
G M I N A S Z T U T O W O



UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY SZTUTOWO

CZĘŚĆ TEKSTOWA

BIURO UL. GROTTEGERA 26/3 - 80-311 GDAŃSK
s p ó ł k a z o o o **URBANISTYCZNE** 

N I P 584-020-36-47

R E G O N 008049023

K R S 0000093085

KAPITAŁ ZAKŁADOWY 84.000 zł

Tel/fax (58) 554-84-40

tel. (58) 520-92-22

Mail: urbppp@ppp.gda.pl

www.ppp.gda.pl

ROK ZAŁOŻENIA 1989

L I P I E C 2 0 2 6 R .

ZESPÓŁ AUTORSKI

Projekt PLANU OGÓLNEGO GMINY SZTUTOWO został wykonany przez zespół
Biura Urbanistycznego PPP spółka z o.o. w następującym składzie:

- mgr inż. arch. Aleksandra Piskorska
- mgr inż. Katarzyna Piłatowicz
- mgr Anna Świątkiewicz
- mgr Karol Poklękowski
- mgr inż. Matylda Piskorska
- mgr Bartosz Łęczycki
- mgr inż. arch. Katarzyna Kalukin
- mgr inż. arch. Piotr Rugień
- inż. Kinga Okupska
- inż. Alicja Borek

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY SZTUTOWO

składa się z części tekstowej i graficznej

Część tekstowa UZASADNIENIA składa się z trzech części:

1. **CZĘŚĆ I: „UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO”** zawiera analizę uwarunkowań, o których mowa w art. 13b. ustawy o pizp punkty od 1 do 6;
2. **CZĘŚĆ II: „BILANS ZAPOTRZEBOWANIA NA ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ”** zawiera analizę uwarunkowań, o których mowa w art. 13b. ustawy o pizp punkt 7.
3. **CZĘŚĆ III: USTALENIA PLANU OGÓLNEGO**

Część graficzna UZASADNIENIA składa się z trzech map:

- **MAPA NR 1: UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY SZTUTOWO;**
- **MAPA NR 2: PLAN OGÓLNY GMINY SZTUTOWO;**
- **MAPA NR 3: PLAN OGÓLNY GMINY SZTUTOWO NA TLE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.**

SPIS TREŚCI

WSTĘP.....	8
1. Przedmiot opracowania	8
2. Podstawy formalno-prawne opracowania	9
CZĘŚĆ I – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy	10
1. Ogólna charakterystyka gminy Sztutowo	10
2. Uwarunkowania rozwoju wynikające z dokumentów strategicznych	11
2.1. Polityka przestrzenna gminy	11
2.1.1. Strategia rozwoju Gminy Sztutowo	11
2.1.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	15
2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	25
2.3. Ustalenia planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych	30
2.3.2. Plan zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych Zalewu Wiślanego	31
2.3.3. Projekt planu zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych Zatoki Gdańskiej33	
3. Uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych	34
3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	34
3.2. Zagrożenie powodzią.....	44
3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych.....	45
3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi	46
3.5. Strefy ochronne ujęć wody.....	46
3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	46
3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	47
3.8. Złoża kopalin, podziemne magazyny.....	47
3.8.1. Złoża kopalin.....	47
3.8.2. Podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	48
3.8.3. Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla	48
3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	49
3.10. Zabytki objęte formami ochrony	49
3.10.1. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków	49
3.10.2. Obiekty i obszary ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.....	50
3.10.3. Stanowiska archeologiczne	51
3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	52
3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	52

3.13.	Obszary ograniczonego użytkowania	54
3.14.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	54
3.15.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	55
3.16.	Obszary ciche.....	55
3.17.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	55
3.18.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	56
3.19.	Obszary pasa nadbrzeżnego	57
4.	Infrastruktura społeczna, transportowa i techniczna	62
4.1.	Infrastruktura społeczna	62
4.2.	Infrastruktura transportowa	65
4.2.1.	Układ drogowy wg kategorii dróg	65
4.2.2.	Linie kolejowe.....	68
4.3.	Infrastruktura techniczna	69
4.3.1.	Komunalna infrastruktura techniczna	69
4.3.2.	Zaopatrzenie w energię elektryczną, ciepło i gaz.....	71
5.	Audyt krajobrazowy	72
6.	Uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego	74
	CZĘŚĆ II Bilans zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową.....	79
1.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.....	79
1.1.	Sytuacja demograficzna gminy Sztutowo.....	79
1.2.	Prognoza demograficzna dla gminy Sztutowo	80
1.3.	Sytuacja mieszkaniowa.....	81
1.4.	Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jednego mieszkańca.	82
1.5.	Prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.....	83
2.	Chłonność terenów niezabudowanych	84
2.1.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	84
2.2.	Tereny przeznaczone w mpzp pod zabudowę mieszkaniową.....	85
2.3.	Luki w istniejącej zabudowie	86
2.4.	Chłonność terenów wynikająca w strefach planistycznych	87
3.	Sposób zaspokojenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w POG.....	88
	CZĘŚĆ III - Ustalenia planu ogólnego	90
1.	Rodzaje stref planistycznych wyznaczonych w POG	90
2.	Charakterystyka stref planistycznych	90
2.1.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	91

2.2.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	92
2.3.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	100
2.4.	Strefa usługowa	105
2.5.	Strefa gospodarcza	108
2.6.	Strefa produkcji rolniczej.....	108
2.7.	Strefa infrastrukturalna	110
2.8.	Strefa zieleni i rekreacji	111
2.9.	Strefa cmentarzy	115
2.10.	Strefa otwarta.....	115
2.11.	Strefa komunikacji.....	116
3.	Fakultatywne elementy planu ogólnego	117
3.1.	Obszary uzupełnień zabudowy (OUZ)	117
3.1.	Obszary zabudowy śródmiejskiej	119
3.2.	Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej	119
4.	Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13 b ustawy o pizp.....	119
4.1.	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	119
4.2.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	120
4.3.	Sposób uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa w art. 13 b pkt 3 ustawy o pizp ..	121
4.4.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	127
4.5.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.	128
4.6.	Opracowanie ekofizjograficzne	130
4.7.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	132
	Załącznik nr 1 – Wykaz zabytków wpisanych do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków	133
	Załącznik nr 2 – Wykaz pozostałych zabytków nieruchomych wyznaczonych przez wójta gminy ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków	135

SPIS RYCIN:

Rycina 1.	Model struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy Sztutowo	14
Rycina 2.	Wyrys z Planu zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych Zalewu Wiślanego	32
Rycina 3.	Formy ochrony przyrody w granicach gminy Sztutowo i w otoczeniu	35
Rycina 4.	Wybrane strefy z planu ochrony, dotyczące wskazań we wniosku PKMW	39

Rycina 5. Zagrożenie powodziowe na terenie gminy Sztutowo	44
Rycina 6. Melioracje i grunty zmeliorowane na terenie gminy Sztutowo	45
Rycina 7. Udokumentowane złoża kopalin na terenie gminy Sztutowo	48
Rycina 8. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków na terenie gminy Sztutowo	50
Rycina 9. Stanowiska archeologiczne na terenie gminy Sztutowo	52
Rycina 10. Tereny zamknięte na terenie gminy Sztutowo	53
Rycina 11. Granice pasa nadbrzeżnego oraz lokalizacja portów i przystani na terenie gminy Sztutowo	58
Rycina 12. Infrastruktura społeczna na terenie gminy Sztutowo	64
Rycina 13. Szlaki turystyczne na terenie gminy Sztutowo	65
Rycina 14. Układ drogowy na terenie gminy Sztutowo	68
Rycina 15. Granice obszaru aglomeracji ściekowej Stegna na terenie gminy Sztutowo	70
Rycina 16. Krajobrazy priorytetowe w granicach gminy Sztutowo	72
Rycina 17. Proponowane formy ochrony wyznaczone w audycie krajobrazowym	73
Rycina 18. Potencjał agroekologiczny gminy Sztutowo	75
Rycina 19. System powiązań przyrodniczych gminy Sztutowo	77
Rycina 20. Rozmieszczenie ludności na obszarze gminy Sztutowo	79
Rycina 21. Pokrycie obszaru gminy Sztutowo miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (mpzp)	85
Rycina 22. Tereny przeznaczone w mpzp pod zabudowę mieszkaniową	86
Rycina 23. Luki w istniejącej zabudowie mieszkaniowej	87
Rycina 27. Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznaczony w POG Sztutowo	118

SPIS TABEL:

Tabela 1 Cele strategiczne rozwoju gminy	11
Tabela 2. Wykaz wielkopowierzchniowych form ochrony przyrody w granicach gminy oraz w najbliższym sąsiedztwie	34
Tabela 3. Charakterystyka złóż występujących w granicach gminy Sztutowo	47
Tabela 4. Wykaz obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków na terenie gminy Sztutowo	49
Tabela 5. Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie gminy Sztutowo	51
Tabela 6. Wykaz dróg wojewódzkich na terenie gminy Sztutowo	66
Tabela 7. Wykaz dróg powiatowych na terenie gminy Sztutowo	66
Tabela 8. Wykaz dróg gminnych na terenie gminy Sztutowo	67
Tabela 9. Czynniki warunkujące możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z obowiązującego prawa.	78
Tabela 10. Mieszkańcy Gminy Sztutowo wg miejscowości w latach 1993 - 2024	80
Tabela 11. Prognoza demograficzna dla gminy Sztutowo	81
Tabela 12. Zasoby i warunki mieszkaniowe	81
Tabela 13. Prognoza P ₂₀ powierzchni użytkowej mieszkania na jednego mieszkańca gminy Sztutowo	83
Tabela 14. Chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych SJ, SZ i SW	88
Tabela 15. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	90
Tabela 16. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	91
Tabela 17. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	92
Tabela 18. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	100
Tabela 19. Strefa usługowa	105

Tabela 20. Strefa gospodarcza	108
Tabela 21. Strefa produkcji rolniczej	108
Tabela 22. Strefa infrastrukturalna	111
Tabela 23. Strefa zieleni i rekreacji.....	111
Tabela 24. Strefa cmentarzy	115
Tabela 25. Strefa otwarta	115
Tabela 26. Strefa komunikacji	116

WYJAŚNIENIE SKRÓTÓW UŻYTYCH W TEKŚCIE

ustawa o pizp: ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 poz. 538 ze zm.);

PZPWP 2030: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030 przyjęty Uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r.

WSTĘP

1. Przedmiot opracowania

Plan Ogólny Gminy Sztutowo został opracowany na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.). Jest to zupełnie nowy dokument planistyczny obejmujący obszar całej gminy i stanowiący jeden z kluczowych elementów reformy dotyczącej planowania przestrzennego. Zakres i forma planu ogólnego zostały określone przepisami wprowadzonymi ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688).

Skutkiem zmian wprowadzonych tą nowelizacją – w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – jest utrata mocy obowiązującej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z końcem czerwca 2026 r. Dokument ten zostanie zastąpiony przez sporządzenie obligatoryjnych opracowań: planu ogólnego oraz strategii rozwoju gminy, w której szczególne znaczenie będzie miał model przestrzenny zagospodarowania gminy. Celem nowelizacji jest uproszczenie, ujednolicenie i przyspieszenie procedury planistycznej. Ma temu służyć wprowadzenie nowych narzędzi i instytucji w systemie planowania i zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny zastąpi dotychczas obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sztutowo.

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, którego ustalenia będą wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak również dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W art. 13a w ust. 1 ustawy o pizp określono zakres treści planu ogólnego. Normatywna część planu ogólnego dotyczy najważniejszych ustaleń w zakresie strefowania obszaru gminy oraz ustalania nieprzekraczalnych warunków brzegowych realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych.

Zgodnie z art. 13b. ustawy o pizp, ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

- 1) politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) znajdujące się na obszarze gminy:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,

- j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
- k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
- l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
- m) obszary ograniczonego użytkowania,
- n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
- o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
- p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
- q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
- r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.);
- 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Plan ogólny może także zawierać regulacje dotyczące standardów dostępności infrastruktury społecznej. Podobne rozwiązania wprowadzono już w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. W obecnym porządku prawnym dotyczą one jedynie zawartej w tejże ustawie procedury przygotowania inwestycji. Zmiana ma pozwolić gminom na stosowanie standardów dostępności infrastruktury społecznej także w procedurach stosowanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny gminy Sztutowo sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz na podstawie Uchwały Nr III/25/2024 Rady Gminy Sztutowo z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Sztutowo.

W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

CZĘŚĆ I – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy

1. Ogólna charakterystyka gminy Sztutowo

Gmina Sztutowo jest gminą wiejską położoną w północnej części województwa pomorskiego, w powiecie nowodworskim. Jej siedzibą administracyjną jest miejscowość Sztutowo. Obszar gminy liczy ok. 107 km² i zamieszkuje go około 3,5 tys. osób (stan na 2024 r.).

Gmina posiada dostęp zarówno do Morza Bałtyckiego, jak i Zalewu Wiślanego. Przez jej teren przepływają m.in. rzeka Szarpawa i Wisła Królewiecka. Obszary te charakteryzują się niskim położeniem n.p.m. – część z nich znajduje się poniżej poziomu morza, w depresji Żuław Wiślanych. Gmina Sztutowo wyróżnia się wysokimi walorami przyrodniczymi – duża część jej obszaru objęta jest ochroną przyrodniczą, w tym Parkiem Krajobrazowym „Mierzeja Wiślana”, rezerwatem przyrody oraz obszarami Natura 2000. Jednocześnie ww. Park Krajobrazowy i Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH280007 włączono do systemu Bałtyckich Obszarów Chronionych jako HELCOM MPA nr 83 „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana”. Obszar gminy stanowi również element istotnych korytarzy ekologicznych, w tym europejskich szlaków migracyjnych ptaków. To jeden z kluczowych atutów gminy, kształtujący jej tożsamość i potencjał rozwojowy.

Funkcjonalnie gmina pełni przede wszystkim rolę turystyczno-wypoczynkową. W sezonie letnim przyciąga wielu turystów, szczególnie do miejscowości nadmorskich, takich jak Sztutowo, Kąty Rybackie czy Skowronki, oferujących rozbudowaną infrastrukturę turystyczną. Gospodarka gminy w znacznym stopniu opiera się na turystyce sezonowej, jednak w części miejscowości, zwłaszcza nad Zalewem Wiślanym, wciąż obecne jest tradycyjne rybołówstwo. Rolnictwo pozostaje elementem lokalnej gospodarki, choć jego rola systematycznie maleje.

Na terenie gminy zlokalizowane jest Muzeum Stutthof – miejsce pamięci utworzone na obszarze byłego niemieckiego nazistowskiego obozu koncentracyjnego, stanowiące ważny element dziedzictwa historycznego regionu oraz cel licznych wizyt edukacyjnych i turystycznych.

Mimo peryferyjnego położenia w województwie i sezonowego charakteru gospodarki, gmina dysponuje znacznym potencjałem rozwojowym, zwłaszcza w obszarze turystyki przyrodniczej i kulturowej, lokalnej przedsiębiorczości oraz współpracy międzygminnej w ramach obszaru funkcjonalnego Mierzei Wiślanej i Delt Wisły.

Administracyjnie gmina Sztutowo graniczy: od wschodu z gminą Krynica Morska, od zachodu z gminą Stegna, a od południa z gminą Nowy Dwór Gdański oraz gminą Tolkmicko. W jej skład wchodzi osiem sołectw: Grochowo Pierwsze, Grochowo Trzecie, Groszkowo, Kąty Rybackie, Kobyla Kępa, Łaszka, Płonina oraz Sztutowo.

Główną osią komunikacyjną gminy jest droga wojewódzka nr 501 (DW501), łącząca Sztutowo ze Stegną, Kątami Rybackimi i Krynica Morską. Trasa ta ma strategiczne znaczenie, zwłaszcza w sezonie letnim, kiedy intensywny ruch turystyczny istotnie wzrasta.

2. Uwarunkowania rozwoju wynikające z dokumentów strategicznych

2.1. Polityka przestrzenna gminy

2.1.1. Strategia rozwoju Gminy Sztutowo

Obowiązująca Strategia Rozwoju Gminy Sztutowo na lata 2022-2030 została przyjęta Uchwałą nr XXXVIII/395/2022 Rady Gminy Sztutowo z dnia 28.03.2022 r. Strategia rozwoju Gminy Sztutowo jest istotnym dokumentem cyklicznym, który wskazuje cele i kierunki działania ważne do osiągnięcia założeń strategicznych dla tej jednostki. Dokument ten wpisuje się w ustalenia kierunkowe, które wynikają z bieżącej polityki regionalnej, krajowej oraz unijnej. Do realizacji wspomnianych założeń strategii niezbędne jest wykorzystanie wewnętrznego i ponadlokalnego potencjału i produktów. Należy mieć na względzie również strategię gmin ościennych. Zważywszy na przenikające się powiązania tych jednostek odnośnie do społecznych, środowiskowych, gospodarczych i przestrzennych stref.

Wprowadzenie Strategii Rozwoju Gminy Sztutowo na lata 2022-2030 pozwoli na prowadzenie polityki zrównoważonego rozwoju Gminy. Na podstawie tego dokumentu Gmina będzie mogła się ubiegać o dofinansowanie z różnych źródeł finansowych dla realizacji wytyczonych w niej celów, w tym pochodzących ze środków Unii Europejskiej.

Na podstawie przeprowadzonej diagnozy sytuacji gospodarczej, społecznej oraz przestrzenno-środowiskowej w Gminie Sztutowo przy jednoczesnym uwzględnieniu uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych, określona została misja i wizja oraz powiązane z nimi cele strategiczne, ukierunkowane na osiągnięcie zakładanej misji i wizji rozwoju Gminy Sztutowo.

MISJA GMINY SZTUTOWO

- Polepszanie jakości życia mieszkańców Gminy Sztutowo poprzez zachowanie
- zrównoważonego rozwoju społeczno - gospodarczego z jednoczesnym poszanowaniem środowiska naturalnego, jak i wykorzystanie jego turystycznych walorów.

WIZJA GMINY SZTUTOWO

Gmina Sztutowo to konkurencyjny gospodarczo, prorodzinny i agroturystyczny obszar o proekologicznym działaniu.

Przyjęte cele strategiczne rozwoju gminy, ale również konkretne projekty umożliwią osiągnięcie odpowiedniego stanu gminy, który będzie oczekiwany i atrakcyjny dla mieszkańców. Poniższa tabela przedstawia cele strategiczne w obszarze społecznym, gospodarczym, przestrzennym i środowiskowym Gminy Sztutowo.

