraz płoty ogradzające działki nr 66/3, 65/6 i 66/4. W związku z powyższym należy dążyć do standaryzacji ogrodzeń i podniesienia walorów architektonicznych zabudowy podczas przeprowadzanej ewentualnej modernizacji zabudowy zlokalizowanej na wyżej wymienionych działkach.</li></ol>
<b>8. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Adaptacje istniejącej zabudowy dostosować z chwilą modernizacji do funkcji głównej wymienionej w punkcie 3.</li><li>2. Wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), dopuszcza się kondygnację podziemną pod częścią lub całym budynkiem po uprzednim wykonaniu ekspertyzy dotyczącej oceny technicznej konstrukcyjnych elementów budynku.</li><li>3. Dach o nachyleniu 30° – 45° dwuspadowy lub wielospadowy, z możliwością realizacji lukarn lub okien połaciowych, kalenica dachu równoległa do ulicy Obozowej i Leśnej.</li><li>4. Pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w kolorach czerwieni lub brązu z wykluczeniem koloru niebieskiego i zielonego.</li><li>5. Obiekty mieszkalne realizować równoległe do ulicy natomiast zabudowę rekreacyjną, letniskową, usługi i gastronomię w głębi działki.</li><li>6. Dla zabudowy gospodarczej – garaży obowiązuje realizacja budynku murowanego tynkowanego z dachem dwuspadowym o pokryciu dachu identycznym jak budynek główny.</li><li>7. Poziom posadowienia nowych obiektów realizować zgodnie z warunkami technicznymi, poziom posadzki parteru (<math>\pm 0,00 = 0,30</math> do <math>0,90</math> m n.p.t) jednak nie mniej niż 1,6 m n.p.m.</li><li>8. Obowiązujące zabezpieczenie budynków i budowli przed wodą gruntową do rzędnej 1,25 m n.p.m.</li><li>9. Dla nowoprojektowanej zabudowy ze względu na zainwestowanie działek wysokość posadowienia posadzki parteru zostanie ustalona w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i stanu bezpieczeństwa w decyzji zwalniającej z zakazu zabudowy.</li><li>10. Łączna powierzchnia zabudowy w obrysie działki do 30% ogólnej powierzchni działki.</li></ol>
<b>9. Dostępność, komunikacja parking</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Bezpośredni dostęp do terenu działek zabezpiecza ulica publiczna, do działek nr 66/3 i 65/6 ulica Obozowej, do działki nr 66/4 ulica Leśna.</li><li>2. Miejsca parkingowe realizować na terenie własnej działki, w ilości zabezpieczającej potrzeby własne wynikające z funkcji mieszkaniowej oraz pozostałej działalności gospodarczej</li></ol>
<b>10. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Nie określa się zasady i warunków podziału.</li></ol>

<b>miejscowym planem</b>	
<b>11. Zasady obsługi uzupełniającej / inżynierskiej</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci.</li> <li>2. Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez zarządcę sieci.</li> <li>3. Odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sieci sanitarnej na zasadach określonych przez zarządcę sieci.</li> <li>4. Odprowadzenie wód opadowych na terenie własnym działki z placów i jezdni po uprzednim podczyszczeniu.</li> <li>5. Gospodarka odpadami – zgodnie z obowiązującymi przepisami na zasadach przyjętych na terenie gminy.</li> <li>6. Ogrzewanie z ekologicznych źródeł ciepła.</li> </ol>
<b>12. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Teren znajduje się w strefie pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie inwestycje należy uzgadniać z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.</li> <li>2. Teren znajduje się w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią (obowiązują przepisy Prawa Wodnego art. 82), na roboty oraz czynności które mogą utrudnić ochronę przeciwpowodziową należy uzyskać decyzję zwalniająca od Dyrektora właściwego terytorialnie Urzędu Morskiego.</li> <li>3. Dążyć do standaryzacji ogrodzeń działek od strony ulicy Obozowej i Leśnej.</li> </ol>
<b>13. Stawka procentowa</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłat, o których mowa w art.36 ustęp 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu <b>12MS/U</b>.</li> </ol>

Uwaga: Tracą moc ustalenia karty B-12MS uchwalone Uchwałą nr V/26/07 Rady Gminy Sztutowo z dnia 12.04.2007 r. (dla terenu opracowania)