Tabela 1 Cele strategiczne rozwoju gminy

Cel operacyjny	Działanie
CEL STRATEGICZNY 1: POPRAWA JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW	
Zwiększenie i poprawa dostępności do usług społeczno-kulturalnych	• Remonty świetlic • Budowa kompleksu sportowego przy ul. Obozowej • Powstanie Gminnego Ośrodka Kultury i Sportu • Rozwój Biblioteki Publicznej Gminy Sztutowo poprzez dostosowanie oferty i pomieszczeń dla Osób z Niepełnosprawnościami i seniorów • Kino letnie • Kontynuacja budowy parku przy ul. Parkowej – II etap – park historyczno-kulturowy

Zwiększenie i poprawa dostępności do usług społeczno-kulturalnych	• Przebudowa parku publicznego przy ul. Gdańskiej – II etap • Budowa skateparku
Poprawa atrakcyjności przestrzeni publicznej	• Ścieżki nordic walking w południowej części gminy • Ścieżka ornitologiczna z punktami obserwacyjnymi nad Zalewem Wiślanym • Ścieżka historyczno-edukacyjna w Sztutowie – tablice w kilkunastu punktach oraz opracowanie trasy, wydawnictwa z mapą i opisem, strony internetowej, filmu promocyjnego
Modernizacja i rozbudowa infrastruktury dla osób z niepełnosprawnością i starszych	• Dostępna szkoła – dostosowanie całego budynku szkoły oraz terenów przyległych dla Osób z Niepełnosprawnością (parking, chodniki, korytarze, kolorystyka ścian, • wymiana wszystkich drzwi do sal itd.) • Miejsce opieki dziennej dla seniorów • Dostosowanie pozostałych budynków użyteczności publicznej do potrzeb Osób z Niepełnosprawnościami
Rozwój e-usług publicznych	Elektronizacja Urzędu Gminy – nowa strona www, elektroniczny obieg dokumentów, podniesienie jakości usług publicznych
Poprawa warunków życia mieszkańców i ich bezpieczeństwa	• Karta mieszkańca • Całoroczne szalety publiczne • Miasteczko ruchu drogowego przy szkole • Budowa pływalni przy szkole podstawowej • Remonty chodników – kontynuacja • Współpraca przy rozbudowie sieci telekomunikacyjnych, światłowodowych • Wprowadzenie udogodnień/ulg dla rodzin z dziećmi pod hasłem „Gmina przyjazna rodzinom”
Tworzenie sprzyjających warunków dla rozwoju przedsiębiorczości	Utworzenie inkubatora przedsiębiorczości
CEL STRATEGICZNY 2: ZRÓWNOWAŻONE GOSPODAROWANIE ZASOBAMI ŚRODOWISKA	
Ochrona zasobów naturalnych i środowiska	• Zastosowanie odnawialnych źródeł energii na 14 budynkach użyteczności publicznej • Wymiana źródeł ciepła w 4 budynkach użyteczności publicznej • Pomoc w zakresie wymiany źródeł ciepła w budynkach mieszkalnych prywatnych • Remont Urzędu Gminy w zakresie termomodernizacji (np. wymiana okien) • Przeprowadzanie szkoleń z Programu działań mających na celu zmniejszenie zanieczyszczenia wód azotanami pochodzącymi ze źródeł rolniczych oraz zapobieganie dalszemu zanieczyszczeniu
CEL STRATEGICZNY 3 GMINA SZTUTOWO ATRAKCYJNA TURYSTYCZNIE	
Wzrost atrakcyjności turystycznej w regionie	• Infrastruktura pod turystykę wędkarską (np. stawy na Płoninie) • Karta turysty

	• Jednolity system oznakowania obiektów turystycznych oraz informacji o atrakcjach • Miejsce wypoczynku i rekreacji/ taras widokowy nad Zalewem Wiślanym w Kątach Rybackich • Elektromobilność (powstaje wspólna strategia z powiatem – m.in. 4 stacje ładowania pojazdów, parkingi park & ride + wypożyczalnie rowerów – turyści zostawiają samochód i poruszają się po gminie rowerami lub korzystają z transportu meleksem/pojazdem wolnobieżnym) • Oznakowanie dodatkowe ścieżek nordic walking i rowerowych – uwzględniające trasy dla narciarzy biegowych • Zagospodarowanie terenów przyplażowych (wykonanie wodociągu i kanalizacji, toalety publiczne, parkingi, także dla rowerów, tarasy widokowe, promenada nadmorska od Sztutowa do Kątów Rybackich) • Rozbudowa mariny w Kątach Rybackich • Rozbudowa ścieżek rowerowych + nowe miejsca postojowe z zestawem naprawczym + mobilna stacja napraw • Zagospodarowanie wybranych ścieżek leśnych do plaży – ławeczki
CEL STRATEGICZNY 4: NOWOCZESNA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
Modernizacja i rozbudowa infrastruktury technicznej	• Gazyfikacja gminy • Remont parkingu przy Urzędzie Gminy • Współpraca przy rozbudowie kolejki wąskotorowej w kierunku Kątów Rybackich
Poprawa stanu gospodarki wodno-ściekowej	Inwestycje z zakresu gospodarki wodno-ściekowej: Grochowo Pierwsze, Grochowo Drugie, Kobyla Kępa
Rozbudowa oraz poprawa jakości infrastruktury drogowej	Inwestycje drogowe: • Sztutowo: Wrzosowa, Zaulek, łącznik między Królewiecką i Zalewową, Leśna, Jagodowa, Jaśkowa Polana, Kormoranów, Kolejowa, Wesoła • Kąty Rybackie: Akacyjowa, Szyprów, Kwiatowa, budowa ul. Polnej do Kobylej Kępy etap 3, Przebudowa drogi gminnej nr 180053G Grochowo Drugie

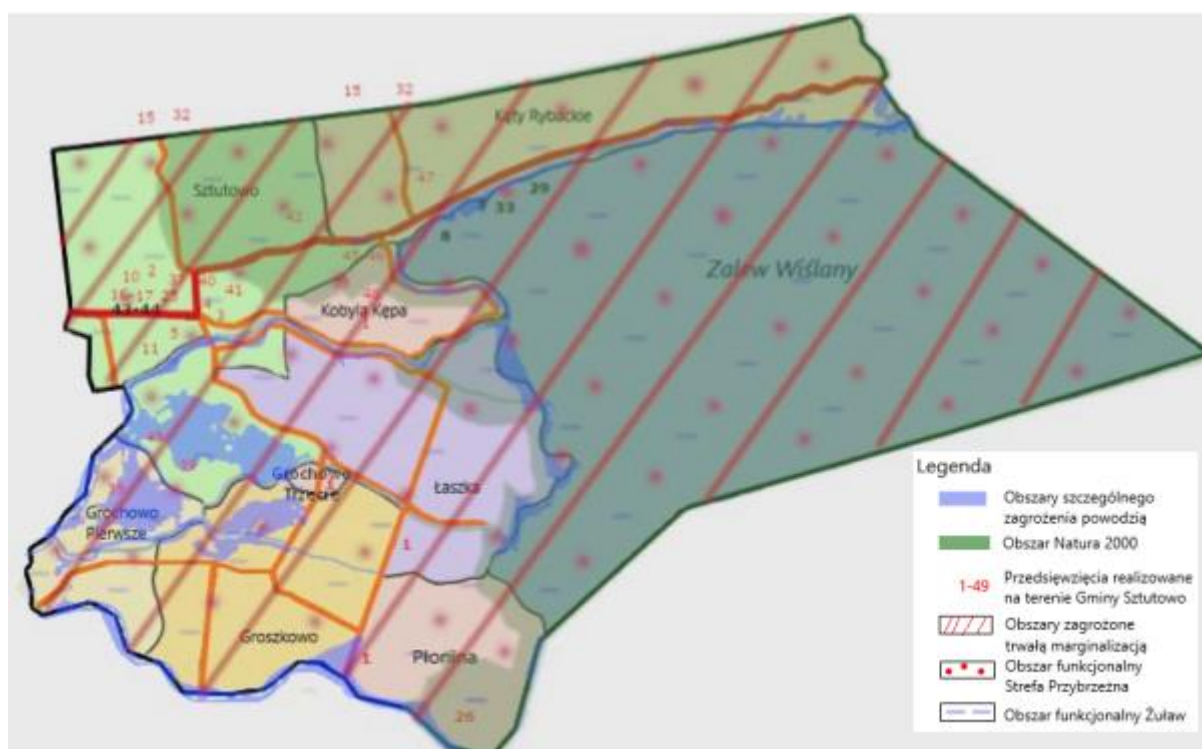
Źródło: Strategia Rozwoju Gminy Sztutowo na lata 2022-2030

W związku z inwestycją - drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską tzw. Przekopu Mierzei gmina Sztutowo będzie prowadzić inwestycje komplementarne, które doprowadzą do zwiększenia potencjału tego miejsca.

W ramach rozbudowy Mariny w Kątach Rybacki Gmina Sztutowo będzie planować wykonanie przystani kajakowo-żeglarskich w Sztutowie, Grochowie Pierwszym i Kobylej Kępie, jeśli pojawią się środki zewnętrzne do wskazanej inwestycji. Działania w zakresie turystyki wodnej, będą prowadzone w odniesieniu do dokumentu Diagnoza stanu i koncepcja rozwoju turystyki wodnej w woj. pomorskim 2030.

Założenia realizacji celów strategicznych w przestrzeni Gminy zostały wskazane w modelu struktury funkcjonalno – przestrzennej.

Rycina 1. Model struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy Sztutowo



Źródło: Strategia Rozwoju Gminy Sztutowo na lata 2022-2030

Strategia Rozwoju Gminy Sztutowo na lata 2022-2030 uwzględnia zapisy Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 (Uchwała Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. - Dz. Urz. Woj. Pom. z 2017 poz. 603) w zakresie ustaleń i rekomendacji odnoszących się do Gminy Sztutowo, a w szczególności: systemu transportowego, funkcji uzdrowiskowych Kątów Rybackich, zachowanie i eksponowanie miejsc pamięci narodowej - Pomnika zagłady - Muzeum „Stutthof” w Sztutowie, osnowy ekologicznej (korytarzy ekologicznych), rozwoju turystyki wodnej.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa, określonej w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego obszar Gminy Sztutowo należy do obszarów funkcjonalnych szczególnego zjawiska w skali makroregionalnej i znajduje się w Strefie Przybrzeżnej (obszar funkcjonalny o znaczeniu ponadregionalnym, położony na terenie trzech województw: pomorskiego, warmińsko-mazurskiego i zachodniopomorskiego), w podstrefie wschodniej (jednej z trzech podstref wydzielonych w granicach województwa pomorskiego). Na obszarze Gminy Sztutowo zasięg obszaru pokrywa się częściowo z obszarem funkcjonalnym Żuławy. Podstawowe ustalenia systematyzujące strukturę funkcjonalno-przestrzenną województwa przypisują Gminę Sztutowo do obszarów rozwoju funkcji uzdrowiskowych oraz poprawy obsługi transportowej atrakcyjną ofertą transportu zbiorowego, w tym kolejowego przez modernizację Żuławskiej Kolei Dojazdowej (kolei wąskotorowej). Ponadto obszar Gminy Sztutowo znajduje się w zasięgu Gdańskiego Obszaru Metropolitalnego i zgodnie z delimitacją poszczególnych obszarów należy do strefy potencjalnego obszaru metropolitalnego.

Polityka przestrzenna województwa w perspektywie roku 2030, określona za pomocą modelu funkcjonalno-przestrzennego opisanego w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa

Pomorskiego 2030 (PZPWP 2030) jest istotą wyznaczenia obszarów funkcjonalnych na potrzeby wskazania wymiaru terytorialnego Strategii Rozwoju Województwa Pomorskiego 2030.

W ramach Krajowej Strategii Rozwoju Regionalnego 2030 na poziomie województwa dla Gminy Sztutowo zidentyfikowano m.in. Obszar Funkcjonalny Strefa Przybrzeżna oraz Obszar Funkcjonalny Żuław. Są to strefy wielofunkcyjne, które obejmują obszary wiejskie i małe miasta z racji na ich specyfikę położenia geograficznego oraz relacje funkcjonalno-przestrzenne. Obszary te są zróżnicowane pod względem uwarunkowań rozwojowych, odmiennych potencjałów i specyficznych barierach w skali makroregionalnej.

Obszar ten znajduje się na styku środowiska morskiego i lądowego i cechuje się wrażliwym systemem przyrodniczym, który zmienia się pod wpływem rosnącej intensywności użytkowania obszarów przybrzeżnych oraz działalności prowadzonej na morzu. Na przeważającej powierzchni obszarów przybrzeżnych postępuje proces przemiany przestrzeni naturalnej w zurbanizowaną z racji rozwoju usług turystycznych. w przypadku tradycyjnej funkcji gospodarczej i kulturowej obszaru przybrzeżnego, jakim jest rybołówstwo kulturowe i łodziowe nakładane są restrykcyjne ograniczenia wynikające z kurczącej się biosfery Bałtyku. Jednakże tą funkcję obszaru należałoby zachować, gdyż stanowi ona ważny element tożsamości kulturowej oraz walorów turystycznych i krajobrazowych wysokiej rangi.

2.1.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sztutowo, zostało przyjęte Uchwałą Nr LX/666/2024 Rady Gminy Sztutowo z dnia 29 lutego 2024 r., (tekst jednolity).

Rozwój przestrzenny Gminy Sztutowo opiera się na zasadach racjonalnego gospodarowania istniejącymi zasobami ze szczególnym uwzględnieniem walorów przyrodniczych i kulturowych.

W oparciu o istniejące uwarunkowania w studium wyznaczono następujące obszary (strefy):

- wody śródlądowe (WS),
- obszary gospodarki rybackiej (WSH),
- plaże (PL),
- wydmy (W),
- lasy ochronne / grunty wskazane do zalesienia (ZL),
- tereny urządzonej zieleni leśnej zlokalizowane w pasie technicznym brzegu morskiego (ZL1, ZL2),
- grunty rolne klas I-III i pochodzenia organicznego (Rw, 1Rw),
- grunty rolne pozostałe (Rn),
- teren zieleni nieurządzonej (ZN),
- parki (ZP),
- cmentarze (ZC),
- tereny strefy obsługi cmentarza (ZP/U),
- zielen krajobrazowo-ekologiczna (przywodna, międzywala) (ZW),
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU, 1MU),
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MWU),
- tereny zabudowy usługowej (U),
- tereny usług turystyki (UT),
- tereny usług turystyki wodnej (UTW),
- tereny usług sportu i rekreacji (US),

- tereny działalności produkcyjno-usługowo-składowej (PU),
- tereny portów i przystani morskich (PR),
- tereny produkcji rolniczej (RU),
- tereny urządzeń obsługi gminy oraz infrastruktury technicznej (IT),
- tereny obsługi administracji morskiej oraz infrastruktury technicznej (IT 1),
- tereny parkingów (KP),
- tereny wojskowe (TW),
- tereny Pomnika Zagłady - Muzeum Stutthof wraz ze strefą ochronną (UK, UK1),
- obszary specjalne w trakcie przekształceń regulowane Ustawą z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz.U. 2017 poz. 820 z późn. zm.) (TS).

Kierunki rozwoju w wyznaczonych strefach:

Wody śródlądowe (WS)

Na terenach wód śródlądowych dopuszcza się:

- wykorzystanie dla funkcji rekreacyjnej (np. wędkarstwo, kąpieliska, uprawianie sportów wodnych),
- urządzenia gospodarki wodnej,
- mosty i kładki,
- realizację przystani wraz z infrastrukturą, pomostów (w tym pomostów do cumowania) i przepraw.

Na terenach tych dopuszcza się wykonywanie prac konserwacyjnych, regulacyjnych oraz związanych z ochroną przeciwpowodziową.

Tereny gospodarki rybackiej (WSH)

Na terenach gospodarki rybackiej dopuszcza się:

- obiekty i urządzenia służące gospodarce rybackiej,
- wykorzystanie dla funkcji turystycznej, w tym rekreacji wyspecjalizowanej (np. obserwacje ptaków, wędkarstwo),

Na terenach tych dopuszcza się wykonywanie prac konserwacyjnych, regulacyjnych oraz związanych z ochroną przeciwpowodziową.

Plaże (PL)

Na terenach plaż dopuszcza się:

- plaże morskie,
- kąpieliska,
- urządzenia wodne,
- obiekty i urządzenia sportu i rekreacji (na okres do 180 dni w skali roku),
- obiekty typu zejścia na plażę, pomosty (w tym pomosty do cumowania), moło,
- zieleń i obiekty małej architektury,
- ścieżki piesze,
- infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Wydm (W)

- 1) Na terenach wydm ustala się obowiązek zachowania naturalnego ukształtowania terenu, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4.
- 2) Na terenach wydm ustala się zakaz zmian zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4.

- 3) Dopuszcza się lokalizację promenad nadmorskich w granicach miejscowości jedynie od strony odlądowej wydmy, w sposób ograniczający wycinkę drzew oraz dostosowany do wymogów ochrony siedlisk wydmy.
- 4) Poza miejscowościami dopuszcza się lokalizację ścieżek edukacyjnych pomiędzy wałem wydmy a terenami leśnymi, bądź po istniejących drogach/ścieżkach leśnych.
- 5) Na terenach wydmy zlokalizowanych w pasie technicznym brzegu morskiego dopuszcza się wykonywanie prac związanych z ochroną przeciwpowodziową.
- 6) Ze względu na ryzyko zniekształcenia obecnej rzeźby terenu oraz ryzyko zniszczenia wydmy, wszystkie projekty zagospodarowania wydmy powinny uwzględniać istniejącą rzeźbę terenu i być do niej odpowiednio przystosowane.

Lasy ochronne / grunty wskazane do zalesienia (ZL)

Na terenach lasów ochronnych / gruntów wskazanych do zalesienia, poza przeznaczeniem podstawowym, dopuszcza się:

- urządzenia melioracji, gospodarki wodnej i leśnej (poza pasem technicznym brzegu morskiego),
- obiekty i urządzenia związane z obsługą produkcji w gospodarstwach leśnych,
- ścieżki dydaktyczne, wiaty edukacyjne i miejsca widokowe,
- punkty widokowe (poza pasem technicznym brzegu morskiego),
- drogi leśne i rolne,
- obiekty małej architektury,
- szlaki turystyczne, w tym Szlak Kolejki Wąskotorowej,
- ścieżki piesze, rowerowe, konne,

Dopuszcza się lokalizację promenad nadmorskich w granicach miejscowości jedynie od strony odlądowej wydmy, w sposób ograniczający wycinkę drzew oraz dostosowany do wymogów ochrony siedlisk wydmy.

Poza miejscowościami dopuszcza się lokalizację ścieżek edukacyjnych pomiędzy wałem wydmy a terenami leśnymi, bądź po istniejących drogach/ścieżkach leśnych.

Zagospodarowanie terenów ma się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach.

Tereny urządzonej zieleni leśnej zlokalizowane w pasie technicznym brzegu morskiego (ZL1, ZL2)

Na terenach urządzonej zieleni leśnej, oznaczonych symbolem ZL1, zlokalizowanych w pasie technicznym brzegu morskiego dopuszcza się:

- tymczasowe obiekty budowlane o charakterze usługowym, w tym turystycznym (do 180 dni),
- usługi turystyki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- punkty widokowe,
- zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,
- ścieżki piesze,
- infrastrukturę techniczną i komunikacyjną (z preferencją lokalizacji, w miarę możliwości, poza pasem technicznym brzegu morskiego);

Na terenach urządzonej zieleni leśnej, oznaczonych symbolem ZL2, zlokalizowanych w pasie technicznym brzegu morskiego dopuszcza się:

- tymczasowe urządzenia i obiekty rekreacyjne, urządzenia zabawowe (do 180 dni),
- punkty widokowe,
- zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,
- ścieżki piesze,
- infrastrukturę techniczną i komunikacyjną (z preferencją lokalizacji, w miarę możliwości, poza pasem technicznym brzegu morskiego);

Na terenach urządzonej zieleni leśnej zlokalizowanych w pasie technicznym brzegu morskiego ustala się zakaz lokalizacji zabudowy trwale związanej z gruntem.

Grunty rolne klas I-III i pochodzenia organicznego (Rw, 1Rw)

Na terenach gruntów rolnych klas I-III i pochodzenia organicznego dopuszcza się:

- utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej z możliwością modernizacji i wymiany substancji mieszkaniowej,
- sady, łąki, pastwiska, uprawy rolne i ogrodnicze,
- obiekty i urządzenia gospodarcze i inwentarskie związane z rolnictwem,
- urządzenia melioracji i gospodarki wodnej,
- zalesienia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- szlaki turystyczne, ścieżki piesze, rowerowe, konne,
- infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
- zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Grunty rolne pozostałe (Rn)

Na terenach pozostałych gruntów rolnych dopuszcza się:

- utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej z możliwością modernizacji i wymiany substancji mieszkaniowej,
- sady, łąki, pastwiska, uprawy rolne i ogrodnicze,
- obiekty i urządzenia gospodarcze i inwentarskie związane z rolnictwem,
- urządzenia melioracji i gospodarki wodnej,
- zalesienia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, w tym zadrzewienia wzdłuż dróg i ścieżek komunikacyjnych i wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- szlaki turystyczne, ścieżki piesze, rowerowe, konne,
- infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i inwentarskich usytuowanych na obszarach rolnych przylegających do obszarów zabudowy zagrodowej lub obszarów obsługi produkcji rolniczej w odległości nie większej niż 100 m od granicy pomiędzy tymi obszarami.

Na terenach pozostałych gruntów rolnych dopuszcza się obiekty i urządzenia służące produkcji energii z odnawialnych źródeł, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, z zastrzeżeniem, iż strefy ochronne od tych obiektów i urządzeń muszą zawierać się w granicach danego obszaru oraz z zastrzeżeniem warunku dla zachowania właściwego stanu ochrony przedmiotów ochrony określonego w projekcie planu ochrony obszaru Natura 2000: obszar specjalnej ochrony ptaków „Zalew Wiślan” (kod: PLB280010), przytoczonego w pkt 7.3.2. Uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego.

Teren zieleni nieurządzonej (ZN)

Na terenie zieleni nieurządzonej dopuszcza się:

- urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne,
- urządzenia melioracji wodnych, zbiorniki wodne, ciekі,
- zadrzewienia i zakrzewienia,
- zieleni urządzoną i obiekty małej architektury,
- ścieżki piesze, rowerowe i konne,
- infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;

Dla terenu zieleni nieurządzonej położonego w zasięgu korytarza ekologicznego ustala się obowiązek ochrony korytarza poprzez pozostawienie zieleni naturalnej, zachowanie trwałości naturalnych cieków i zbiorników wodnych, z zakazem zmiany zagospodarowania terenu.

Dopuszcza się wydzielenie obszarów wód powierzchniowych (naturalne ciekі, zbiorniki wodne) odrębnymi terenami podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Parki (ZP)

Na terenach parków dopuszcza się:

- zieleni urządzoną i nieurządzoną,

- miejsca wypoczynku, place, skwery,
- urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne, place zabaw,
- obiekty małej architektury,
- ścieżki piesze, rowerowe, konne,
- infrastrukturę techniczną.

Cmentarze (ZC)

Na terenach cmentarzy, poza przeznaczeniem podstawowym, dopuszcza się:

- kaplice,
- obiekty i usługi związane z obsługą cmentarza, w tym administracja cmentarza, kostnice, sanitariaty, pomieszczenia gospodarcze i inne,
- zieleni, w tym urządzoną i obiekty małej architektury, ze szczególnym uwzględnieniem zieleni izolacyjnej wzdłuż granic cmentarzy,
- ścieżki piesze,
- infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
- parkingi;

Wokół cmentarzy obowiązują strefy sanitarne, których zasięg i sposób zagospodarowania określają przepisy odrębne.

Dla terenu projektowanego cmentarza należy dążyć do zachowania leśnego charakteru tego obszaru, przy uwzględnieniu poniższych wytycznych:

- w granicach cmentarza nie powinno się planować całkowitej wycinki drzew,
- alejki, miejsca pochówku, kolumbaria i pozostałe obiekty związane z funkcjonowaniem cmentarza powinny zostać wkomponowane w teren leśny,
- zieleni cmentarną należy kształtować w oparciu o drzewa i zieleni istniejącą,
- strefy sanitarne wokół cmentarza powinny pozostać lasem.