## KARTA TERENU NR B-13U/M i UT

<b>1. Numer i symbol jednostki urbanistycznej</b>	<b>B-13U/M i UT</b>	<b>13</b>
<b>2. Powierzchnia</b>	<b>0,2381 ha</b> (działka nr 67/5 pow. 1194m <sup>2</sup> , działka nr 67/6 pow. 1187m <sup>2</sup> )	
<b>3.Funkcja główna</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Teren przeznaczony pod funkcję turystyczno - pensjonatową w użytkowaniu całorocznym, dopuszcza się funkcje mieszkaniową związaną z prowadzoną działalnością.– działka nr 67/5</li> <li>2. Teren przeznaczony pod funkcję usługową (handel i gastronomia) dopuszcza się funkcję mieszkaniową związaną z funkcją główną – działka nr 67/6.</li> </ol>	
<b>4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Obowiązuje linia zabudowy wyznaczona rysunkiem planu.</li> </ol>	
<b>5. Zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</li> <li>2. Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki min 25%. Należy realizować pas zieleni izolacyjnej o szerokości 1,5 m wzdłuż granicy z działkami 66/3 i 66/4.</li> </ol>	



	<p>3. Zasięg uciążliwości dla środowiska wynikający z prowadzonej działalności powinien być ograniczony do granicy terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny.</p>
<p><b>6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</b></p>	<p>1. Teren znajduje się w strefie konserwatorskiej „B”, w której obowiązuje wymóg opiniowania projektów architektonicznych (remontów) i nowych inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie bryły i elewacji.</p> <p>2. Teren znajduje się w strefie archeologicznej OW, wszelkie prace ziemne muszą zostać zgłoszone do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i prowadzone w porozumieniu z archeologiem wg ustaleń §11.</p>
<p><b>7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej</b></p>	<p>1. Elewacje budynków i ogrodzenia zlokalizowane wzdłuż ulicy Leśnej, Morskiej i Obozowej tworzą przestrzeń publiczną.</p>
<p><b>8. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy</b></p>	<p><u>Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji dotyczy działki nr 67/5 – zabudowa pensjonatowa:</u></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Zabudowę pensjonatową można realizować w formie obiektu wolnostojącego przy zachowaniu obowiązujących warunków technicznych sytuowania obiektów w stosunku do granic sąsiednich działek lub w porozumieniu z właścicielem działki nr 67/6 na wspólnej granicy działek.</li><li>2. Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie obiektu w całości lub części</li><li>3. Dach o nachyleniu 30° – 45° wielospadowy, z możliwością realizacji lukarn lub okien połaciowych, kalenica główna wzdłuż do ulicy Leśnej</li><li>4. Pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub brązu, wyklucza się kolor niebieski i zielony.</li><li>5. Poziom posadowienia posadzki parteru (<math>\pm 0,00 = 0,30</math> do <math>0,90</math> m n.p.t) nie mniej niż 1,6 m n.p.m.</li><li>6. Zakaz realizacji zabudowy gospodarczej. Ewentualny garaż projektować w budynku głównym.</li><li>7. Nowoprojektowany budynek winien reprezentować wysokie walory architektoniczne, uwzględniające cechy architektury regionalnej, zaleca się użycie drewnianego detalu architektonicznego (balkony, zadaszenia) charakterystycznego dla budownictwa Żuław i Mierzei Wiślanej.</li><li>8. Obowiązujące zabezpieczenie budynków i budowli przed wodą gruntową do rzędnej 1,25 m n.p.m.</li></ol> <p><u>Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji dotyczy działki nr 67/6 – zabudowa usługowa-handel gastronomia:</u></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Zabudowę usługową (handel-gastronomia) można realizować w formie obiektu wolnostojącego przy zachowaniu obowiązujących warunków technicznych sytuowania obiektów w stosunku do granic sąsiednich działek lub w porozumieniu z właścicielem działki nr 67/5 na wspólnej granicy działek.</li><li>2. Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie obiektu w całości lub części.</li><li>3. Dach o nachyleniu 30° – 45° wielospadowy, z możliwością realizacji lukarn lub okien połaciowych, kalenica główna wzdłuż do ulicy Morskiej.</li><li>4. Pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwieni lub brązu, wyklucza się kolor niebieski i zielony</li><li>5. Poziom posadowienia posadzki parteru (<math>\pm 0,00 = 0,30</math> do <math>0,90</math> m n.p.t) nie mniej niż 1,6 m n.p.m.</li><li>6. Zakaz realizacji zabudowy gospodarczej. Ewentualny garaż projektować</li></ol>

	<p>w budynku głównym.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>7. Nowoprojektowany budynek winien reprezentować wysokie walory architektoniczne, uwzględniające cechy architektury regionalnej, zaleca się użycie drewnianego detalu architektonicznego (balkony, zadaszenia) charakterystycznego dla budownictwa Żuław i Mierzei Wiślanej.</li><li>8. Obowiązujące zabezpieczenie budynków i budowli przed wodą gruntową do rzędnej 1,25 m n.p.m.</li></ol>
<b>9. Dostępność, komunikacja parking</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Bezpośredni dostęp do działki 67/5 z ulicy Leśnej.</li><li>2. Bezpośredni dostęp do działki 67/6 z ulicy Morskiej lub Obozowej.</li><li>3. Miejsca parkingowe realizować na terenie własnej działki, wielkość miejsc parkingowych projektować w ilości wynikającej z funkcji posiadanej działki .</li></ol>
<b>10. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych miejscowym planem</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Nie określa się zasady i warunków podziału.</li></ol>
<b>11. Zasady obsługi uzupełniającej uzupełniającej / inżynierskiej</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci.</li><li>2. Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez zarządcę sieci.</li><li>3. Odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sieci sanitarnej na zasadach określonych przez zarządcę sieci.</li><li>4. Odprowadzenie wód opadowych na terenie własnym działki z placów i jezdni po uprzednim podczyszczeniu.</li><li>5. Gospodarka odpadami – zgodnie z obowiązującymi przepisami na zasadach przyjętych na terenie gminy.</li><li>6. Ogrzewanie z ekologicznych źródeł ciepła ( z wyłączeniem elektrowni wiatrowych usytuowanych na działce).</li></ol>
<b>12. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Teren znajduje się w strefie pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie inwestycje należy uzgadniać z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.</li><li>2. Teren znajduje się w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią (obowiązują przepisy Prawa Wodnego art. 82), na robót oraz czynności które mogą utrudnić ochronę przeciwpowodziową należy uzyskać decyzję zwalniającą od Dyrektora właściwego terytorialnie Urzędu Morskiego.</li><li>3. Ustala się zakaz realizacji zabudowy gospodarczej (nie dotyczy garaży).</li><li>4. Dążyć do standaryzacji ogrodzeń działek od strony ulicy Morskiej, Obozowej i Leśnej.</li></ol>
<b>13. Stawka procentowa</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłat, o których mowa w art.36 ustęp 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu <b>B-13U/M i UT</b>.</li></ol>

Uwaga: Tracą moc ustalenia karty B-13U/M uchwalone Uchwałą nr V/26/07 Rady Gminy Sztutowo z dnia 12.04.2007 r.