Tereny strefy obsługi cmentarza (ZP/U)

Na terenach strefy obsługi cmentarza dopuszcza się:

- obiekty i usługi związane z obsługą cmentarza, w tym dom przedpogrzebowy, kostnica kaplica, administracja cmentarza, zaplecze socjalne, sanitariaty, budynki gospodarcze i inne,
- zieleni, w tym urządzoną i obiekty małej architektury, ze szczególnym uwzględnieniem zieleni izolacyjnej wzdłuż granic cmentarzy,
- ścieżki piesze, rowerowe,
- infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
- parkingi, garaże;

W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:

- wysokość budynków do 10 m,
- wysokość obiektów budowlanych, niebędących budynkami do 15 m,
- powierzchnię zabudowy nie większą niż 5% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej.

Tereny strefy obsługi cmentarza znajdują się w zasięgu stref sanitarnych, których zasięg i sposób zagospodarowania określają przepisy odrębne.

Tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej - przywodna, międzywala (ZW)

Na terenach zieleni krajobrazowo-ekologicznej dopuszcza się:

- wykorzystanie obszarów dla celów rekreacyjnych (np. stanowiska wędkarskie),
- realizację nowych pomostów (w tym pomostów do cumowania), których lokalizację wskazano w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i/lub na rysunku studium pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”,
- zieleni nieurządzoną,
- urządzenia melioracji wodnych, zbiorniki wodne i ciek,

- punkty widokowe, których lokalizację wskazano na rysunku studium pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”,
- obiekty małej architektury,

Ponadto na terenach zieleni krajobrazowo-ekologicznej zlokalizowanych bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 501, z wyłączeniem istniejących szuwarów dopuszcza się:

- ścieżki piesze, rowerowe,
- infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Na terenach ZW zlokalizowanych w granicach pasa technicznego brzegu morskiego na odcinku od przystani Kąty Rybackie II do ujścia Nogatu, ustanawia się tzw. Strefy ciszy, tj. wyłączenia z żeglugi.

Na terenach tych dopuszcza się wykonywanie prac konserwacyjnych, regulacyjnych oraz związanych z ochroną przeciwpowodziową.

Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU, 1MU)

Na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się:

1.1. funkcje rolnicze:

- zabudowę zagrodową;
- obiekty i urządzenia związane z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,
- obiekty i urządzenia inwentarskie związane z rolnictwem; inwentarskie,
- zabudowę agroturystyczną;

1.2. funkcje nierolnicze:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o niskiej intensywności (do 4 lokali mieszkalnych),
- zabudowę usługową,
- zabudowę rekreacji indywidualnej,
- usługi turystyki,
- usługi publiczne,
- usługi sportu, kultury fizycznej i rekreacji,
- urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne, place zabaw,
- zieleni urządzonej i obiekty małej architektury, j) ścieżki piesze, rowerowe, konne,
- infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, l) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;

W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:

- wysokość zabudowy do 12 m, z zastrzeżeniem, iż liczba kondygnacji zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki,
- powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 35% powierzchni działki.

Ustala się obowiązek rozdzielania funkcji rolniczych i nierolniczych odrębnymi terenami podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MWU)

Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się:

- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- usługi, jako funkcja uzupełniająca,
- usługi publiczne,
- usługi sportu, kultury fizycznej i rekreacji,
- urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne, place zabaw,
- zieleni urządzonej i obiekty małej architektury,
- ścieżki piesze, rowerowe, place,
- infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,

- budynki gospodarcze, parkingi, garaże;

W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:

- wysokość zabudowy do 15 m,
- powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki,
- powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki.

Tereny zabudowy usługowej (U)

Na terenach zabudowy usługowej dopuszcza się:

- zabudowę usługową,
- usługi komercyjne,
- usługi publiczne,
- usługi turystyki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- usługi sportu, kultury fizycznej i rekreacji,
- niekubaturowe obiekty i urządzenia kultury (np. scena, amfiteatr),
- obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, place zabaw,
- rzemiosło i drobną, nieuciążliwą działalność gospodarczą,
- zieleni urządzoną i obiekty małej architektury,
- ścieżki piesze,
- infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
- budynki gospodarcze, parkingi, garaże;

W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:

- wysokość zabudowy do 12 m,
- powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki,
- powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki.

Tereny usług turystyki (UT)

Na terenach usług turystyki dopuszcza się:

- zabudowę turystyczną,
- zabudowę usługową,
- usługi turystyki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- funkcję mieszkaniową związaną z obiektem, np. dom mieszkalny lub mieszkanie dla właściciela, zarządcy terenu, itp.
- usługi podstawowe,
- usługi publiczne,
- usługi sportu, kultury fizycznej i rekreacji,
- urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne, place zabaw,
- zabudowę rekreacji indywidualnej, j) punkty widokowe,
- zieleni urządzoną i obiekty małej architektury, l) ścieżki piesze, rowerowe, m) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, n) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;

W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:

- wysokość zabudowy do 12 m,
- powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki,
- powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki.

Na terenach usług turystyki zlokalizowanych na działkach będących własnością/w zarządzie Lasów Państwowych ustala się w miarę możliwości zakaz wycinki lasów, z jednoczesną możliwością wkomponowania nowoprojektowanej zabudowy w istniejący drzewostan i zachowaniem istniejących lasów.

Na terenach usług turystyki zlokalizowanych w pasie technicznym brzegu morskiego ustala się zakaz lokalizacji zabudowy trwale związanej z gruntem.

Na terenach usług turystyki zlokalizowanych w pasie technicznym brzegu morskiego ustala się zakaz likwidacji trzcinowisk, które stanowią naturalne zabezpieczenie terenu przed powodzią.

Na terenach usług turystyki zlokalizowanych w pasie technicznym brzegu morskiego planowane inwestycje dopuszczone w pkt 1 należy lokalizować pomiędzy istniejącym drzewostanem.

Na projektowanych terenach usług turystyki zlokalizowanych w granicach parku krajobrazowego ustala się obowiązek zachowania min. 50% istniejącego drzewostanu.

Tereny usług turystyki wodnej (UTW)

Na terenach usług turystyki dopuszcza się:

- urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne, place zabaw,
- tymczasowe obiekty małej gastronomii (do 180 dni),
- wykorzystanie dla funkcji rekreacyjnej (np. wędkarstwo),
- urządzenia gospodarki wodnej,
- realizację portów, przystani, pomostów (w tym pomostów do cumowania), kładek,
- punkty widokowe,
- ścieżki edukacyjno-widokowe,
- zieleń nieurządzoną i obiekty małej architektury,
- ścieżki piesze, rowerowe,
- infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,

Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy trwale związanej z gruntem i sytuowania plaż.

Tereny usług sportu i rekreacji (US)

Na terenach usług sportu i rekreacji dopuszcza się:

- usługi sportu, kultury fizycznej i rekreacji,
- usługi towarzyszące związane z przeznaczeniem i obsługą funkcji podstawowej, takie jak gastronomia, administracja, handel detaliczny itp.,
- usługi turystyki,
- obiekty integracji społecznej, np. świetlice wiejskie, dom kultury itp.,
- urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne wraz z urządzeniami towarzyszącymi (np. przechowalnie sprzętu, szatnie, zaplecze sanitarne), place zabaw,
- realizację przystani, pomostów, w tym pomostów do cumowania (na obszarach z dostępem do linii brzegowej),
- zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,
- ścieżki piesze, rowerowe, konne,
- infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, j) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;

W zakresie zasad gospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:

- wysokość zabudowy do 12 m,
- powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki,
- powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki.

Na terenach US w granicach pasa technicznego brzegu morskiego obowiązują zakazy:

- likwidacji trzcinowisk,
- budowy obiektów i urządzeń na stałe związanych z gruntem,
- budowy obiektów kubaturowych,
- budowy budynków letniskowych i budynków tymczasowych (do 180 dni) związanych z handlem i gastronomią,

Na terenach US dopuszcza się lokalizację lądowiska dla helikopterów, z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie obszarów, w tym stref ochronnych, ma się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tereny działalności produkcyjno-usługowo-składowej (PU)

Na terenach działalności produkcyjno-usługowo-składowej dopuszcza się:

- zabudowę produkcyjną i usług przemysłowych,
- składy, magazyny, bazy transportowe,
- obiekty rzemiosła i wytwórczości,
- zabudowę usługową,
- budynki administracyjne i zaplecza socjalnego,
- obiekty i urządzenia związane z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,
- zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,
- ścieżki piesze, rowerowe,
- infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, j) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;

W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:

- wysokość zabudowy do 12 m,
- wysokość budowli i budynków technologicznych do 15 m,
- powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki,
- powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki,

Na terenach działalności produkcyjno-usługowej dopuszcza się obiekty i urządzenia służące produkcji energii z odnawialnych źródeł, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, z zastrzeżeniem, iż strefy ochronne od tych obiektów i urządzeń muszą zawierać się w granicach danego obszaru.

Należy dążyć do maksymalnego ograniczenia uciążliwości spowodowanych prowadzoną działalnością.

Tereny portów i przystani morskich (PR)

Na terenach portów i przystani morskich dopuszcza się:

- porty i przystanie morskie, w tym rybackie,
- obiekty i urządzenia obsługi portu lub przystani (np. obiekty magazynowe, składowe, przeładunkowe, biurowe, socjalne, gospodarcze),
- urządzeń i obiektów żeglugi pasażerskiej,
- obiekty i urządzenia obsługi transportu wodnego i drogowego,
- obiekty produkcyjne, handlowe i usługowe z preferencją dla obiektów wymagających bezpośredniego dostępu do akwenów portowych,
- urządzenia i obiekty technologiczne i ratunkowe związane z obsługą przystani, w tym oznakowania nawigacyjnego,
- wody otwarte,
- urządzenia gospodarki wodnej,
- zieleń urządzoną i nieurządzoną,
- infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
- place manewrowe, parkingi, miejsca postojowe;

W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:

- wysokość zabudowy do 12 m, mierząc od naturalnej warstwy terenu,
- powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki,

Na terenie pasa nadbrzeżnego obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych.

Tereny produkcji rolniczej (RU)

Na terenach produkcji rolniczej dopuszcza się:

- zabudowę zagrodową,
- obiekty i urządzenia związane z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,
- zabudowę agroturystyczną,
- obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, place zabaw,
- zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,
- ścieżki piesze, rowerowe, konne,

- infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
- budynki gospodarcze, parkingi, garaże,

W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:

- wysokość budynków do 12 m,
- wysokość budowli i obiektów budowlanych związanych z funkcją rolniczą do 15 m,
- powierzchnię zabudowy nie większą niż 65% powierzchni działki;
- powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki.

Tereny urządzeń obsługi gminy oraz infrastruktury technicznej (IT)

Na terenach urządzeń obsługi gminy oraz infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- infrastrukturę techniczną i komunalną,
- zieleń urządzoną i nieurządzoną,
- infrastrukturę komunikacyjną,
- budynki gospodarcze, parkingi, garaże;

W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:

- wysokość zabudowy do 12 m,
- powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki,
- powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki;

Dopuszcza się stopniową rekultywację terenów z przeznaczeniem ich na zieleń.

Tereny obsługi administracji morskiej oraz infrastruktury technicznej (IT1)

Na terenach obsługi administracji morskiej oraz infrastruktury technicznej, zlokalizowanych w zasięgu przystani rybackiej „Kąty Rybackie I” dopuszcza się:

- obiekty administracyjne ochrony wybrzeża,
- infrastrukturę techniczną i komunalną,
- zieleń,
- infrastrukturę komunikacyjną,
- budynki gospodarcze, parkingi, garaże;

W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:

- wysokość zabudowy do 12 m,
- powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki,
- powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki;

Dopuszcza się stopniową rekultywację terenów z przeznaczeniem ich na zieleń.

Tereny parkingów (KP)

Na terenach parkingów, poza przeznaczeniem podstawowym, dopuszcza się:

- myjnie samochodowe,
- towarzyszące usługi handlowo - gastronomiczne i socjalne (sanitariaty),
- zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,
- wydzielone ścieżki piesze, rowerowe,
- infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
- budynki gospodarcze, parkingi, garaże;

Dopuszcza się zagospodarowanie terenach łącznie z obszarami przylegającymi, na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Obszary wojskowe (TW)

Na terenach wojskowych zagospodarowanie ma się odbywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Tereny Pomnika Zagłady- Muzeum Stutthof wraz ze strefą ochronną (UK, UK1)

Na terenach Pomnika Zagłady - Muzeum Stutthof wraz ze strefą ochronną zagospodarowanie ma się odbywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Na terenach Pomnika Zagłady - Muzeum Stutthof wraz ze strefą ochronną oznaczonych symbolem UK1 dopuszcza się:

- usługi administracji,
- usługi kultury związane z miejscem pamięci,
- funkcje edukacyjne,
- wystawy.

Obszary specjalne w trakcie przekształceń regulowane Ustawą z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską - Dz.U. 2017 poz. 820 z późn. zm. (TS)

- 1) Na obszarach specjalnych w trakcie przekształceń regulowanych Ustawą z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską - Dz.U. 2017 poz. 820 ze zm., zagospodarowanie ma się odbywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 2) Na obszarach specjalnych w trakcie przekształceń regulowanych Ustawą z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską - Dz.U. 2017 poz. 820 ze zm. planowane jest powołanie nowego portu w granicach gminy Sztutowo - portu Nowy Świat, w związku z realizacją inwestycji pn. „Budowa drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską - część I”.

2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030 został przyjęty Uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2017 poz. 603). Jest to podstawowy dokument planistyczny wyznaczający cele strategiczne województwa w układzie przestrzennym. Dokument ten formułuje uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne rozwoju województwa pomorskiego oraz zasady i kierunki kształtowania struktury przestrzennej województwa. PZPWP 2030 zobowiązuje władze województwa oraz inne podmioty administracji publicznej w zakresie przestrzegania priorytetów rozwojowych i prowadzenia polityki przestrzennej zgodnie z ustalonymi kierunkami. Dokument ten ustanawia podstawę do konstruowania programów operacyjnych rozwoju województwa. PZPWP 2030 jest też podstawą do formułowania wniosków do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich oceny, pod kątem realizacji celów regionalnych. Samorządom lokalnym i inwestorom Plan dostarcza ponadto informacji o dobrych praktykach, które powinni stosować w gospodarowaniu przestrzenią.

Na podstawie art. 13b pkt 2 ustawy o pizp, w planie ogólnym gminy należy uwzględnić ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego. Informacje i wnioski Zarządu Województwa Pomorskiego do planu ogólnego Gminy Sztutowo zostały przekazane pismem znak DRRP-G.7637.67.2025 z dnia 05.03.2025 r. Składają się z dwóch części, zebranych w zestawieniach poniżej.

CZĘŚĆ I: Ustalenia horyzontalne (zasady zagospodarowania przestrzennego) odnoszące się do planu ogólnego gminy Sztutowo w jej granicach administracyjnych:

W zakresie kształtowania struktur sieci osadniczej zgodnie z wymogami ładu przestrzennego:

- ❖ zasadę kształtowania zrównoważonej struktury funkcjonalno-przestrzennej sieci osadniczej poprzez przyjęcie hierarchii określającej rangę i wynikającą z niej rolę poszczególnych ośrodków,

- w tym ośrodków lokalnych – miejscowości gminnych oraz innych miejscowości o potencjale do rozwoju jako ośrodki krystalizujące sieć osadniczą na poziomie lokalnym (zasada 1.1.1.);
- ❖ zasadę pierwszeństwa wykorzystania obszarów istniejącego zagospodarowania oraz ograniczania rozwoju osadnictwa na terenach otwartych, polegającą między innymi na:
 - regeneracji obszarów zdegradowanych, w szczególności poprzez rewitalizację oraz inne działania mające na celu przywrócenie utraconych walorów lub/i nadanie nowych funkcji (modernizacja, rewaloryzacja, adaptacja, ...);
 - uzupełnianiu i kontynuacji obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z zapewnieniem standardów uwzględniających aspekty użytkowe, kulturowe i ekologiczne środowiska zamieszkania i pracy;
 - otwieraniu nowych terenów pod rozwój osadnictwa na podstawie uzasadnionej potrzeby (zasada 1.1.2.);
 - ❖ zasadę kształtowania zwartych przestrzennie jednostek osadniczych minimalizującą terenochłonność oraz potrzeby związane z ich obsługą, ograniczającą ich negatywny wpływ na środowisko oraz sprzyjającą rozwijaniu więzi społecznych, polegającą m. in. na:
 - uwzględnianiu w planowaniu przestrzennym modelowych wzorców rozwojowych jednostek osadniczych, przeciwdziałających amorficznemu, niekontrolowanemu przyrostowi zagospodarowania,
 - domykaniu granic zainwestowania, tzn. wyznaczaniu obszarów rozwojowych tak, aby ekspansja zainwestowania na każdym etapie kształtowała czytelną krawędź pomiędzy terenami zainwestowanymi i terenami otwartymi, i zapewniała budowę całościowych, kompaktowych struktur,
 - unikaniu pasmowego rozwoju zabudowy wzdłuż głównych, tranzytowych ciągów komunikacyjnych (zasada 1.1.3.);
 - ❖ zasadę etapowania kompleksowego rozwoju jednostek osadniczych dla konkretnej, docelowej liczby mieszkańców, dla której możliwe będzie zaprogramowanie i zapewnienie odpowiedniej obsługi, polegająca na koordynacji rozwoju osadnictwa z realnymi możliwościami:
 - wypełnienia zaplanowanych struktur przestrzennych w określonym czasie (szacowanymi na podstawie szczegółowej analizy trendów demograficznych, w tym migracyjnych);
 - rozbudowy istniejącej infrastruktury (na podstawie analizy planów inwestycyjnych operatorów mediów i zdolności finansowych gminy), w zakresie:
 - infrastruktury technicznej (ze szczególnym uwzględnieniem zapewnienia dostaw energii elektrycznej oraz odprowadzenia ścieków w ramach zasięgu aglomeracji ściekowych),
 - systemów transportowych (ze szczególnym uwzględnieniem transportu zbiorowego),
 - podstawowych usług i przestrzeni publicznych (w tym terenów zieleni i przestrzeni otwartych) (zasada 1.1.5.);
 - ❖ zasadę rejonizacji przestrzeni OM, różnicującej intensywność i charakter procesów związanych z kształtowaniem terenów mieszkalnictwa w podziale na 8 rejonów, w tym rejon turystyczny nadmorski – wschodni (D) - ekstensywnego uzupełniania zabudowy mieszkaniowej (obejmujący przymorską część gminy) oraz rejon rolniczy żuławski (H) - ekstensywnego uzupełniania zabudowy (na pozostałym obszarze) (zasada 1.1.13);

W zakresie kształtowania wysokiej jakości środowiska mieszkaniowego:

- ❖ zasadę zapewnienia odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do:
 - podstawowych usług publicznych;
 - transportu zbiorowego;
 - przestrzeni publicznych, w tym otwartych,
 przy czym przez odpowiednią dostępność należy rozumieć wzajemne rozmieszczenie funkcji mieszkaniowych oraz funkcji związanych z ich bezpośrednią obsługą, zapewniające dojście piesze i dojazd rowerem w sposób: bezpieczny oraz możliwie najkrótszy (zasada 1.2.1);
- ❖ zasadę określania w planowaniu lokalnym standardów dostępności przestrzennej do podstawowych usług publicznych, jako obowiązującego programu zagospodarowania terenów mieszkaniowych, określającego rezerwę terenową dla potrzeb lokalizacji tych usług, proporcjonalną do liczby ludności w zasięgu ich obsługi (zasada 1.2.2.);
- ❖ zasadę zapewnienia odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do infrastruktury technicznej (w szczególności do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz energetycznej) warunkującej poziom życia zgodny ze współczesnymi standardami cywilizacyjnymi, przy czym w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków należy uwzględnić budowę urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę realizowaną jednocześnie z rozwiązaniem spraw gospodarki ściekowej, w szczególności poprzez równoczesną budowę systemów kanalizacji zbiorczej i oczyszczalni ścieków (zasada 1.2.3.);

W zakresie racjonalizacji rozmieszczenia oraz poprawy dostępności infrastruktury społecznej i usług publicznych w tym zakresie:

- ❖ zasadę realizacji nowych lub dostosowania istniejących obiektów i urządzeń usług publicznych z uwzględnieniem potrzeb wszystkich użytkowników w tym osób o ograniczonej mobilności i percepcji, zgodnie z wymaganiami projektowania uniwersalnego (zasada 1.3.6.);

W zakresie zapobiegania i ograniczania skutków powodzi oraz innych zagrożeń naturalnych:

- ❖ zasadę uwzględniania i określania w lokalnych dokumentach planistycznych rozwiązań opartych na zintegrowanym gospodarowaniu zasobami wodnymi w obrębie zlewni, w oparciu o działy wodne (naturalne granice zlewni niezależnie od podziałów administracyjnych); brak uwzględnienia tej zasady w suikzp gminy¹ wymaga indywidualnego uzasadnienia w tym dokumencie (zasada 1.4.7.);
- ❖ zasadę wskazywania w gminnych dokumentach planistycznych sposobów podnoszenia retencyjnej pojemności zlewni, jako elementów ochrony przed powodzią i suszą, a w szczególności:
 - zwiększenia retencji wodnej w drodze wyznaczania (...) terenów mikroretencji obszarowej i przyobiektovej;
 - maksymalnego zatrzymywania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu;
 - przeciwdziałania nadmiernemu uszczelnianiu terenów zurbanizowanych (zasada 1.4.9.);

W zakresie wzmacniania całorocznej i atrakcyjnej oferty turystycznej w oparciu o zasoby i walory przyrodniczo-kulturowe, krajobrazowe i funkcje metropolitalne:

- ❖ zasadę harmonijnego kształtowania zagospodarowania rekreacyjnego i wypoczynkowego, realizowaną między innymi poprzez:

¹ W PZPWP wskazano wprost odwołanie do treści studium, jednak dopuszcza się stosowanie go także do zapisów planu ogólnego.

- uzależnienie rozwoju nowych terenów budownictwa lotniskowego od ich wyposażenia w infrastrukturę ochrony środowiska,
- uwzględnienie naturalnych właściwości terenu i ograniczenie negatywnego oddziaływania zagospodarowania rekreacyjnego i jego następstw na zasoby przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe (zasada 2.3.4.);
- ❖ zasadę kształtowania ponadregionalnych i regionalnych tras rowerowych, na które składają się między innymi położona na terenie gminy trasa regionalna nr 120 (zasada 2.3.8.);
- ❖ zasadę kształtowania ponadregionalnych i regionalnych szlaków wodnych:
 - śródlądowych kajakowych na systemach rzecznych prawobrzeżnych ramion delty Wisły: Szkarpa, Wisła Królewiecka, Wielka Święta – Tuja (Tuga),
 - śródlądowych żeglarskich w oparciu o Międzynarodowe Drogi Wodne E-40 i E-70 oraz inne rzeki Żuław (Wisła Królewiecka, Wielka Święta – Tuja (Tuga), Motława),
 - morskich żeglarskich w oparciu o Bałtyk oraz Zalew Wiślany (zasada 2.3.9.);

W zakresie kształtowania racjonalnej struktury przestrzennej sieci transportowej:

- ❖ zasadę hierarchizacji sieci dróg ponadregionalnych i regionalnych:
 - wg klas określających minimalne wymagania techniczne i przestrzenne usytuowania drogi: drogi zbiorcze (Z) - pozostałe odcinki dróg wojewódzkich w granicach województwa – nr 501;
 - z zachowaniem następujących zasad szczegółowych:
 - dla dróg klasy G i Z na wniosek zarządcy drogi można przyjąć wyższą klasę;
 - w przypadku zmiany przebiegu drogi (np. po wybudowaniu obwodnicy) ważność połączenia należy przenieść na odcinek o nowym przebiegu, a na odcinku o dotychczasowym przebiegu dokonać korekty klasy drogi w dostosowaniu do jej rzeczywistego charakteru i standardu technicznego (np. zmiana klasy G na Z) (zasada 2.4.4.);

W zakresie zwiększania stopnia bezpieczeństwa energetycznego i sprawności systemów produkcji, przesyłu i dystrybucji energii elektrycznej i ciepłej, gazu, ropy naftowej oraz produktów ropopochodnych:

- ❖ zasadę rozmieszczenia obszarów pod lokalizację biogazowni (z wyłączeniem biogazowni rolniczych) o mocy powyżej 0,5 MW, z uwzględnieniem ich strefy ochronnej o szerokości nie mniejszej niż 300 metrów od istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, z uwzględnieniem warunków wietrznych. Każde odstępstwo (in minus) od wyżej określonej odległości wymaga indywidualnego uzasadnienia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy² (zasada 2.5.4.);

W zakresie kształtowania struktur przestrzennych wspierających zdolności obronne państwa:

- ❖ zasadę bezwzględnego zachowania i ochrony terenów i obiektów służących potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa, na które składają się w szczególności: (...), pozostałe tereny zamknięte oraz elementy infrastruktury transportowej (zasada 2.6.3.);

W zakresie zachowania i odtwarzania zasobów środowiska przyrodniczego i jego spójności:

- ❖ powiększenie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”;

² W PZPWP wskazano wprost odwołanie do treści studium, jednak dopuszcza się stosowanie go także do zapisów planu ogólnego.

- ❖ zasadę zachowania i kształtowania spójności regionalnego systemu ekologicznego, w skład którego wchodzi istniejące obszary chronione oraz obszary potencjalne do objęcia ochroną (cenne przyrodniczo), a także system płatów i korytarzy ekologicznych, na który na terenie gminy składają się korytarze:
 - ponadregionalne: Nadzalewowo-mierzejowy,
 - regionalny: Doliny Szkarpany,
 - (...),
 - płat ekologiczny Zalewu Wiślanego (zasada 3.1.1.);
- ❖ zasadę zachowania ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej ekosystemów leśnych i dolinnych (...) w miejscach przecięcia z infrastrukturą transportową o charakterze barier antropogenicznych za pomocą wyznaczania i budowy przejść dla zwierząt oraz stosowania nietransparentnych ekranów osłonowych na trasach migracji ptaków (zasada 3.1.3.);
- ❖ zasadę bezwzględnego zachowania trwałości gruntów leśnych oraz naturalnych cieków i zbiorników wodnych, w granicach korytarzy ekologicznych, przy zachowaniu ich dotychczasowego gospodarczego wykorzystania, z uwzględnieniem uzasadnionej potrzeby ich przeznaczenia na cele publiczne (zasada 3.1.4.);

W zakresie ograniczenia emisji zanieczyszczeń środowiska:

- ❖ zasadę ograniczania stosowania indywidualnych systemów zbierania i oczyszczania ścieków bytowych na obszarach aglomeracji ściekowych (zasada 3.3.1.);
- ❖ zasadę uwzględniania w dokumentach planistycznych gmin uwarunkowań wynikających z planu gospodarki odpadami dla województwa pomorskiego (zasada 3.3.11.).

CZĘŚĆ II: Ustalenia w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wynikające z dokumentów przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa (zgodnie z art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5):

Wykaz inwestycji celu publicznego, w tym zadań samorządu województwa znajduje się w tekście Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 (Uchwała Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. - Dz. Urz. Woj. Pom. z 2017 poz. 603) – Załącznik nr 1. Na obszarze gminy Sztutowo w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego **nie zostały zlokalizowane** inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ww. ustawy (wynikające z dokumentów przyjętych przez Sejmik Województwa Pomorskiego), **będące zadaniem samorządu województwa.**

Na obszarze gminy **przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym niebędących zadaniami samorządu województwa**, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ww. ustawy³:

- ❖ Inwestycje wynikające z Planu gospodarki odpadami,
- ❖ Przebudowa lewego (km 0+000 - 7+600) i prawego (km 0+000 - 7+000) wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły Królewieckiej oraz budowa nowego odcinka prawego wału (km 7+000 - 9+800, gm. Sztutowo i Stegna),
- ❖ Przebudowa lewego (km 0+000 - 9+000, gm. Sztutowo) i prawego (km 0+000 - 9+100, gm. Stegna, Nowy Dwór Gdański) wału przeciwpowodziowego rzeki Szkarpany,

³ Dla inwestycji niebędących zadaniami SWP szczegółowych informacji może udzielić właściwy, wskazany w załączniku nr 1 PZPWP, podmiot odpowiedzialny za realizację zadania.

- ❖ Odbudowa umocnień brzegowych przed zagrożeniem powodziowym od morskich wód wewnętrznych od Zalewu Wiślanego terenów przyległych w celu dostosowania parametrów do wymagań wynikających z map zagrożenia,
- ❖ Sztuczne zasilanie; umocnienia brzegowe; monitoring i badania dotyczące ustalenia aktualnego stanu brzegu morskiego,
- ❖ Monitoring i badania dotyczące ustalenia aktualnego stanu brzegu morskiego (km 0,0-47,9),
- ❖ Kajakiem przez Pomorze - zagospodarowanie szlaków wodnych w województwie pomorskim dla rozwoju turystyki kajakowej – Poprawa bezpieczeństwa na szlakach kajakowych poprzez rozbudowę i poprawę standardu infrastruktury turystycznej, w szczególności kajakowej oraz działania promujące tę formę aktywnej turystyki – rz. Wisła Królewiecka,
- ❖ Pomorskie Trasy Rowerowe o znaczeniu międzynarodowym R-10 i WTR R-9 - wybudowanie dwóch oznakowanych szlaków rowerowych z dedykowaną infrastrukturą o międzynarodowych standardach,

w tym inwestycje celu publicznego, które zostały umieszczone na listach rezerwowych ww. dokumentów:

- ❖ Modernizacja śluz żeglugowych na drodze wodnej Nogatu i Szkarpawy i Martwej Wisły.

Zarząd Województwa Pomorskiego wnioskuję również:

- ❖ uwzględnienie w planie ogólnym rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym, w tym określonych w audycie granic krajobrazów priorytetowych (zgodnie z art. 13b pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- ❖ uwzględnienie w planie ogólnym innych dokumentów uchwalonych przez Sejmik Województwa Pomorskiego lub Zarząd Województwa Pomorskiego, które wyznaczają kierunki rozwoju lub określają ramy prowadzenia działań prorozwojowych (zawarte w nich zapisy nie mają charakteru ustaleń, z wyjątkiem tych, do których bezpośrednio odnosi się Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego).

2.3. Ustalenia planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych

Gmina Sztutowo posiada bezpośredni dostęp do morskich wód wewnętrznych, obejmujących zarówno Zalew Wiślany, jak i Zatokę Gdańską. Akweny te objęte są odrębnymi planami zagospodarowania przestrzennego, które odgrywają istotną rolę w kształtowaniu lokalnej polityki przestrzennej, szczególnie w strefie przybrzeżnej. Są to:

2. Plan zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej w skali 1:200 000, przyjęty Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 kwietnia 2021 r. (Dz.U. 2021 poz. 935);
3. Plan zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych Zalewu Wiślanego, przyjęty Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 6 grudnia 2024 r. w sprawie przyjęcia planu zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych Zalewu Wiślanego;
4. Plan zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych Zatoki Gdańskiej - Projekt rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przyjęcia planu zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych części Zatoki Gdańskiej (projekt przekazany został Ministrowi Infrastruktury), obejmujący swoim zakresem m.in. wody przybrzeżne sąsiadujące z północną częścią gminy – plan ten stanowi uszczegółowienie Planu

zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej w skali 1:200 000.

2.3.2. Plan zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych Zalewu Wiślanego

Przy wydzielaniu akwenów kierowano się zasadą, że stan i rozwój akwenu Zalewu Wiślanego są wynikiem nakładania się na siebie przestrzennych rozstrzygnięć planistycznych i innych decyzji zarządczych wobec obszarów morskich (takich jak plany ochrony obszarów Natura 2000, zarządzenia Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni, ustalenia kwot połowowych etc.) i Plan ten nie powinien zastępować tych innych procesów decyzyjnych. Procesy te powinny być wobec siebie komplementarne. Ustalono podział obszaru objętego planem na 73 akweny oznaczone symbolami cyfrowo-literowymi określającymi przeznaczenie akwenu zgodnie z ustaloną w danym akwencie funkcją podstawową:

T – akweny przeznaczone na transport;

Ip – akweny przeznaczone na funkcjonowanie portu lub przystani;

O – akweny przeznaczone na ochronę środowiska i przyrody;

B – akweny przeznaczone na obronność i bezpieczeństwo państwa;

C – akweny przeznaczone na ochronę brzegu morskiego;

R – akweny przeznaczone na rybołówstwo;

S – akweny przeznaczone na turystykę, sport i rekreację;

Sp – akweny przeznaczone na przystanie turystyczne.

Funkcją dominującą w planie zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych dla strefy przybrzeżnej jest funkcja o oznaczająca akweny przeznaczone przede wszystkim na ochronę środowiska i przyrody.

Akweny te zostały wyznaczone w celu zapewnienia integralności przestrzennej najbardziej cennym obszarom morskim pod względem walorów przyrodniczych. Uwzględnia to konieczność: ochrony różnorodności biologicznej i siedlisk przyrodniczych, oraz gatunków roślin i zwierząt (w tym gatunków chronionych), zachowania właściwego funkcjonowania ekosystemu, utrzymania dobrego stanu wód morskich lub jego poprawę, zapewnienia człowiekowi możliwości zrównoważonego korzystania z walorów przyrodniczych i krajobrazowych środowiska oraz prowadzenia badań naukowych, których wyniki będą służyć ochronie środowiska i przyrody. Akweny te obejmują obszary o największej wartości przyrodniczej zlokalizowane w zachodniej części Zalewu, a ich wydzielenie ma na celu głównie:

- ochronę roślinności wynurzonej i zanurzonej tworzącej bardzo dobre warunki dla tarła ryb chronionych, jak również przemysłowych oraz będącej potencjalnym miejscem rozrodu awifauny;
- zapewnienie przestrzeni dla populacji ptaków zimujących, migrujących i lęgowych.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Planu zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych Zalewu Wiślanego

Dopuszczono funkcje niewpływające w sposób znacząco negatywny na ochronę środowiska i przyrody, tj. rybołówstwo, turystykę, sport i rekreację, dziedzictwo kulturowe i badania naukowe, a także funkcję ochrona brzegu morskiego ze względu na potrzebę ochrony obszarów zagrożenia powodziowego znajdujących się w sąsiedztwie. Funkcja o ze względu na ochronę trzcinowisk jest funkcją synergiczną do funkcji ochrona brzegów morskich.

Ze względu na ochronę szuwaru wprowadzono zakaz wyznaczania kąpielisk i miejsc przeznaczonych do kąpeli, jak również zakaz wznoszenia infrastruktury turystycznej. Zakaz nie odnosi się do akwenu ZWI.14.O, gdzie dopuszczono wprowadzenie infrastruktury turystycznej (pomostów cumowniczych) w liczbie i lokalizacjach wymienionych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sztutowo (uchwała nr XL/359/2010 Rady Gminy Sztutowo z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kąty Rybackie), pod warunkiem braku jego znaczącego oddziaływania na siedliska ptaków oraz tarliska. Rekomenduje się ograniczenie liczby pomostów w celu niedopuszczenia do fragmentacji szuwaru trzcinowego.

Użytkowaniem determinującym sposób ustalenia wydzieleni na Zalewie Wiślanym był system transportowy, na który składają się: tor podejściowy do portu morskiego w Elblągu, podejścia do portów zalewowych oraz projektowany nowy tor (częściowo zrealizowany na odcinku ok. 20 km) związany z realizacją inwestycji pn. „Budowa drogi wodnej łączącej Zalew Wiślan z Zatoką Gdańską”. Definicja funkcji zapisana w ustaleniach ogólnych brzmi: „funkcja: transport – oznacza zapewnienie przestrzeni dla bezpiecznego przepływu (bezpieczeństwa nawigacyjnego) jednostek pływających, w tym możliwość pogłębiania i utrzymywania odpowiednich parametrów torów wodnych”.

Na bazie funkcjonujących torów podejściowy zostało wyznaczonych 11 akwenów o funkcji podstawowej T, tak, aby zapewnić przestrzeń do realizacji priorytetowych kierunków Polityki Morskiej

Rzeczypospolitej Polskiej do roku 2020 r., tj. rozwoju portów morskich, konkurencyjnego transportu morskiego, poprawy bezpieczeństwa i ochrony żeglugi.

Dla funkcji podstawowej Ip - funkcjonowanie portu lub przystani zostało wydzielonych dwanaście akwenów tak, aby zapewnić przestrzeń do realizacji priorytetowych kierunków Polityki Morskiej Rzeczypospolitej Polskiej do roku 2020 r., tj. rozwoju portów morskich, konkurencyjnego transportu morskiego oraz poprawy bezpieczeństwa i ochrony żeglugi. Akweny te zostały wydzielone dla portów morskich i dwóch morskich przystani rybackich, wyznaczonych kotwiczowisk oraz sztucznej wyspy dla składowania rezultatu z robót pogłębiarskich. Wielkość akwenów dla portów została ustalona indywidualnie, biorąc pod uwagę planowane inwestycje zgłoszone we wnioskach do planu.

W planie dla strefy brzegowej wyznaczono ponadto funkcje S – dla akwenu przeznaczonego na turystykę, sport i rekreację zlokalizowanego na zachód od Kątów Rybackich oraz Sp – dla akwenu przeznaczonego na przystań turystyczną w Łaszcze.

2.3.3. Projekt planu zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych Zatoki Gdańskiej

Projekt planu zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych Zatoki Gdańskiej został przedłożony Ministrowi Infrastruktury. Planowano przyjęcie dokumentu w III kwartale 2025 r., co jednakże nie nastąpiło do dnia skierowania projektu Planu Ogólnego do uzgodnień i opinii (tj. do pierwszej połowy stycznia 2026 r.).

Przy opracowaniu szczegółowych rozstrzygnięć uwzględniono ustawę z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1125 ze zm.) Ustawa ta wdraża do polskiego prawodawstwa Dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/89/UE z dnia 23 lipca 2014 r. ustanawiającą ramy planowania przestrzennego obszarów morskich (Dz. Urz. UE L 257 z 28.08.2014 r., str. 135), dokumenty programujące jak między innymi Politykę Morską Rzeczypospolitej Polskiej do roku 2020, Strategię Odpowiedzialnego Rozwoju, jak również wytyczne HELCOM-VASAB oraz pozostałe akty prawne dotyczące polskich obszarów morskich.

Przy opracowaniu szczegółowych rozstrzygnięć uwzględniono podejście ekosystemowe. w myśl ustaleń ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej oznacza ono, że zarządzanie przestrzenią morską umożliwia łączne spełnienie następujących warunków:

- wpływ na ekosystem planowanej działalności człowieka jest utrzymywany na poziomie umożliwiającym osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu ekologicznego środowiska;
- zachowana jest zarówno zdolność do prawidłowego funkcjonowania ekosystemu, jak i odporność na zmiany środowiskowe powstałe w wyniku działalności człowieka;
- umożliwiające jest jednoczesne, trwałe i zrównoważone użytkowanie zasobów i usług ekosystemowych przez obecne i przyszłe pokolenia.

Zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju (zdefiniowaną w art. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.) przy opracowaniu szczegółowych rozstrzygnięć wzięto pod uwagę zarówno działania wynikające z potrzeby rozwoju gospodarczego, jak i te zmierzające do ochrony środowiska przyrodniczego, w tym utrzymania i poprawy jego stanu ekologicznego. Rozstrzygnięcia szczegółowe są zgodne z podejściem ostrożnościowym (zdefiniowanym w czwartej zasadzie Planowania Przestrzennego Obszarów Morskich HELCOM-VASAB), w kontekście zachowania i ochrony walorów przyrodniczych, co znalazło wyraz w: przygotowaniu odrębnych i specyficznych dla każdego akwenu zakazów i ograniczeń użytkowania

odnoszących się do dobrostanu ichtiofauny (gatunki komercyjne), tj. kwestii nieregulowanej w aktach prawnych dotyczących morskich ekosystemów oraz rekomendacjach dotyczących wykorzystania akwenów cennych przyrodniczo w przyszłości.

Przeważającą funkcją w strefie brzegowej Gminy Sztutowo jest funkcja C ochrona brzegu morskiego wyznaczona w celu zapewnienia stabilności linii brzegowej i możliwości realizacji ochrony przed powodzią. Ochrona brzegu realizowana jest poprzez wprowadzanie i utrzymanie budowli hydrotechnicznych, jak również poprzez ochronę szuwaru, mającego bardzo duże znaczenie, jako zabezpieczenie/bufor w przypadkach złych warunków meteorologicznych i hydrologicznych. Akweny położone wzdłuż linii brzegu morskiego, przeznaczone dla ochrony brzegu morskiego (C) i gdzie należy również uwzględnić dopuszczenie funkcji turystyki, sportu, rekreacji, ze względu na ich sąsiedztwo z intensywnie rekreacyjnie użytkowanym pasem nadmorskim graniczące z Gminą Sztutowo to:

- akwen ZGD.02.C – obejmujący pas Zatoki Gdańskiej o szerokości 500 m wzdłuż linii brzegu Mierzei Wiślanej, na wschód od realizowanego kanału żeglugowego przez Mierzeję Wiślaną,
- akwen ZGD.03.C – akwen obejmujący pas Zatoki Gdańskiej o szerokości 500 m wzdłuż linii brzegu Mierzei Wiślanej, na zachód od realizowanego kanału żeglugowego przez Mierzeję Wiślaną aż do ujścia Przekopu Wisły,

W akwenach tych dopuszczono funkcje, które mogą współegzystować z ochroną brzegu morskiego, tj. rybołówstwo, dziedzictwo kulturowe i badania naukowe.

Wyznaczono ponadto akwen o funkcji podstawowej funkcjonowanie portu lub przystani. Jest to akwen ZGD.01.Fp, który został wydzielony na cele portu osłonowego w rejonie zrealizowanej inwestycji pn.: „Budowa drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską”.

3. Uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych

3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

W granicach gminy Sztutowo znajdują się następujące formy ochrony przyrody, w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 13):

- Rezerwat przyrody „Kąty Rybackie”;
- Park Krajobrazowy „Mierzeja Wiślana”;
- Obszar Chronionego Krajobrazu Rzek Szarpawy i Tugi;
- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH280007 Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana;
- Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków PLB280010 Zalew Wiślany;
- 1 pomnik przyrody.

W najbliższej odległości od granic gminy (do 10 km) znajdują się liczne formy ochrony przyrody, uwzględnione w tabeli i na rycinie poniżej.