**KARTA TERENU NR B-17 MN**

<b>1. Numer i symbol jednostki urbanistycznej</b>	<b>B-17 MN</b>	<b>17</b>
<b>2. Powierzchnia</b> (działka nr 1 pow. 1087 m <sup>2</sup> , działka nr 2 pow. 817m <sup>2</sup> , fragment południowy działki nr 16 pow. 1700m <sup>2</sup> , zieleń pow. 86m <sup>2</sup> , droga służebna pow. 305m <sup>2</sup> )	<b>0,3995 ha</b>	
<b>3. Funkcja główna</b>	1. Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą (wydzielony z działki 16).	
<b>4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	1. Obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy jak zaznaczono na rysunku planu. 2. Obowiązuje ustalenie służebności dojazdu do działek przez południową część działki nr 16 od strony ulicy Leśnej do nowoprojektowanej zabudowy.	
<b>5. Zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego</b>	1. Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 2. Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki min 50%. W tym udział zieleni wysokiej min 20 %. 3. Zasięg uciążliwości dla środowiska wynikający z prowadzonej działalności powinien być ograniczony do granicy terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny.	
<b>6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</b>	1. Wobec obiektów o zachowanych wartościach kulturowych wskazanych na rysunku planu obowiązuje konieczność utrzymania ich w dobrym stanie technicznym i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wg ustaleń §11. 2. Część terenu znajduje się w strefie konserwatorskiej „B”, w której obowiązuje wymóg opiniowania projektów architektonicznych (remontów) i nowych inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie bryły i elewacji. 3. Teren znajduje się w strefie archeologicznej OW, wszelkie prace ziemne muszą zostać zgłoszone do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i prowadzone w porozumieniu z archeologiem wg ustaleń §11.	
<b>7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej</b>	1. Domknięcie przestrzeni publicznej stanowić będą po realizacji elewacje frontowe budynków na nowo wydzielonych działkach.	
<b>8. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy</b>	Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej: a) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojąca. b) Wysokość zabudowy max 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), dopuszcza się kondygnację podziemną pod częścią lub całym budynkiem. c) Poziom posadowienia parteru (±0,00) do 0,90 m n.p.t d) Budynki na poszczególnych działkach sytuować w nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej 6,0 m od granicy działki. e) Kalenice budynków sytuować zgodnie z rysunkiem planu. f) Dach o nachyleniu 35° – 45° dwuspadowy lub wielospadowy, z możliwością realizacji lukarn lub okien połaciowych, w przypadku dachu wielospadowego kalenica główna jak na rysunku planu. g) Dach kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym	

	<p>w kolorze czerwieni lub brązu wyklucz się kolor niebieski i zielony.</p> <p>h) Nowoprojektowane budynki winny reprezentować wysokie walory architektoniczne, uwzględniające cechy architektury regionalnej zaleca się użycie drewnianego detalu architektonicznego (balkony, zadaszenia) charakterystycznego dla budownictwa Żuław i Mierzei Wiślanej</p> <p>i) Garaż w kubaturze budynku.</p> <p>j) Obowiązuje zabezpieczenie budynków i budowli przed wodą gruntową do rzędnej 1,25 m n.p.m.</p>
<b>9. Dostępność, komunikacja parking</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Dojazd do dwóch wydzielonych działek pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą odbywać się będzie poprzez wydzieloną z działki nr 16 drogę wewnętrzną (wymóg ustalenia służebności przejazdu).</li><li>2. Miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby własne wynikające z funkcji mieszkaniowej realizować na terenie działki</li></ol>
<b>10. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych miejscowym planem</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Z działki nr 16 w części północnej wydziela się dwie działki pod zabudowę jednorodziną o powierzchni od 820 m<sup>2</sup> do 1100 m<sup>2</sup>.</li><li>2. Należy ustalić służebność dojazdu przez południowo-wschodnią część działki do ulicy Leśnej.</li></ol>
<b>11. Zasady obsługi uzupełniającej / inżynierskiej</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci.</li><li>2. Odprowadzenie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie własnej działki lub do kanalizacji deszczowej.</li><li>3. Gospodarka odpadami – zgodnie z obowiązującymi przepisami na zasadach przyjętych na terenie gminy.</li><li>4. Zaopatrzenie w wodę – wszystkie obiekty mieszkalne winny posiadać podłączenie do komunalnej wodociągowej sieci wiejskiej</li><li>5. Odprowadzenie ścieków – do komunalnej kanalizacji sanitarnej wiejskiej.</li><li>6. Ogrzewanie z ekologicznych źródeł ciepła.</li></ol>
<b>12. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Teren znajduje się w strefie pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie inwestycje należy uzgadniać z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.</li><li>2. Teren znajduje się w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią (obowiązują przepisy Prawa Wodnego art. 82), na robót oraz czynności które mogą utrudnić ochronę przeciwpowodziową należy uzyskać decyzję zwalniającą od Dyrektora właściwego terytorialnie Urzędu Morskiego.</li><li>3. Dążyć do standaryzacji ogrodzeń nowo wydzielonych działek.</li></ol>
<b>13. Stawka procentowa</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłat, o których mowa w art.36 ustęp 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu MN.</li></ol>

**Uwaga:** Tracą moc ustalenia karty B-6UT uchwalone Uchwałą nr V/26/07 Rady Gminy Sztutowo z dnia 12.04.2007 r.

1. Wydziela się z terenu B-6UT teren przeznaczony pod zabudowę 17 MN – zapisy w karcie terenu B-6 UT pozostają bez zmian.
2. Wydziela się z terenu B-5MS południowy fragment działki nr 16 – zapisy w karcie terenu B-5 MS pozostają bez zmian.