Tabela 2. Wykaz wielkopowierzchniowych form ochrony przyrody w granicach gminy oraz w najbliższym sąsiedztwie

Lp.*	Nazwa obszaru	Lokalizacja względem terenu gminy
Natura 2000 – Specjalne Obszary Ochrony Siedlisk		
1.	PLH280007 Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana	W granicach gminy
2.	PLH280029 Doliny Erozyjne Wysoczyzny Elbląskiej	4,6 km na południowy wschód
Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków		
1.	PLB280010 Zalew Wiślany	W granicach gminy
Parki krajobrazowe		

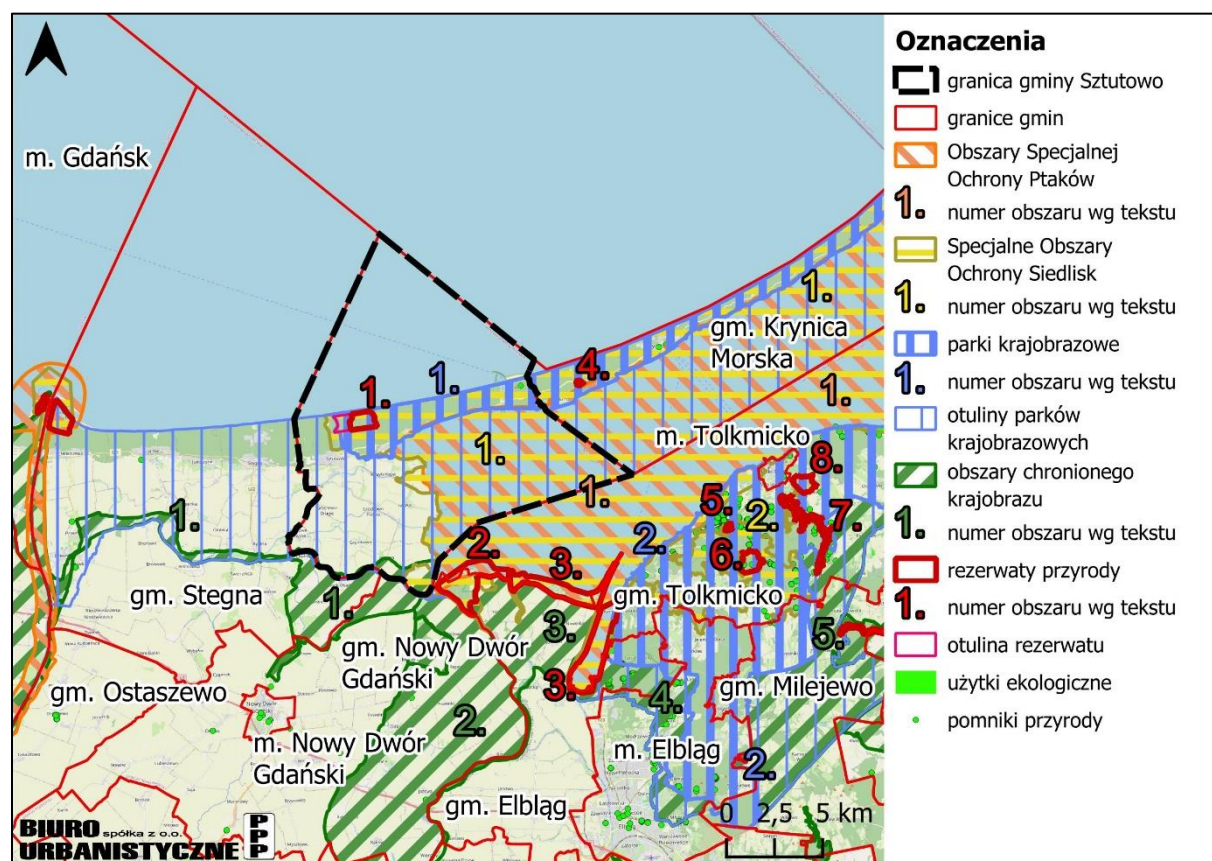
1.	PK „Mierzeja Wiślana”	W granicach gminy
2.	PK „Wysoczyzny Elbląskiej”	4,0 km na południowy wschód
Obszary chronionego krajobrazu		
1.	Rzek Szarpawy i Tugi	W granicach gminy
2.	Rzeki Nogat (woj. pomorskie)	Za południową granicą gminy
3.	Rzeki Nogat (woj. warmińsko-mazurskie)	0,5 km na wschód
4.	Wysoczyzny Elbląskiej - Zachód	8,7 km na południe
5.	Wysoczyzny Elbląskiej - Wschód	9,5 km na południowy wschód
Rezerваты przyrody		
1.	„Kąty Rybackie”	W granicach gminy
2.	„Ujście Nogatu”	200 m na południe
3.	„Zatoka Elbląska”	2,8 km na południe
4.	„Buki Mierzei Wiślanej”	2,1 km na wschód
5.	„Kadyński Las”	5,5 km na wschód
6.	„Buki Wysoczyzny Elbląskiej”	7,0 km na wschód
7.	„Dolina Stradanki”	7,7 km na wschód
8.	„Nowinka”	8,3 km na wschód

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUGiK, GDOŚ.

*Liczba porządkowa odpowiada numeracji na rycinie poniżej.

W najbliższej odległości od granic gminy (do 10 km) znajdują się liczne formy ochrony przyrody, uwzględnione w tabeli i na rycinie poniżej. Ponadto, w ww. odległości zlokalizowane są również 3 użytki ekologiczne (Krynicky starodrzew, Polder Jagodno i Polder Jagodno II) oraz 557 pomników przyrody.

Rycina 3. Formy ochrony przyrody w granicach gminy Sztutowo i w otoczeniu



Rezerwat przyrody „Kąty Rybackie” stanowi obszar o powierzchni 102,54 ha utworzony w celu ochrony miejsc lęgowych kormorana (ok. 3000 par) i czapli siwej, na podstawie Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 28 września 1957 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M.P. z 1957 r. Nr 85, poz. 512). Wokół rezerwatu utworzono otulinę o powierzchni 62,86 ha. Obecnie dla obszaru obowiązuje Zarządzenie Nr 109/2000 Wojewody Pomorskiego z dnia 13 czerwca 2000 r. zmieniające zarządzenie w sprawie uznania za rezerwat przyrody (Dz. Urz. z 2000 r. Nr 59, poz. 366), planu ochrony nie ustanowiono.

Park Krajobrazowy „Mierzeja Wiślana” obejmuje pas Mierzei Wiślanej od Sztutowa do granicy państwa z Rosją, o powierzchni 4410 ha (oraz otuliną o powierzchni 22 703 ha, która obejmuje cały teren gminy). Celem ochrony Mierzei Wiślanej jest zachowanie jej unikalnych cech przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych, w tym różnorodności geomorfologicznej i siedliskowej, naturalnych procesów brzegowych, warunków mikroklimatycznych, cennych siedlisk i gatunków, dziedzictwa materialnego i niematerialnego oraz tradycyjnego charakteru rybacko-wypoczynkowego. Utworzony został na podstawie Uchwały Nr VI/51/85 WRN w Elblągu z dnia 26 kwietnia 1985 r. w sprawie utworzenia parków krajobrazowych oraz obszaru krajobrazu chronionego na terenie woj. elbląskiego (Dz. Urz. Woj. Elbląskiego z 1985 r. Nr 10, poz. 60).

Aktualny status, cele ochrony i zakazy w granicach obszaru określa Uchwała Nr 148/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” (Dz. Urz. z 2011 r. Nr 66, poz. 1463), zmieniona w 2016 r. (Dz. Urz. z 2016 r. poz. 2944). Zgodnie z §3 Uchwały, w granicach obszaru obowiązują następujące zakazy (istotne z punktu widzenia zagospodarowania przestrzennego):

- 1) *realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;*
- 2) *likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;*
- 3) *pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;*
- 4) *wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoślusiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;*
- 5) *dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;*
- 6) ***budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;***
- 7) ***lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od krawędzi brzegów klifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego;***
- 8) *likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych.*

Zakaz, o którym mowa w pkt 7 nie dotyczy:

- 1) *obszarów zwartej zabudowy miast i wsi, w granicach określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, gdzie dopuszcza się uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej i usługowej, pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegów wód, określonej poprzez połączenie istniejących budynków na przylegających działkach;*
- 2) *istniejących siedlisk rolniczych - w zakresie uzupełniania istniejącej zabudowy o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego, pod warunkiem nie przekraczania dotychczasowej linii zabudowy od brzegów wód;*
- 3) *istniejących obiektów lotniskowych, mieszkalnych i usługowych, dla których miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego utraciły moc z dniem 1 stycznia 2004 r. - gdzie dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejącego zainwestowania w celu poprawy standardów ochrony środowiska oraz walorów estetyczno-krajobrazowych, pod warunkiem nie zwiększania powierzchni zabudowy, ilości miejsc pobytowych a także nie przybliżania zabudowy do brzegów wód.*

Zakaz, o którym mowa w pkt 8 nie dotyczy:

- 1) *lokalizowania nowych obiektów w nadzatkowej części pasa technicznego brzegu morskiego w określonych w obowiązujących studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin granicach zwartej zabudowy miejscowości: Kąty Rybackie. Krynica Morska, Piaski i Skowronki;*
- 2) *istniejących obiektów lotniskowych, mieszkalnych i usługowych, zrealizowanych na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc przed dniem 1 stycznia 2004 r. - gdzie dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejącego zainwestowania w celu poprawy standardów ochrony środowiska oraz walorów estetyczno-krajobrazowych, pod warunkiem nie zwiększania powierzchni zabudowy, ilości miejsc pobytowych a także nie przybliżania zabudowy do brzegów wód i krawędzi brzegów klifowych;*
- 3) *odcinków plaż nadmorskich (poza otulinami rezerwatów przyrody), na których dopuszczalne jest lokalizowanie w trybie art. 29 ust. 1 pkt 12 ustawy-prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.) sezonowych obiektów budowlanych o powierzchni zabudowy do 150 m².*

Powyższe odstępstwa zastosowanie mają jedynie w przypadku, gdy w trakcie postępowania strona wykaże brak niekorzystnego wpływu planowanej inwestycji na chronione: krajobrazy, siedliska przyrodnicze oraz gatunki roślin, zwierząt i grzybów.

Pismem nr PKMW.4020.2.2025 Pomorski Zespół Parków Krajobrazowych w Słupsku, Oddział Zespołu w Steganie – Park Krajobrazowy „Mierzeja Wiślana” (zwany dalej PKMW) złożył wnioski o uwzględnienie w pracach nad przygotowaniem planu ogólnego dla Gminy Sztutowo przepisów wynikających z:

- Uchwały Nr 148/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Parku Krajobrazowego "Mierzeja Wiślana". (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego 2011 Nr 66 poz. 1463 ze zm.), zwanej dalej: Uchwałą w sprawie Parku,
- Uchwały nr 788/LXIII/24 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie ustanowienia Planu ochrony dla Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego 2024 poz. 1907), zwanej dalej: planem ochrony PKMW.

Zgodnie z powyższymi, celami ochrony w PKMW są m.in.:

- zachowanie naturalnych form barierowego (wydmowego) i zalewowego brzegu morskiego wraz z dynamiką naturalnych procesów jego erozji,

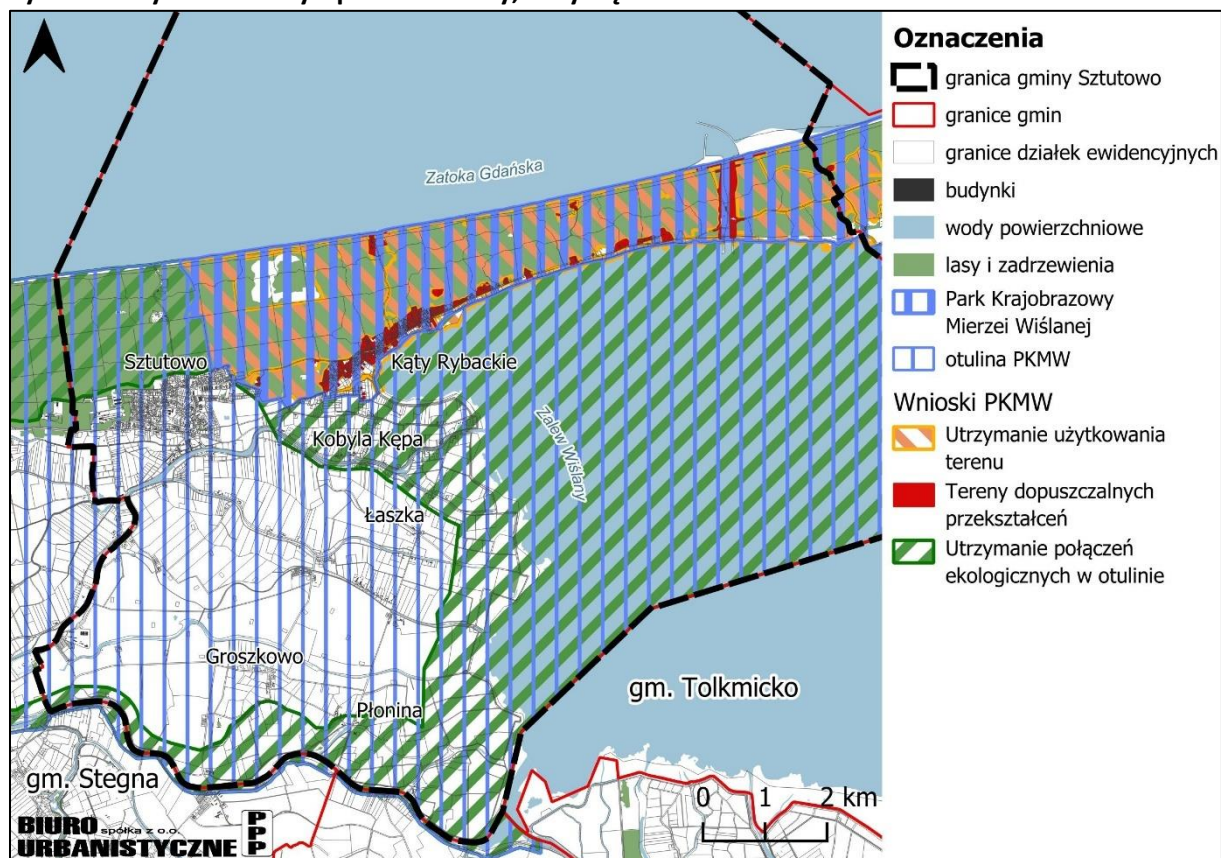
- zachowanie roli terenu Parku, jako korytarza migracyjnego ptaków wędrownych, w szczególności dla wróblowych, szponiastych i sów,
- lokowanie nowych obiektów budowlanych w sposób niepowodujący obniżenia lub utraty wartości krajobrazowych Parku,
- przeciwdziałanie dysharmonii w krajobrazie, m.in. poprzez odstąpienie od realizacji agresywnych struktur dominujących skalą, formą i kolorystyką (...).

Plan ochrony PKMW wskazuje działania niezbędne do podjęcia dla eliminacji zagrożeń dla zachowania ww. celów, w tym wskazania do aktów planowania przestrzennego na terenie Parku i jego otuliny.

W ww. piśmie przedstawiono zalecenia i rekomendacje wyznaczania stref planistycznych w projekcie planu ogólnego gminy Sztutowo. Dotyczyły one przede wszystkim:

- Wskazań o zachowanie dotychczasowego zagospodarowania lub charakteru użytkowania terenu (strefy: BK_I_4, BK_I_5, BK_II, BK_III_1, BK_III_2, BK_IV_1, BK_IV_2, BK_V_5, BK_VI_2, BM_VI_2, BO_III);
- Terenów dopuszczalnych przekształceń lub rozwoju zabudowy (strefy: BM_I_1, BM_I_2, BM_V_1);
- Utrzymanie połączeń ekologicznych w otulinie Parku (strefa BO_I).

Rycina 4. Wybrane strefy z planu ochrony, dotyczące wskazań we wniosku PKMW



Źródło: opracowanie własne na podstawie wniosku do planu ogólnego Gminy Sztutowo od Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych w Słupsku, Oddział Zespołu w Stegnie – pismo PKMW.4020.2.2025 wraz z załącznikami, z wykorzystaniem danych GUGiK, GDOŚ.

Obszar Chronionego Krajobrazu Rzek Szarpawy i Tugi – zlokalizowany w południowej części gminy wzdłuż rzeki Szarpawy, obejmuje łączną powierzchnię 3191,89 ha. Teren ten jest *chroniony ze względu na wyróżniający się krajobraz dolin rzecznych delty Wisły, charakteryzujące się specyficznymi walorami przyrodniczymi i fizjonomicznymi równiny aluwialnej, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem oraz pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych, łączących dolinę rzeki Wisły z obszarem Żuław Wiślanych, dolinę rzeki Nogat i otoczeniem Zalewu Wiślanego. Celem ochrony jest zachowanie w stanie niezmienionym ekosystemów brzegowych obszaru międzywała dolin rzecznych Szarpawy i Tugi oraz ich specyfiki krajobrazowej charakterystycznej dla terenu Żuław Wiślanych wraz z historycznymi obiektami techniki i kultury oraz walorami rekreacyjnymi*⁴.

Obszar utworzony został na podstawie Uchwały Nr VI/51/85 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Elblągu z dnia 26 kwietnia 1985 r. w sprawie utworzenia parków krajobrazowych oraz obszarów krajobrazu chronionego na terenie woj. elbląskiego (Dz. Urz. z 1985 r. Nr 10, poz. 60). Aktualny status, zakazy i działania ochronne określa Uchwała nr 245/XIX/20 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 24 lutego 2020 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzek Szarpawy i Tugi (Dz. Urz. z 2019 r. poz. 2958), zmieniona w 2020 r. (Dz. Urz. z 2020 r. poz. 1624). Zgodnie z §5 ww. uchwały, na obszarze obowiązują następujące zakazy (istotne z punktu widzenia planowania przestrzennego):

⁴ <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewobszarchronionegokrajobrazu.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.OCHK.253> (dostęp 03.06.2025 r.)

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc
- 2) rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania
- 3) czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką
- 4) i łowiecką;
- 5) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 6) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych – w tym o charakterze pasmowym i obszarowym w formie kęp, pełniących funkcje powiązań ekologicznych, krajobrazowe oraz przeciwoerozyjne – jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 7) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoosuiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 8) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 9) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 10) budowania nowych obiektów budowlanych w odległości od 25 do 100 metrów (zależnie od odcinka) od rzek i linii brzegowej Zalewu Wiślanego.**

Zakaz budowania nowych obiektów budowlanych nie dotyczy:

- 1) obszarów zwartej zabudowy miast i wsi, w granicach wyznaczonych lub możliwych do wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, gdzie dopuszcza się uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej i usługowej pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegu wód, określonej poprzez połączenie istniejących budynków na sąsiednich działkach, pod warunkiem, że odległość pomiędzy budynkami nie jest większa niż 100 m;
- 2) siedlisk rolniczych – w zakresie uzupełnienia istniejącej zabudowy o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego, pod warunkiem nieprzekraczania dotychczasowej odległości zabudowy od brzegów wód;
- 3) wyznaczanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów dostępu do wód publicznych w zakresie niezbędnym do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani;
- 4) istniejących obiektów lotniskowych zrealizowanych na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc przed dniem 1 stycznia 2004 r. oraz prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy – gdzie dopuszcza się w celu poprawy standardów ochrony środowiska lub walorów estetyczno-krajobrazowych modernizację istniejącego zainwestowania poprzez: rozbiórkę, rozbiórkę i budowę, nadbudowę o poddasze użytkowe pod warunkiem nieprzybliżania zabudowy do brzegów wód, a także niezwiększania istniejącej powierzchni zabudowy;
- 5) istniejących obiektów mieszkalnych i usługowych, zrealizowanych na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc przed dniem 1 stycznia 2004 r. oraz prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy – gdzie dopuszcza się w celu poprawy standardów

ochrony środowiska lub walorów estetyczno-krajobrazowych modernizację istniejącego zainwestowania poprzez: rozbiórkę, rozbiórkę i budowę, nadbudowę o poddasze użytkowe, rozbudowę:

- a) obiektów mieszkalnych o nie więcej niż 50% istniejącej powierzchni zabudowy budynku,*
- b) obiektów usługowych o nie więcej niż 20% istniejącej powierzchni zabudowy budynku,*
 - pod warunkiem nieprzybliżania zabudowy do brzegów wód;*
- 6) lokalizowania użytkowych obiektów małej architektury służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku;*
- 7) lokalizowanych nad wodami publicznymi, ogólnodostępnymi obiektów służących turystyce wodnej, w postaci urządzeń o charakterze technicznym oraz:*
 - a) obiektów służących obsłudze przystani żeglarskich o maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy 120 m² (sanitariaty, umywalnie, aneks kuchenny, pralnie, biuro bosmanatu, magazyn na sprzęt ratunkowy i żeglarski),*
 - b) obiektów służących obsłudze przystani kajakowych o maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy 80 m² (sanitariaty, umywalnie, biuro obsługi przystani, magazyn na sprzęt ratunkowy i kajakowy, zmywalnie, aneks kuchenny),*
 - z wyłączeniem kubaturowych obiektów noclegowych i gastronomicznych.*

Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków PLB280010 Zalew Wiślaný – obejmuje wschodnią część gminy oraz łączną powierzchnię 32 224,12 ha. *Obszar obejmuje polską część płytkiego zalewu przymorskiego (śr. głębokość 2,3 m, maksym 4,6 m), o wodzie słonawej, odciętego od Bałtyku Mierzeją Wiślaną. Zalew łączy się z Bałtykiem wąskim kanałem usytuowanym w rosyjskiej części zbiornika, przez który w czasie silnych sztormów następują wlewy wód morskich. Do polskiej części zalewu uchodzi szereg rzek, od strony zachodniej jest to parę ramion Wisły, z największym Nogatem, od wschodniej i południa rzeki Elbląg, Bauda i Pasłęka, płynące z obszarów wysoczyznowych. Zalew charakteryzuje się bardzo szybkimi zmianami poziomu wody, dochodzącymi w ciągu dnia do 1,5 m, następującymi pod wpływem wiatru. Przy brzegach zalewu ciągną się rozległe pasy szuwarów, osiągające szerokość setek metrów. Najważniejsze obszary lęgowe ptaków na zalewie znajdują się w Zatoce Elbląskiej i w rejonie ujścia Pasłęki. Obszary najważniejsze dla ptaków niełgowych to strefa przybrzeżna rozciągająca się od Przebrna do ujścia rzeczki Cieplicówki, Zatoka Elbląska oraz strefa przybrzeżna w okolicy ujścia Pasłęki⁵. Niniejszy obszar jest ostoją dla 27 gatunków ptaków wymienionych w załączniku nr II do dyrektywy 02/43/EWG. Należą do nich: brodziec piskliwy, zimorodek, różeniec, płaskonos, cyraneczka, świstun, krzyżówka, cyranka, krakwa, gęś białoczelna, gęgawa, gęś zbożowa, czapla siwa, głowienka, czernica, podgorzałka, bąk, bernikla kanadyjska, bernikla białolica, gągoł, rybitwa białowąsa, rybitwa białoskrzydła, rybitwa czarna, bocian biały, błotniak stawowy, błotniak zbożowy, błotniak łąkowy, derkacz, łabędź czarnodzioby, łabędź krzykliwy, łabędź niemy, dzięcioł średni, dzięcioł czarny, czapla biała, muchołówka mała, łyska, bielik, bączek, gąsiorek, mewa srebrzysta, mewa pospolita, mewa siodłata, mewa czarnogłowa, mewa mała, podróżniczek, bielaczek, nurogęś, hełmiatka, kormoran, perkoz dwuczuby, perkoz rdzawoszyi, zausznik, zielonka, kropiatka, rybitwa rzeczna, jarzębatka, perkoz, ohar, łęczak, kwokacz, samotnik, krwawodziób.*

⁵ Standardowy Formularz Danych dla Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB280010 Zalew Wiślaný, aktualizacja 05.2025; <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewnatura2000.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.N2K.PLB280010.B> (dostęp 03.06.2025 r.)

Obszar utworzony został na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 229, poz. 2313), zmienionego następnie w 2007 (Dz. U. Nr 179, poz. 1275) oraz w 2011 roku (Dz. U. Nr 25, poz. 133). Dla obszaru przyjęto plan ochrony Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 18 października 2023 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla obszaru specjalnej ochrony ptaków Zalew Wiślany (PLB280010) (Dz.U. z 2023 r. poz. 2556).

Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH280007 Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana – obejmuje wschodnią część gminy, o łącznej powierzchni 40 862,31 ha. *Ostoja obejmuje polską część płytkiego (2,3 m średnio) zalewu przymorskiego, o słonawej wodzie, wraz z Mierzeją Wiślaną oddzielającą go od Bałtyku oraz wąski pas terenów lądowych, najczęściej depresyjnych, przylegających od strony południowej do Zalewu i będących w przeszłości częścią jego wód. Do Zalewu wpada wiele rzek od strony wschodniej i południowej (Mierzeja Wiślana w tej części jest pozbawiona cieków wodnych): kilka ramion Wisły, Elbląg, Bauda, Pasłęka oraz duża liczba pomniejszych rzek i strumieni. Szybkie zmiany poziomu wody w Zalewie dochodzą w ciągu dnia do 1,5 m. Przy brzegach zbiornika rozciągają się rozległe płaty szuwarów (głównie trzcinowych, pałkowych i oczeretowych), osiągające szerokość kilkuset metrów. Występują w postaci 1-2 pasów, równoległych do brzegu. w Zalewie występuje bogata roślinność zanurzona. w skład ostoi wchodzi również półwyspowy fragment Mierzei Wiślanej od miejscowości Kąty Rybackie do granicy państwa. Mierzeja jest młodym tworem geologicznym powstałym na skutek wzajemnego oddziaływania wód morskich nanoszących materiał pochodzący z abrazji wybrzeży klifowych i wód śródlądowych (Wisły) niosących ze sobą piaski a także działalności wiatru. w rzeźbie terenu Mierzei można wyróżnić strefę piaszczystej plaży nadmorskiej oraz równoległy do niej pas wydym białych, szarych i brązowych. Wały wydymowe są wysokie, mają nieregularne kształty i stoki o stromych zboczach, co sprawia, że krajobraz Mierzei jest niezwykle dynamiczny. Odmienny charakter ma nizina przylegająca do Zalewu Wiślanego. Większość terenu Mierzei (80%) pokrywa las. Są to głównie acydofilne dąbrowy typu pomorskiego (zaliczane do siedliska 2180 lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich) i ich leśne zbiorowiska zastępcze oraz bór nadmorski, a w obniżeniach terenu - brzeziny bagienne i olsy. Lokalnie w zagłębieniach między wydmami wykształciły się torfowiska wysokie i przejściowe. Istotnym walorem obszaru jest występowanie szeregu ciekawostek florystycznych, w tym gatunków o wschodnim zasięgu np. kostrzewa poleska (*Festuca polesica*), lub ograniczonych do kilku znanych stanowisk w kraju np. turzyca loarska (*Carex ligerica*)⁶.*

W granicach Obszaru Natura 2000 wyszczególniono 19 siedlisk przyrodniczych, z czego cztery z nich uznano za siedliska priorytetowe: 1150 laguny przybrzeżne, 2130 nadmorskie wydmy szare, 91D0 bory i lasy bagienne oraz 91E0 łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe.

Ponadto, w obszarze PLH280007 Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana występuje 15 gatunków wymienionych w załączniku II do dyrektywy siedliskowej 92/43/EWG. Są to: *Alosa fallax* (parposz), *Bombina bombina* (kumak nizinny), *Castor fiber* (bóbr europejski), *Cobitis taenia* (koza pospolita), *Halichoerus grypus* (foka szara), *Lampetra fluviatilis* (minóg rzeczny), *Linaria loeselii* (Inica wonna), *Lutra lutra* (wydra europejska), *Lycaena dispar* (czerwończyk nieparek), *Misgurnus fossilis* (piskorz),

⁶ Standardowy Formularz Danych dla Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk PLH280007 Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana, aktualizacja 05.2025;

<https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewnatura2000.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.N2K.PLH280007.H> (dostęp 03.06.2025 r.)

Myotis dasycneme (nocek łydkowłosy), *Osmoderma eremita* (pachnica dębowa), *Pelecus cultratus* (cios), *Petromyzon marinus* (minóg morski) oraz *Rhodeus amarus* (rózanka europejska).

Obszar został pierwotnie ujęty w wykazie obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty na mocy decyzji Komisji 2008/25/WE. Następnie, w wyniku procesu transpozycji prawa unijnego do porządku krajowego, został formalnie ustanowiony na podstawie Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana (PLH280007) (Dz.U. z 2021 r. poz. 1314).

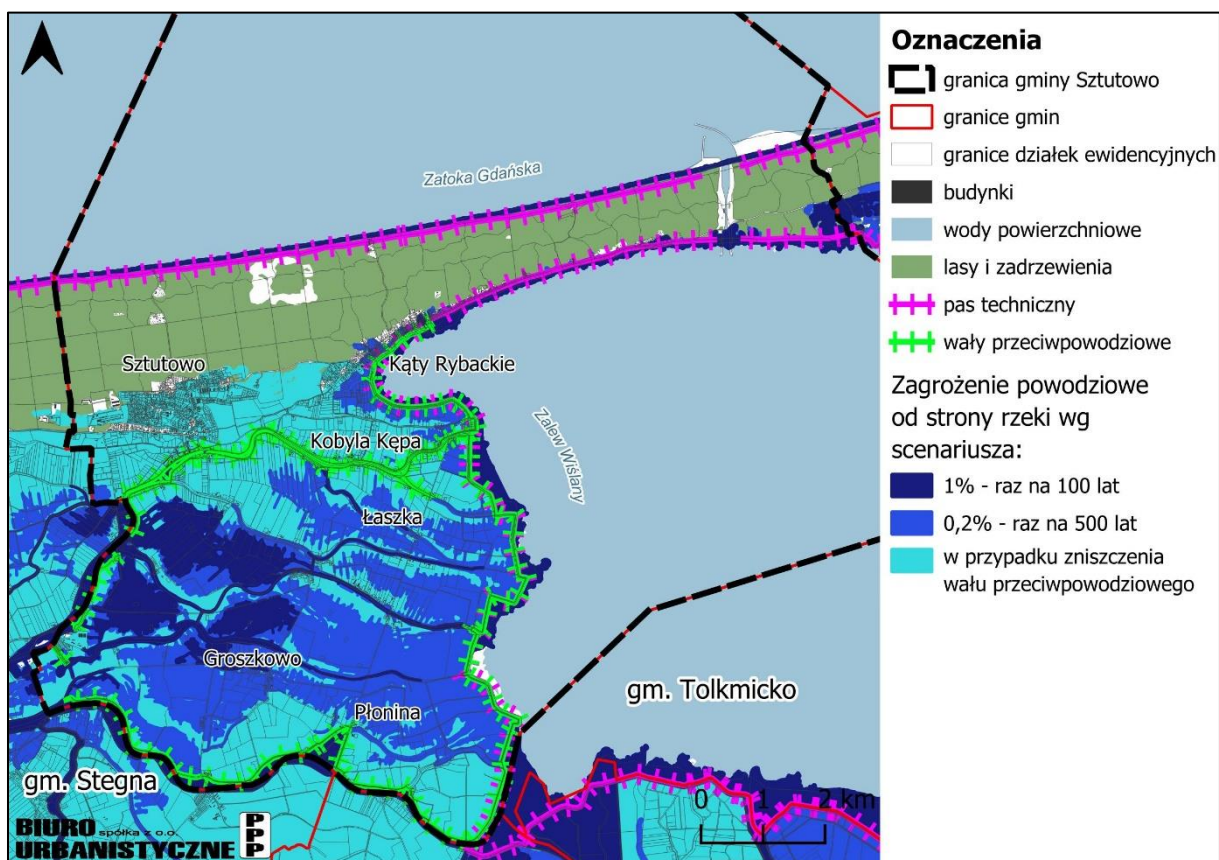
Dla obszaru obowiązuje plan ochrony, przyjęty Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2022 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla specjalnego obszaru ochrony siedlisk Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana (PLH280007) (Dz.U. z 2022 r. poz. 2691). W kontekście planowania przestrzennego (w tym opracowania przedmiotowego planu ogólnego) plan ochrony uwzględnił jedynie wskazanie: „*Niewprowadzanie zmian przeznaczenia i użytkowania gruntów leśnych oraz użytków zielonych w przypadku, gdy są one położone w granicach płatów siedlisk przyrodniczych będących przedmiotami ochrony specjalnego obszaru ochrony siedlisk Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana (PLH280007)*”.

3.2. Zagrożenie powodzią

Zgodnie z art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. 2025 poz. 960 ze zm.) przez obszary szczególnego zagrożenia powodzią rozumie się:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne;
- pas techniczny.

Rycina 5. Zagrożenie powodziowe na terenie gminy Sztutowo



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Map zagrożenia powodziowego

Na obszarze opracowania występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszary w granicach pasa technicznego, obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%) od strony morza.

Gmina znajduje się także w zasięgu obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%) oraz obszarów obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli ochronnych pasa technicznego - tereny te nie są objęte obecnie ochroną prawną zgodnie z ustawą Prawo Wodne (t.j. Dz.U. 2025 poz. 960 ze zm.).

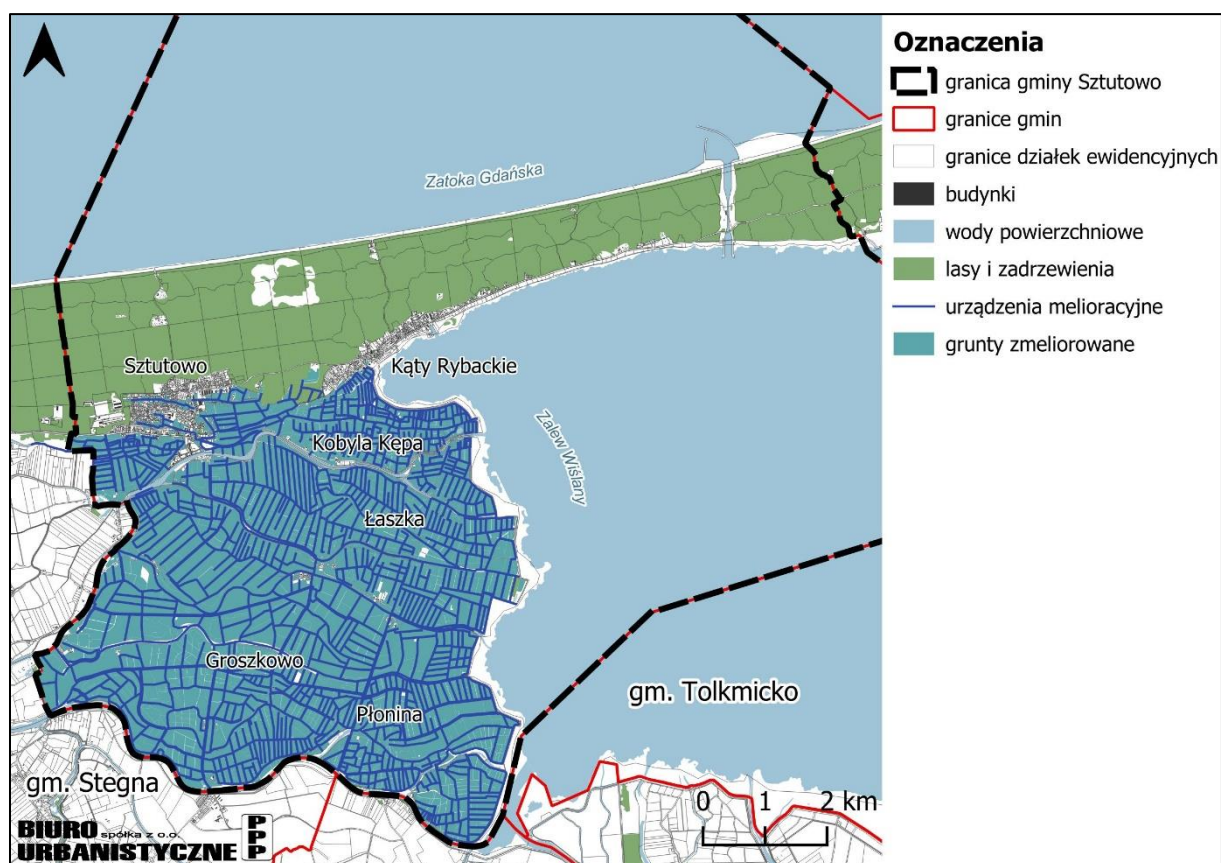
W rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo wodne.

3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Melioracje na terenie Gminy Sztutowo odgrywają kluczową rolę w gospodarowaniu wodami i umożliwiają funkcjonowanie rolnictwa oraz osadnictwa na terenach nizinnych i depresyjnych. Gmina leży w części Żuław Wiślanych, gdzie znaczne obszary znajdują się poniżej poziomu morza, co sprawia, że bez sprawnie działającego systemu melioracyjnego, obszar ten byłby stale narażony na zalania i podtopienia.

Dla ochrony przed cofkami wód morskich Zalewu do koryt cieków w czasie sztormów, które mogą być efektem okresowych zatopień, Gmina posiada szeroko rozbudowany system kanałów i rowów melioracyjnych służący do odprowadzenia wód z obszaru Żuław – w granicach Gminy Sztutowo znajdują się również dwa poldery o sztucznie regulowanym obiegu. Kobyla Kępa o powierzchni 416 ha oraz Grochowo o powierzchni 3421 ha. Do odwadniania używa się pompowni, ze względu na brak naturalnego spadku terenu, odprowadzanie wody wymaga mechanicznego przepompowywania jej do rzek, kanałów głównych lub bezpośrednio do Zalewu Wiślanego.

Rycina 6. Melioracje i grunty zmeliorowane na terenie gminy Sztutowo



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Zarząd Zlewni w Gdańsku.

Zgodnie z §2 ust. 3. rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ (Dz.U. 2020 poz. 1165), „zmeliorowane grunty są wprowadzane do ewidencji melioracji wodnych jako suma powierzchni użytków rolnych, na które urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ”.

W odpowiedzi na wniosek o udostępnienie informacji na temat gruntów zmeliorowanych oraz urządzeń melioracji wodnych, Zarząd Zlewni w Gdańsku pismem znak GE.ZZI.0143.26.2025.KW z dnia

28.05.2025 r. poinformował o przesłaniu wnioskowanych danych. Przesłane zostały jednak jedynie informacje dotyczące urządzeń melioracji wodnych. W związku z powyższym jako grunty zmeliorowane uznano tereny użytków rolnych, na których występują urządzenia melioracji wodnych, w myśl §2 ust. 3 ww. rozporządzenia. Jako użytki rolne uwzględniono grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane oraz grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych. Tak wyznaczone obszary zmeliorowanych gruntów występują w zasadzie na prawie całym lądowym obszarze gminy (z wyłączeniem lasów).

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z występowania na danym obszarze gruntów zmeliorowanych. Urządzenia melioracji wodnych należy wskazać do zachowania lub przebudowy w taki sposób, aby nie zakłócać stosunków wodnych. Zgodnie z art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. 2025 poz. 960 ze zm.), na wykonanie urządzeń wodnych, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego. Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 4 tej samej ustawy, przepisy dotyczące wykonania urządzeń wodnych stosuje się odpowiednio do odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbioru lub likwidacji tych urządzeń, z wyłączeniem robót związanych z utrzymywaniem urządzeń wodnych w celu zachowania ich funkcji.

3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi

Zgodnie z art. 110a. ust. 1 ustawy prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.) starosta powiatu nowodworskiego jest organem prowadzącym obserwacje terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, jak również terenów, na których występują te ruchy. Na terenie Gminy Sztutowo nie znajdują się zarejestrowane osuwiska ani tereny zagrożone ruchami masowymi.⁷

3.5. Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie Gminy nie występują ujęcia wody. Wody podziemne, ze względu na przekroczenia dopuszczalnych stężeń żelaza, manganu, amoniaku oraz fluoru, na przeważającym obszarze mają charakter zdegradowany. Ich wykorzystanie do celów komunalnych i gospodarczych wymagałoby zaawansowanych procesów uzdatniania.

Cały rejon Żuław zaopatrywany jest w wodę pitną przez Centralny Wodociąg Żuławski, który czerpie wodę z ujęcia w Żąbrowie, położonego poza granicami gminy – w miejscowościach Janówka, Kaczynos i Żąbrowo. Ujęcie to korzysta z zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 203 „Dolina Letniki”.

W ramach ujęcia wykonano 19 studni wierconych w warstwach czwartorzędowych. Obiekt przeszedł modernizację i obecnie działa w oparciu o nowoczesne technologie uzdatniania wody.

3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Wody śródlądowe według Ramowej Dyrektywy Wodnej, czyli Dyrektywy 2000/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2000 r. ustanawiającej ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej oznaczają wszystkie wody stojące lub płynące na powierzchni lądu i wszelkie wody podziemne po stronie lądu od linii bazowej (linia podstawowa morza terytorialnego w rozumieniu art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1125 ze zm.).

⁷ <https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3/> (dostęp 17.12.2023 r.)

Na obszarze Gminy **nie** występują strefy ochronne zbiorników wód śródlądowych.

3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 69 ze zm.), obszar górniczy to przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów, podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji. Terenem górniczym natomiast jest przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego. Wymieniona wyżej ustawa w art. 104 ust. 5. pkt 1) definiuje również filar ochronny jako obiekty lub obszary, w granicach których ruch zakładu górniczego może być zabroniony bądź może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należyłą ochronę tych obiektów lub obszarów. Filary ochronne określane są w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze Gminy Sztutowo nie wyznaczono obszarów ani terenów górniczych, nie wyznaczono również górniczych filarów ochronnych.

3.8. Złóża kopalin, podziemne magazyny

3.8.1. Złóża kopalin

Gmina Sztutowo nie należy do obszarów zasobnych w kopaliny. Na obszarze gminy występują tylko złoża bursztynu.