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XXX/272/09  
Rady Gminy Sztutowo z dnia 30.11.2009 r.  
w sprawie zmiany miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego wsi  
Sztutowo określonego w kartach terenu  
12MS/U, B-13U/M i UT, B-17 MN.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Sztutowo gmina Sztutowo na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ((Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami)

W trakcie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sztutowo określonych w kartach terenu 12MS/U, B-13U/M i UT, B-17 MN w terminie od 21.09-12.10.2009 r. oraz w terminie wnoszenia uwag wyznaczonym w ogłoszeniu na dzień 26.10.2009 r. nie wniesiono uwag do projektu zmiany planu.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XXX/272/09  
Rady Gminy Sztutowo z dnia 30.11.2009 r.  
w sprawie zmiany miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego wsi  
Sztutowo określonego w kartach terenu  
12MS/U, B-13U/M i UT, B-17 MN.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Sztutowo określonego w kartach terenu 12MS/U, B-13U/M i UT, B-17 MN na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ((Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami).

Na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w ramach procedury sporządzania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sztutowo określonego w kartach terenu 12MS/U, B-13U/M i UT, B-17 MN sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. W/w opracowanie dostępne jest w Referacie Budownictwa Urzędu Gminy Sztutowo.

## 605

### UCHWAŁA Nr XXX/273/09 Rady Gminy w Sztutowie z dnia 30 listopada roku

#### w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sztutowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Sztutowo, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sztutowo przyjętego uchwałą nr XXII/139/97 Rady Gminy Sztutowo z dnia 26 lutego 1997 r. zmienionego uchwałą nr XXII/144/2004 Rady Gminy Sztutowo z dnia 30 listopada 2004 r. oraz w związku z podjętą w dniu 25 września 2008 r. Uchwałą nr XVII/156/08 o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sztutowo uchwalonego przez Radę Gminy Sztutowo na mocy Uchwały nr V/26/07 z dnia 12 kwietnia 2007 r. uchwała, co następuje:

#### USTALENIA OGÓLNE

##### § 1

1. Zmiana planu obejmuje tereny określone w Uchwale nr XVII/156/08 Rady Gminy Sztutowo z dnia 25 września 2008 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sztutowo określonych w kartach terenu D-11UT, D1-11UT, D-11 r.M/UT.
2. Granice zmiany planu oznaczone są na rysunku planu.

##### § 2

Integralną część uchwały stanowią:

1. **Rysunki planu** – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący Załącznik graficzny nr 1, 2 do niniejszej uchwały w skali 1:1000 obejmujący teren objęty zmianą.
2. **Załącznik nr 3** rozstrzygnięcie Rady Gminy Sztutowo w sprawie rozpatrzenia uwag do zmiany planu.
3. **Załącznik nr 4** rozstrzygnięcie Rady Gminy Sztutowo w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy.

##### § 3

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **Obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar zmiany planu w granicach określonych Uchwałą nr XVII/156/08 z dnia 25 września 2008 r.
2. **Akcentie architektonicznym** – oznacza to wyróżnienie wskazanego miejsca w odniesieniu do wysokości bryły budynku oraz kompozycji elewacji czy odmiennego materiału itp.
3. **Architekturze regionalnej** – rozumie się przez to architekturę tego terenu charakteryzującą się zastosowaniem „muru pruskiego” lub jego imitacji, elementami konstrukcyjnymi zwieńczenia dachu widocznymi w szczycie budynku takimi jak: sterczynki, rzeźbione gzymsy, zastosowanie wycinanych w drewnie koronek oraz wejścia do budynku w formie ganku, którego kalenica ustawiona jest prostopadle do kalenicy głównej itp.