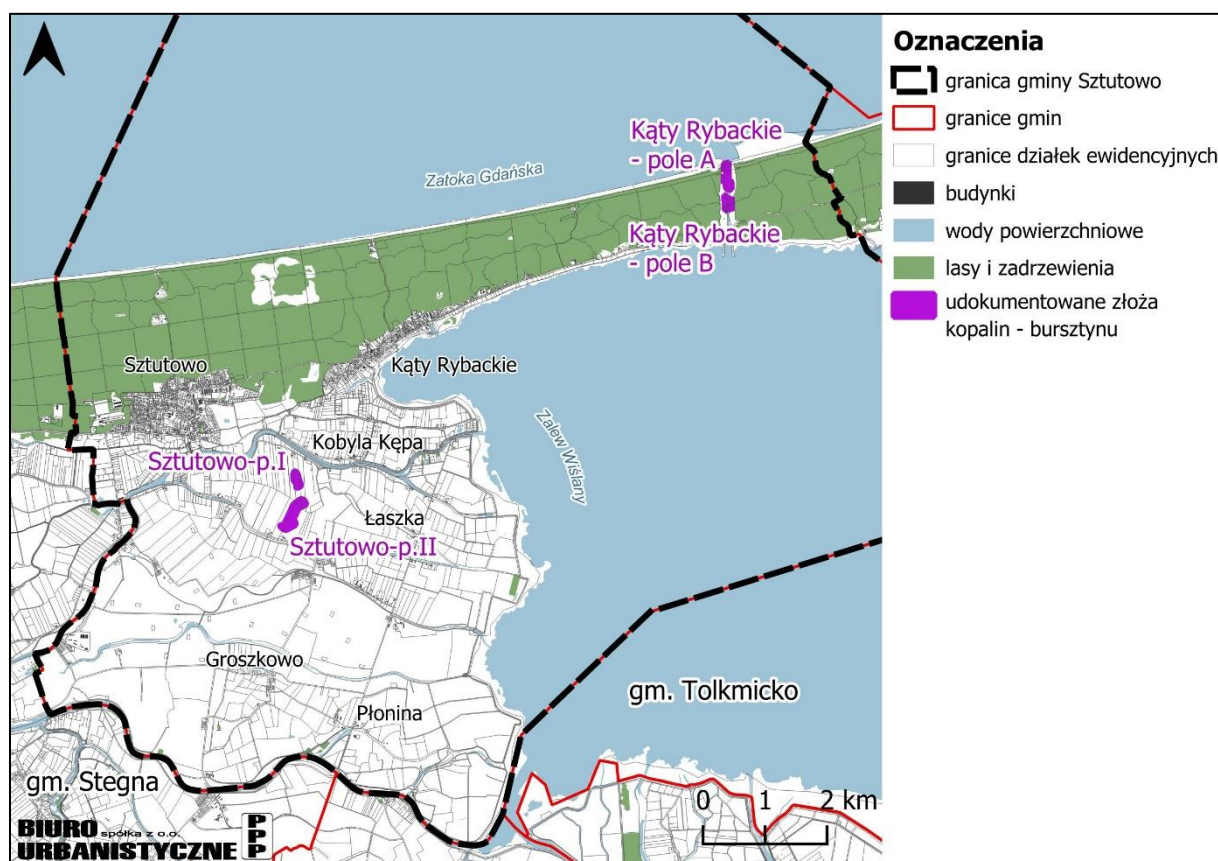
Bursztyn występuje w najmłodszych osadach czwartorzędowych (holocenu), które zostały naniesione przez lodowiec oraz rzeki polodowcowe w wyniku abrazji trzeciorzędowych osadów eoceńsko-oligocenów, tworzących brzeg klifowy Półwyspu Sambijskiego. Surowiec ten występuje w znacznym rozproszeniu, przede wszystkim w przydeltowej części Mierzei Wiślanej.

Tabela 3. Charakterystyka złóż występujących w granicach gminy Sztutowo

Nazwa złoża	Gmina	Kopalina główna	Powierzchnia złoża [ha]	Stan zagospodarowania
Kąty Rybackie A	Sztutowo	Bursztyny	5.09	złóże rozpoznane wstępnie
Kąty Rybackie B	Sztutowo	Bursztyny	2,12	złóże rozpoznane wstępnie
Sztutowo-p.I	Sztutowo	Bursztyny	2.15	złóże rozpoznane wstępnie
Sztutowo-p.II	Sztutowo	Bursztyny	6.60	złóże rozpoznane wstępnie

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://geologia.pgi.gov.pl/mapy/?page=Z%C5%82o%C5%BCa>.

Rycina 7. Udokumentowane złoża kopalin na terenie gminy Sztutowo



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych PIG, GUGiK.

Cały obszar gminy to rejon perspektywiczny i prognostyczny dla złóż permskiej soli kamiennej zalegającej na głębokości od około 980 do około 2000 m, w złożu o średniej miąższości 115 m. Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 19a ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze złożem strategicznym jest *złożę kopaliny, które ze względu na jego znaczenie dla gospodarki lub bezpieczeństwa kraju podlega szczególnej ochronie prawnej*. Zgodnie z art. 95a „Gmina uwzględnia złoża strategiczne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w którym wprowadza zakaz trwałej zabudowy lub innego zagospodarowania obszarów tych złóż w sposób, który wyłaczyłby możliwość zagospodarowania złoża strategicznego w przyszłości”. Na terenie gminy **nie znajduje się** żadne złożę strategiczne.

3.8.2. Podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie Gminy Sztutowo nie występują podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji. w Polsce obiekty podziemnego magazynowania i składowania są zlokalizowane w wyeksploatowanych złożach gazu, ropy lub kawernach solnych.

3.8.3. Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

Zgodnie z ustawą Prawo geologiczne i górnicze kompleksem podziemnego składowania dwutlenku węgla jest podziemne składowisko dwutlenku węgla i otaczające je formacje geologiczne, które mogą mieć wpływ na stabilność i bezpieczeństwo podziemnego składowania dwutlenku węgla. Na terenie Gminy Sztutowo nie występuje udokumentowany kompleks podziemnego składowania dwutlenku węgla (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 3 września 2014 r. w sprawie obszarów,

na których dopuszcza się lokalizowanie kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla (Dz.U. 2014 poz. 1272).

3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Ustawa z dnia 28.07.2005 r. o lecnictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1135) definiuje uzdrowisko jako obszar, na terenie którego prowadzone jest lecnictwo uzdrowiskowe, wydzielony w celu wykorzystania i ochrony znajdujących się na jego obszarze naturalnych surowców leczniczych, spełniających odpowiednie warunki.

W „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030” (2016) Kąty Rybackie, podobnie jak Krynica Morska a także Jantar i Mikoszewo, wymienione są jako (...) obszary predysponowane do pełnienia funkcji uzdrowiskowej. Wszystkie te miejscowości posiadają walory balneologiczne klimatu morskiego.

3.10. Zabytki objęte formami ochrony

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1292), formami ochrony zabytków są:

- wpis do rejestru zabytków;
- wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
- uznanie za pomnik historii;
- utworzenie parku kulturowego;
- ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Na terenie Gminy Sztutowo nie występują obiekty ani obszary wpisane na Listę Skarbów Dziedzictwa, uznane za pomnik historii lub stanowiące park kulturowy.

3.10.1. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków

Na terenie gminy Sztutowo w rejestrze zabytków nieruchomych województwa pomorskiego znajdują się cztery obiekty. Są to: Zespół obozu koncentracyjnego Stutthof, obejmujący pozostałości dawnego niemieckiego obozu z okresu II wojny światowej; budynek dawnej szkoły z przyległym budynkiem gospodarczym; dom mieszkalny również z budynkiem gospodarczym, reprezentujący tradycyjną architekturę regionu oraz most drogowy zwodzony na rzece Wiśle Królewieckiej – stalowa konstrukcja z mechanizmem podnoszenia prześła, umożliwiającą ruch jednostek pływających.

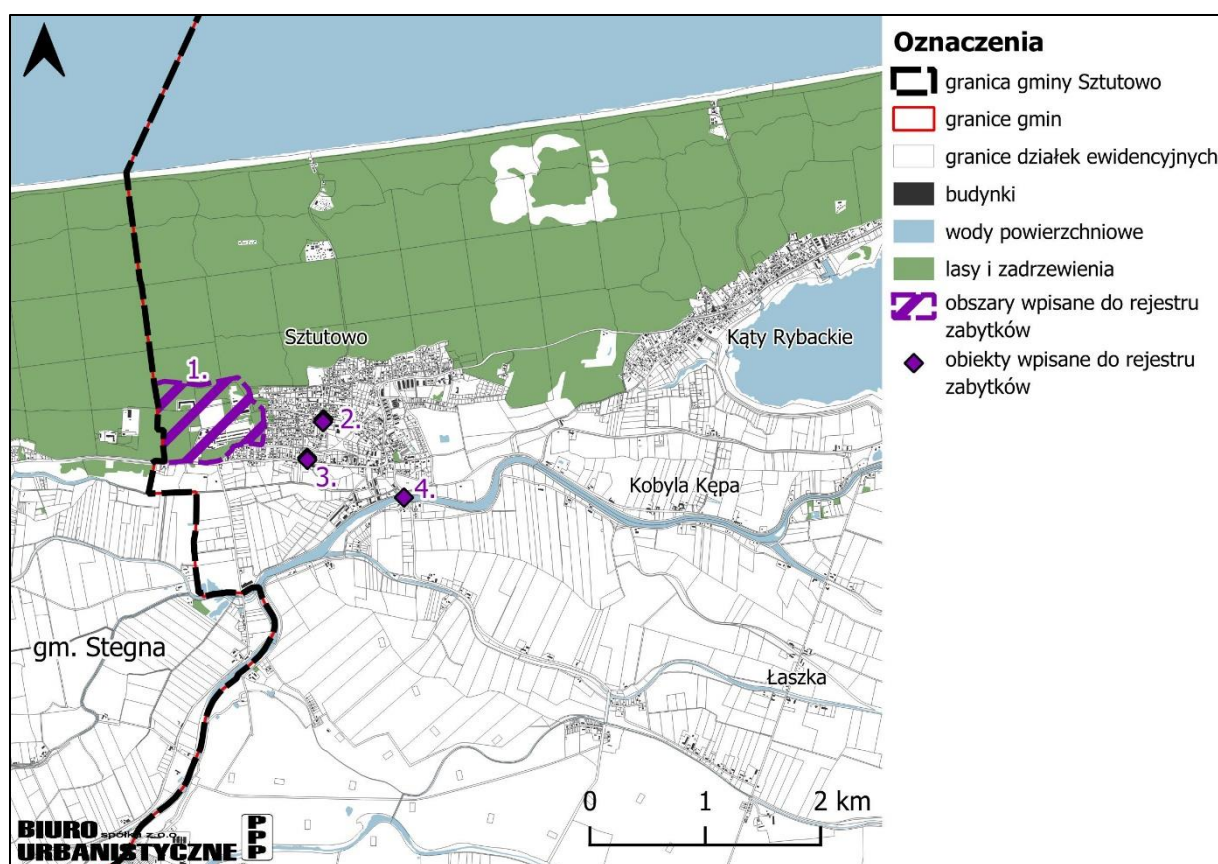
Tabela 4. Wykaz obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków na terenie gminy Sztutowo

L.p.	Obiekty i obszary	Adres	Nr rejestru	Data wpisu
1.	Zespół obozu koncentracyjnego Stutthof wraz z zabudowaniami; układem drożnym; układem zieleni i pozostałościami urządzeń obozowych (część SS: wartownia; komendantura; garaże; budynek gospodarczy; barak administracyjny - kantyna; barak administracyjny - Rapportabteillung; psiarnia, willa komendanta obozu; bunkry ziemne w skarpie pld.; budynek ogrodnictwa i ogrodzenie; Stary Obóz –blok kobiecy; blok VIII i VIII a, komora	Sztutowo, ul. Muzealna	1361, d. 214/92	19.02.1992 r.

	gazowa, krematorium, fundamenty nieistniejących baraków, ogrodzenie z wieżami strażniczymi i bramami; Nowy Obóz: 21 bloków – pomników w miejscach niezachowanych baraków; tereny fabryczne z 3 halami d. Niemieckich Zakładów Zbrojeniowych; Nowa Kuchnia – obiekt gospodarczy; stos ciałopalny) wraz z terenem obozu			
2.	Szkoła z budynkiem gospodarczym	Sztutowo, ul. Szkolna 13	1372, d. 235/92	27.10.1992 r.
3.	Dom z budynkiem gospodarczym	Sztutowo, ul. Gdańska 31	1373, d. 231/92	18.11.1992 r.
4.	Most drogowy zwodzony na rz. Wiśle Królewieckiej w ciągu drogi nr 09171	Sztutowo, ul. Gdańska	1551, d. 471/95	03.07.1995 r.

Źródło: <https://www.ochronazabytkow.gda.pl/rejestr-zabytkow/rejestr-zabytkow-nieruchomych> (dostęp 15.05.2025) oraz Program Opieki Nad Zabytkami dla Gminy Sztutowo na lata 2024-2027

Rycina 8. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków na terenie gminy Sztutowo



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/> (dostęp: 16.05.2025 r.) oraz <https://sztutowo.e-mapa.net/> (dostęp: 16.05.2025 r.)

3.10.2. Obiekty i obszary ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków

Zgodnie z art. 22.1. ust. 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1292) w Gminnej Ewidencji Zabytków powinny być ujęte:

- 1) zabytki nieruchome wpisane do rejestru;
- 2) inne zabytki nieruchome znajdujące się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;
- 3) inne zabytki nieruchome wyznaczone przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

W Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków znajduje się 97 obiektów, (w tym obiekty ujęte w rejestrze zabytków), z których większość to budynki mieszkalne (Załącznik nr 1 – Wykaz zabytków wpisanych do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków). Natomiast zabytków nieruchomych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków jest 227 (w tym obiekty ujęte w rejestrze zabytków, w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz 1 stanowisko archeologiczne). Załącznik nr 2 obejmuje pozycje stanowiące pozostałe zabytki wyznaczone przez Wójta Gminy, nieuwzględnione w wpisie do rejestru zabytków i w wojewódzkiej ewidencji zabytków, lecz objęte tylko ochroną na podstawie wpisu do GEZ.

3.10.3. Stanowiska archeologiczne

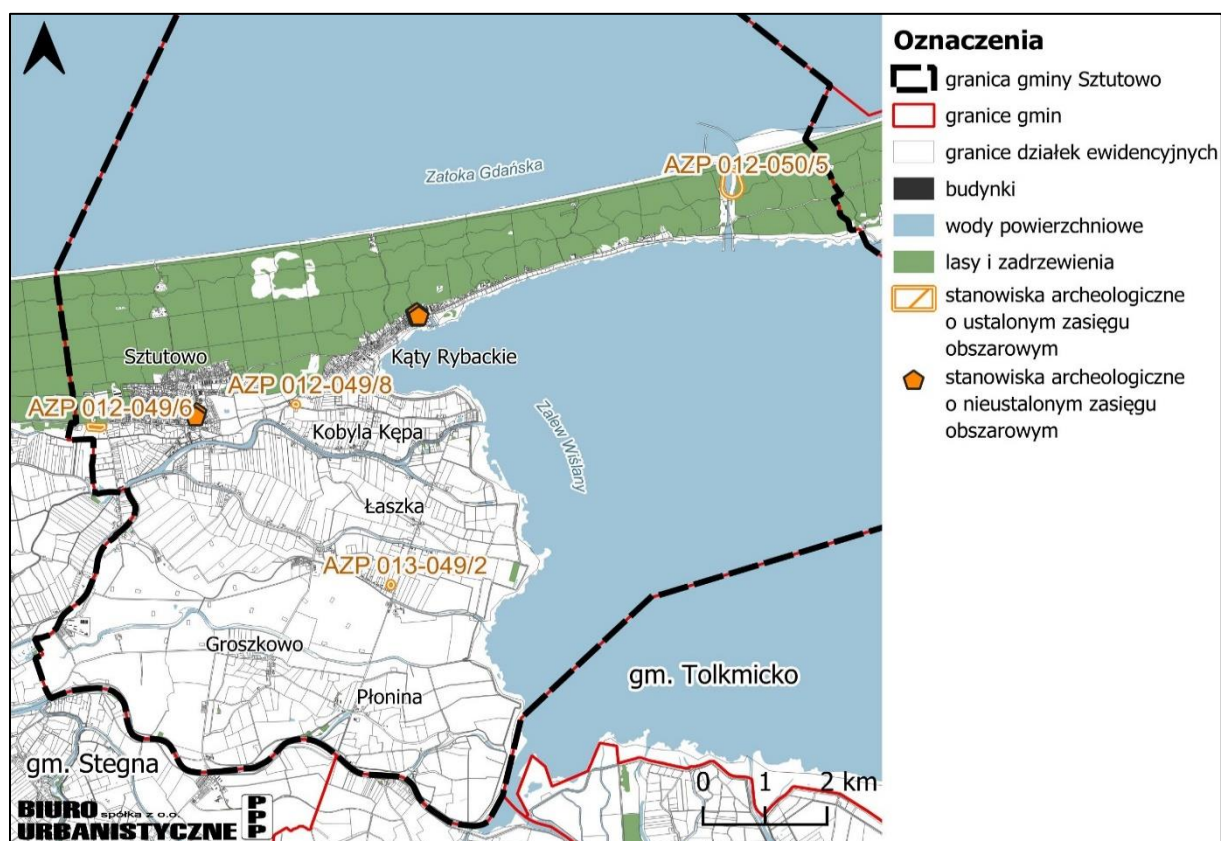
Na terenie gminy Sztutowo zidentyfikowano 12 stanowisk archeologicznych. Żadne z nich nie jest objęte ochroną w formie wpisu do rejestru zabytków.

Tabela 5. Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie gminy Sztutowo

L.p.	Funkcja i chronologia	Nr stanowiska na obszarze AZP	Nr stanowiska	Lokalizacja	Uwagi
1.	znalezisko luźne, epoka kamienia	AZP 012-049/1	1	Kąty Rybackie	Siekierka
2.	znalezisko luźne, okres rzymski	AZP 012-049/2	2	Kąty Rybackie	moneta Aureliana (270-275 r.n.e.)
3.	znalezisko luźne, epoka kamienia	AZP 012-049/7	3	Kąty Rybackie	Tarczka bursztynowa
4.	znalezisko luźne, epoka kamienia	AZP 012-049/9	7	Kąty Rybackie	rynienkowate naczynie gliniane/ kultura ceramiki sznurowej
5.	osada, epoka kamienia	AZP 012-050/1	4	Kąty Rybackie - Skowronki	
6.	epoka kamienia	AZP 012-050/2	5	Kąty Rybackie - Skowronki	
7.	śląd osadniczy, epoka kamienia	AZP 012-050/5	6	Kąty Rybackie - Skowronki	Strefa ochrony archeologicznej A-OW dla stanowiska archeologicznego
8.	osada, epoka kamienia	AZP 012-049/3	1	Sztutowo	Strefa ochrony archeologicznej A-OW dla stanowiska archeologicznego
9.	śląd osadniczy, epoka kamienia	AZP 012-049/4	2	Sztutowo	
10.	śląd osadniczy, średniowiecze	AZP 012-049/6	3	Sztutowo	Strefa ochrony archeologicznej A-OW dla stanowiska archeologicznego
11.	znalezisko luźne, średniowiecze	AZP 012-049/8	1	Kobyła Kępa	wrak statku rzeczno
12.	osada, nowożytność	AZP 013-049/2	1	Łaszka	

Źródło: Program Opieki Nad Zabytkami dla Gminy Sztutowo na lata 2024-2027

Rycina 9. Stanowiska archeologiczne na terenie gminy Sztutowo



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/> (dostęp: 16.05.2025 r.) oraz <https://sztutowo.e-mapa.net/> (dostęp: 16.05.2025 r.)

3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Sztutowo, zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120), za pomnik zagłady uznane zostało Muzeum „Stutthof” w Sztutowie. Granice tego pomnika oraz jego strefy ochronnej zostały określone w Rozporządzeniu Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 24 sierpnia 2007 r. w sprawie określenia granic Pomnika Zagłady, na obszarze którego znajduje się Muzeum „Stutthof” w Sztutowie, oraz obszaru i granic jego strefy ochronnej (Dz. U. z 2007 r. poz. 1157).⁸

Niemiecki nazistowski obóz koncentracyjny Stutthof powstał 2 września 1939 r. w Sztutowie i był najdłużej funkcjonującym obozem tego typu na terenie Polski. Osadzano w nim głównie Polaków i Żydów, a także więźniów z co najmniej 28 krajów. Od 1962 r. na terenie dawnego obozu działa Państwowe Muzeum Stutthof, które dokumentuje jego historię oraz jego dawną rolę w systemie nazistowskich obozów zagłady. Kilkaset metrów dalej, w miejscu, gdzie palono ciała ofiar, znajduje się Pomnik Pamięci Ofiar.⁹

3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1151 ze zm.) definiuje tereny zamknięte jako tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność

⁸ <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20071631157/O/D20071157.pdf>

⁹ Program Opieki Nad Zabytkami dla Gminy Sztutowo na lata 2024-2027

i bezpieczeństwo państwa, ustanawiane w drodze decyzji przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych. Na terenie Gminy Sztutowo nie występują tereny, przez które przebiegają linie kolejowe, jako tereny zamknięte.

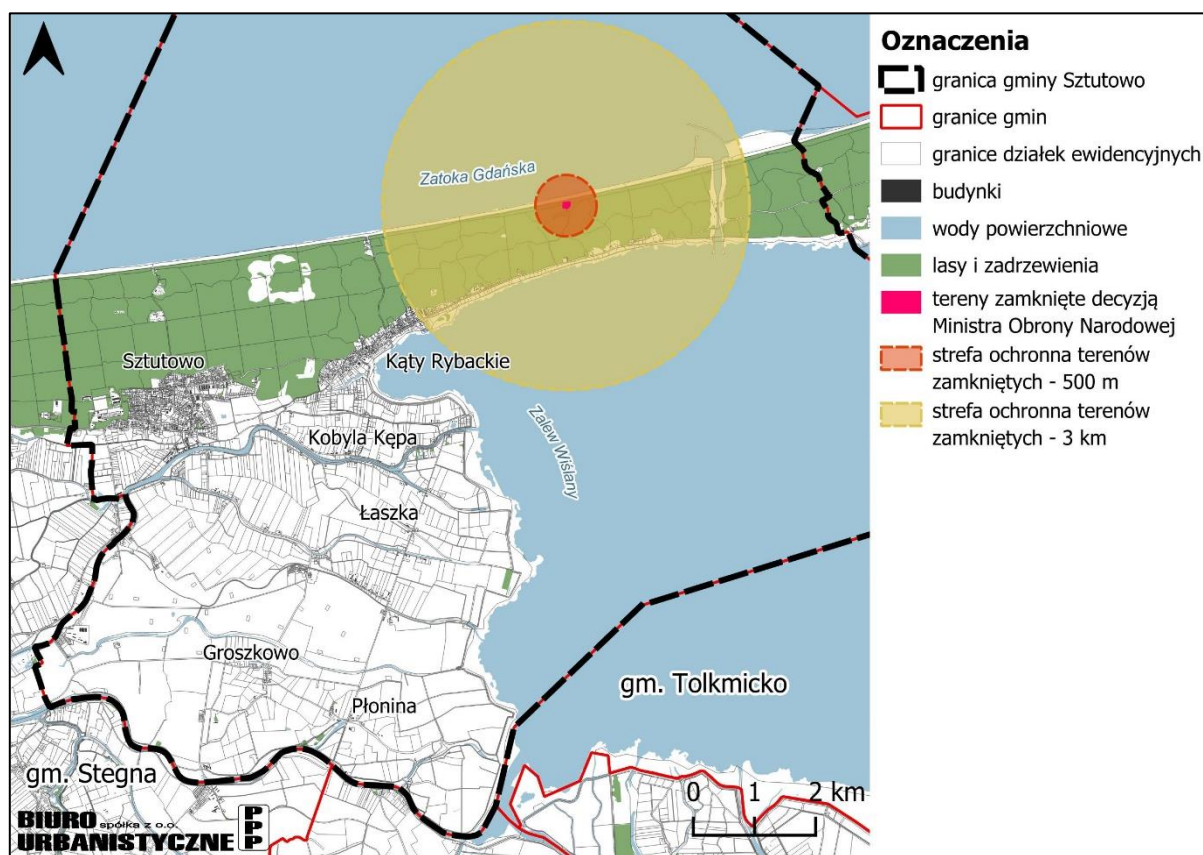
Na obszarze Gminy występują tereny wojskowe ustalone decyzją nr 44/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 18 kwietnia 2025 r. zmieniająca decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2025 poz. 54) stanowiące wojskowe tereny zamknięte. Są to działki nr 781/2, 781/4, 781/5 zlokalizowane w obrębie Kąty Rybackie (poz. 512 dec. 44/MON).

Tereny te posiadają strefy ochronne ustalone na podstawie protokołu Prac Komisji zatwierdzonego przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 06.12.2022 r.:

- strefa ochronna terenów zamkniętych 500 m - obszar, w którym obowiązuje zakaz wszelkiej nowej niewojskowej zabudowy kubaturowej;
- strefa ochronna terenów zamkniętych 3 km – obszar, w którym obowiązuje zakaz wznoszenia nowych obiektów budowlanych powyżej 47 m n.p.m.

Tereny zamknięte ustalone przez MON są wykluczone z obowiązujących przepisów planowania przestrzennego, w tym zapisów planu ogólnego gminy - ustala się jedynie granice takich terenów. Podstawą prawną, która reguluje te kwestie, jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2026 poz. 538 ze zm.). Zgodnie z art. 13a tej ustawy plan ogólny obowiązuje na terenie gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż te ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

Rycina 10. Tereny zamknięte na terenie gminy Sztutowo



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Decyzji Nr 44 Ministra Obrony Narodowej z dnia 18 kwietnia 2025 roku zmieniająca decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2025 poz. 54)

3.13. Obszary ograniczonego użytkowania

Zgodnie z art. 135 § 1 ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.), w przypadku gdy pomimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie jest możliwe dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, dla takich instalacji jak oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostownie, trasy komunikacyjne, lotniska, linie i stacje elektroenergetyczne, obiekty sieci gazowej oraz instalacje radiokomunikacyjne, radionawigacyjne i radiolokacyjne, tworzy się obszar ograniczonego użytkowania (OOU).

Celem utworzenia OOU jest ograniczenie negatywnego oddziaływania wskazanych obiektów na otoczenie. Obszar ten co do zasady wyznaczany jest tam, gdzie dochodzi do przekroczenia dopuszczalnych norm środowiskowych. Organem właściwym do podjęcia uchwały o utworzeniu OOU jest sejmik województwa (w zakresie określonym w art. 135 ust. 2 ustawy) lub rada powiatu (zgodnie z art. 135 ust. 3).

Ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wiąże się z ograniczeniem prawa do korzystania z nieruchomości znajdujących się w jego granicach.

Na terenie gminy Sztutowo nie wyznaczono żadnego obszaru ograniczonego użytkowania.

3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Zabiegi polegające na przekształceniach takie jak rehabilitacja, rekultywacja czy remediacja mają na celu przywrócenie równowagi przyrodniczej na danym terenie oraz wyrównanie szkód dokonanych w środowisku przez realizację przedsięwzięcia i zachowanie walorów krajobrazowych.

Obszary przekształceń

Przekształcenia to szereg kompleksowych działań ukierunkowanych na uporządkowanie bądź zmianę istniejącego zagospodarowania lub użytkowania terenu. Zabiegi te odnoszą się do zmiany funkcji obszaru (użytkowanie), zmian w układzie przestrzennym danego terytorium (zabudowa, układ urbanistyczny) lub funkcji i przestrzeni jednocześnie. Według obowiązującego Studium na terenie Gminy Sztutowo nie występują obszary wymagające przekształceń.

Rehabilitacja

Pod pojęciem rehabilitacji rozumie się działania podejmowane na obszarach zdegradowanych i zdewastowanych mających na celu przywrócenie obszarowi jego funkcji lub walorów kulturowych (rewitalizacja), co w konsekwencji zapewni możliwość rozwoju przy jednoczesnym wykorzystaniu czynników endogenicznych. Rehabilitacja obszarów o dużej wartości przestrzennej, społecznej i ekonomicznej stanowi podstawę przywrócenia ładu przestrzennego na tych obszarach, ale jednocześnie wpływa na ożywienie obszaru jako całości, a nie tylko obszaru rehabilitowanego. Zgodnie z obowiązującym Studium, na terenie Gminy Sztutowo nie występują tereny wymagające rehabilitacji.

Rekultywacja

Rekultywacja obejmuje wszystkie działania związane z nadaniem lub przywróceniem obszarom zdegradowanym lub zdewastowanym wartości przyrodniczych lub użytkowych. Obejmuje ona szereg działań związanych z ukształtowaniem terenów, odtworzeniem lub przywróceniem właściwości gleb, uregulowaniem stosunków wodnych oraz stworzeniem/odtworzeniem sieci dróg. Zgodnie z informacją zawartą w obowiązującym Studium, na terenie Gminy Sztutowo nie występują tereny wymagające rekultywacji.

Remediacja

Remediacja to poddanie gleby, ziemi i wód gruntowych działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości substancji powodujących ryzyko, ich kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i o ile jest to możliwe, planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu. Obejmuje ona działania związane z oczyszczaniem gleby, ziemi i wód gruntowych przy użyciu metod fizykochemicznych lub biologicznych. Remediacja nie odnosi się do standardów jakości, choć stanowiących precyzyjny punkt odniesienia, jednakże w praktyce mogących przesądzać o konieczności poniesienia niewspółmiernych nakładów finansowych w celu zapewnienia bardzo wysokich parametrów jakościowych, niespotykanych zwłaszcza na terenach przemysłowych. Zgodnie z informacją zawartą w obowiązującym Studium, na terenie Gminy Sztutowo nie występują tereny wymagające remediacji.

3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Dla obszaru Gminy Sztutowo nie została podjęta uchwała w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych.

3.16. Obszary ciche

Zgodnie z art. 118b. ust 1. ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.), rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie. Na terenie Gminy Sztutowo nie ustanowiono obszarów cichych¹⁰.

3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Na podstawie dostępnych danych z Raportu o stanie Gminy Sztutowo za rok 2023, powierzchnia użytków rolnych w tej gminie wynosi około 3 405 ha, co stanowi około 31 % powierzchni ogólnej gminy. Ze struktury użytków rolnych wynika, że na terenie gminy Sztutowo gleby należące do klas II i III stanowią co najmniej 75% areалу użytków rolnych i powinny podlegać szczególnej ochronie.

Obszary rolnicze gminy Sztutowo, zlokalizowane głównie w południowej części gminy na obszarze Żuław Wiślanych, charakteryzują się bardzo wysokim potencjałem agroekologicznym. Występujące tu żyzne mady rzeczne, gleby torfowe i mułowo-torfowe stanowią jedne z najbardziej produktywnych siedlisk rolniczych w kraju. Tereny te są intensywnie użytkowane, jako grunty orne, łąki i pastwiska, co znajduje odzwierciedlenie w strukturze użytkowania gruntów – blisko 87% powierzchni użytków rolnych stanowią grunty orne. Funkcjonowanie rolnictwa jest możliwe dzięki systemowi polderowemu oraz rozbudowanej infrastrukturze melioracyjnej, niezbędnej w warunkach występowania depresji terenu i wysokiego poziomu wód gruntowych. Mając na uwadze zarówno wysoką jakość gleb, jak i ich znaczenie dla bezpieczeństwa żywnościowego oraz retencji wodnej, obszary te powinny być jednoznacznie wyłączone z zabudowy i traktowane jako strategiczna przestrzeń produkcji rolniczej. Zabudowa tych terenów mogłaby doprowadzić do nieodwracalnej utraty ich wartości użytkowej oraz

¹⁰ Program ochrony środowiska przed hałasem dla obszaru województwa pomorskiego
https://edziennik.gdansk.uw.gov.pl/WDU_G/2024/3680/oryginal/akt.pdf (dostęp 07.05.2025 r.)

do zakłócenia wrażliwych stosunków wodnych, od których uzależniona jest trwałość produkcji rolniczej na Żuławach.

Lasy w gminie Sztutowo zajmują blisko 15,9 % powierzchni gminy, t.j. ok. 27 % przy uwzględnieniu tylko powierzchni lądowej. Ogółem powierzchnia gruntów leśnych wynosi 1770 ha. Kompleksy leśne skupione są głównie na Mierzei Wiślanej. Lasy w całości należą do Skarbu Państwa i podlegają Nadleśnictwu Elbląg.

Dla LKP Lasy Elbląsko – Żuławskie w roku 2015 w ramach realizacji zadań „Jednolitego Programu Gospodarczo – Ochronnego LKP Lasy Elbląsko – Żuławskie”, powstała „Koncepcja zagospodarowania rekreacyjno – turystycznego dla obszaru Leśnego Kompleksu Promocyjnego Lasy Elbląsko – Żuławskie, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów leśnych”.

Zasięg przestrzenny opracowania obejmuje cały LKP Lasy Elbląsko – Żuławskie, tożsamy z obszarem administracyjnym Nadleśnictwa Elbląg o powierzchni 1864 km², (z czego 328 km² obejmuje Zalew Wiślany). Na jego obszarze grunty leśne znajdujące się w zarządzie Lasów Państwowych zajmują 188,2 km², a lasy w zarządzie innych podmiotów 9,4 km².

W ww. opracowaniu wyznaczone zostały **strefy rozwoju zagospodarowania głównych miejscowości wypoczynkowych** obejmujące rejony głównych miejscowości wypoczynkowych nad Zatoką Gdańską w tym Sztutowa (10SN, 13SN, 14SN, 15SN) i Kątów Rybackich (20SN, 21SN, 22SN, 23SN, 24SN, 25SN) a także tereny stanowiące bezpośrednie zaplecze planowanej lokalizacji przekopu przez Mierzę Wiślaną w rejonie miejscowości Skowronki (46SN, 47SN, 48SN, 49SN). Są to tereny potencjalnej lokalizacji obiektów kubaturowych, w tym nowej bazy noclegowej i gastronomicznej (ośrodki wczasowe, domy wypoczynkowe, hotele, obiekty restauracyjne) oraz infrastruktury towarzyszącej (drogi, parkingi, place). Ich lokalizacja obejmuje zarówno tereny nieleśne, jak i w zdecydowanej większości grunty pozostające aktualnie w użytkowaniu leśnym, na których jednak dalsze prowadzenie gospodarki leśnej jest utrudnione i niewydajne.

W opracowaniu wyznaczono także **strefy obsługi wypoczynku plażowego** obejmujące wyspecjalizowane w kierunku turystyki wypoczynkowej i plażowej tereny w sąsiedztwie plaż nad Zatoką Gdańską zlokalizowane w Sztutowie (16SN, 17SN) oraz Kątach Rybackich (19SN, 51SN). Są to w zdecydowanej większości tereny leśne (częściowo w zarządzie Urzędu Morskiego). W ich obrębie koncentruje się największy ruch turystyczno - rekreacyjny i presja turystyczna, powodująca przekraczanie wskaźników naturalnej chłonności terenu. W obrębie tych stref koncentrować się będą dalsze działania inwestycyjne gminy i podmiotów prywatnych. Są to jednocześnie tereny wrażliwe i cechujące się wysokimi walorami przyrodniczymi - obejmujące zbiorowiska leśne i nieleśne na wydmach. Z tego względu wymagają one szczególnej uwagi i zaplanowania działań związanych ze zrównoważoną turystyką i rekreacją. W związku z tym dla stref tych, w przeciwieństwie do wcześniej omówionych terenów rozwoju zagospodarowania głównych miejscowości wypoczynkowych, nie przewiduje się rozwoju trwałego zainwestowania kubaturowego, lokalizacji obiektów noclegowych, gastronomicznych itp. Przewiduje się natomiast lokalizację takich obiektów jak: miejsca odpoczynku, miejsca rekreacji, boiska, place zabaw, siłownie na powietrzu.

3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Ochrona środowiska przed poważną awarią oznacza zapobieganie zdarzeniom mogącym powodować awarię oraz ograniczanie jej skutków dla ludzi i środowiska. W zakresie przeciwdziałania poważnym awariom do zadań Inspekcji Ochrony Środowiska zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 20 lipca 1991 r. o Inspekcji Ochrony Środowiska (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 425 ze zm.) należy m.in. prowadzenie rejestru

zakładów, których działalność może być przyczyną wystąpienia poważnej awarii, w tym zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii i o dużym ryzyku wystąpienia awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska. Zgodnie z definicją zawartą w ustawie Prawo Ochrony Środowiska (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.), mówiąc o:

- a) „poważnej awarii – rozumie się przez to zdarzenie, w szczególności emisję, pożar lub eksplozję, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem”.
- b) „poważnej awarii przemysłowej – rozumie się przez to poważną awarię w zakładzie”. Jak wynika z definicji poważnej awarii, jej źródłami mogą być:
 - procesy przemysłowe i magazynowanie substancji niebezpiecznych,
 - transport materiałów niebezpiecznych.

Na obszarze Gminy Sztutowo nie występują zakłady o dużym ryzyku wystąpienia awarii (ZDR) oraz ze zwiększonym ryzykiem wystąpienia poważnej awarii (ZZR)¹¹.

3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego

Gmina Sztutowo położona jest na Mierzei Wiślanej, pomiędzy Zatoką Gdańską a Zalewem Wiślanym. Od północy graniczy bezpośrednio z morskimi wodami wewnętrznymi Zatoki Gdańskiej, natomiast od wschodu – z morskimi wodami wewnętrznymi Zalewu Wiślanego. Położenie to determinuje szczególne uwarunkowania przestrzenne, środowiskowe i infrastrukturalne, związane z ochroną brzegu morskiego, ochroną przeciwpowodziową, funkcjonowaniem portów i przystani morskich oraz zachowaniem ciągłości struktur przyrodniczych Mierzei Wiślanej i strefy nadzalewowej.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1125 ze zm.), na obszarach przyległych do morskich wód wewnętrznych występuje pas nadbrzeżny, który obejmuje:

- pas techniczny – wyznaczony Zarządzeniem nr 17 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 9 września 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2013 r. poz. 3320),
- pas ochronny – wyznaczony na terenie Gminy Sztutowo Zarządzeniem nr 4 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 3 grudnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego nr 174 poz. 3432).

Pas techniczny to strefa wzajemnego oddziaływania morza i lądu, przeznaczona do utrzymania brzegu morskiego w stanie zgodnym z wymaganiami bezpieczeństwa oraz ochrony środowiska przyrodniczego. Na jego terenie zabronione jest niszczenie wydmy, ich wylesianie oraz realizowanie inwestycji mogących zagrozić stabilności brzegu morskiego i funkcjonowaniu naturalnych procesów brzegowych. Występują tu również lasy ochronne, w tym lasy glebochronne, których funkcja ochronna podlega szczególnej ochronie prawnej. Wszelkie inne formy użytkowania pasa technicznego możliwe są wyłącznie za zgodą właściwego miejscowo dyrektora urzędu morskiego, wydaną w formie decyzji administracyjnej z określeniem szczegółowych warunków.

W granicach pasa technicznego szczególnego uwzględnienia wymagają tereny wydmy pokrytych roślinnością, trzcinowiska, szuwały oraz lasy ochronne. Elementy te pełnią funkcję naturalnego umocnienia brzegu morskiego i zaplecza Zalewu Wiślanego, a także funkcję przyrodniczą, krajobrazową, glebochronną i przeciwerozyjną. Obszary te powinny być chronione przed presją inwestycyjną, nadmiernym użytkowaniem rekreacyjnym oraz zmianą sposobu zagospodarowania

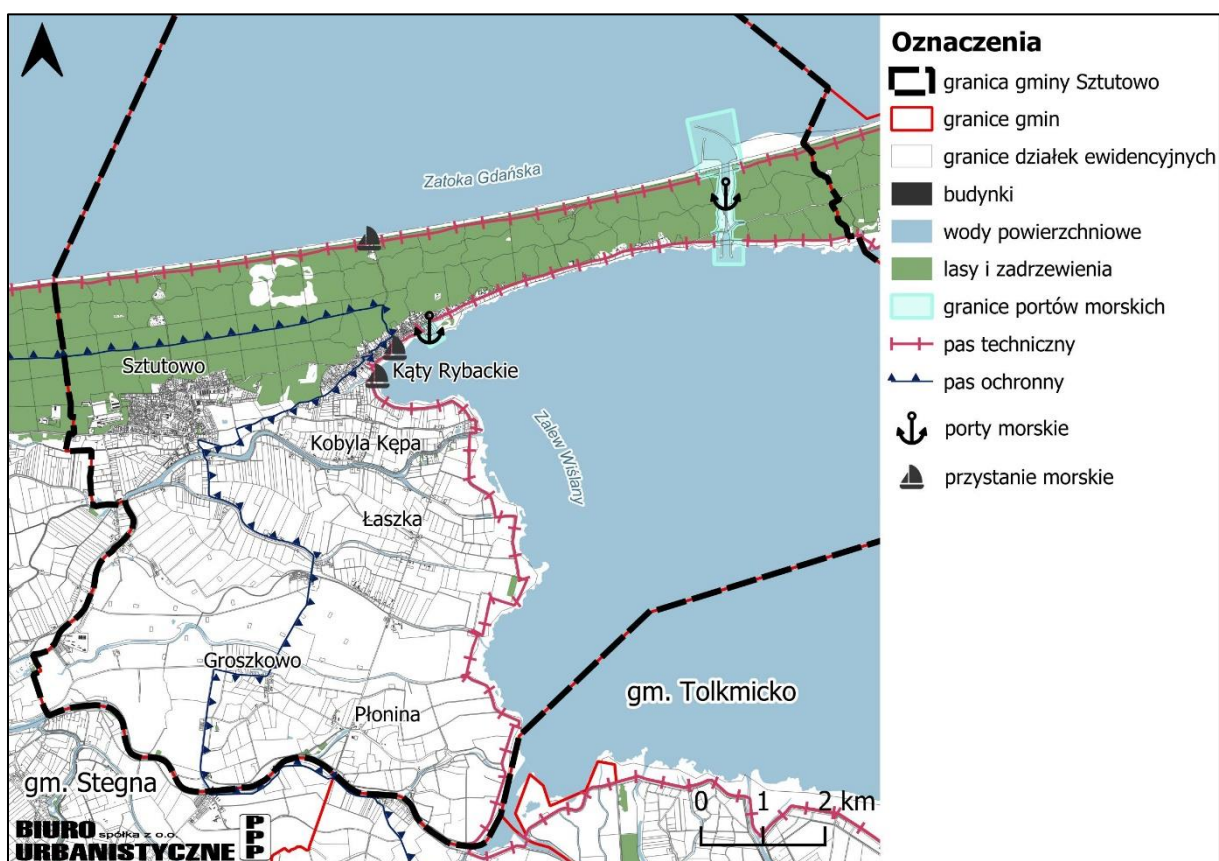
¹¹ <https://www.gov.pl/web/gios/di-zaklady-stwarzajace-zagrozenie-wystapienia-powaznej-awarii-przemyslowej> (dostęp: 07.05.2025 r.)

mogącą prowadzić do degradacji ich funkcji ochronnych. W planowaniu przestrzennym wymaga to ograniczania lokalizacji nowej zabudowy oraz funkcji mogących powodować przekształcenie pokrywy roślinnej, naruszenie rzeźby terenu, osłabienie stabilności wydm lub utratę naturalnych właściwości trzcinowisk i lasów ochronnych.

Istotnym elementem zagospodarowania pasa nadbrzeżnego są również wały przeciwpowodziowe oraz urządzenia i obiekty służące ochronie brzegu, utrzymaniu bezpieczeństwa przeciwpowodziowego i przeciwdziałaniu skutkom sztormów. Tereny te wymagają zachowania dostępności eksploatacyjnej oraz uwzględnienia w ustaleniach planistycznych jako infrastruktura niezbędna dla ochrony ludzi, mienia i środowiska. Szczególne znaczenie ma zapewnienie możliwości utrzymania, remontu, przebudowy i modernizacji wałów przeciwpowodziowych, urządzeń hydrotechnicznych oraz infrastruktury związanej z ochroną brzegu morskiego i brzegów Zalewu Wiślanego.

Pas ochronny to obszar przylegający do pasa technicznego, w którym działalność człowieka może bezpośrednio oddziaływać na stan i funkcjonowanie pasa technicznego. Dlatego również ten obszar objęty jest dodatkowymi ograniczeniami w zakresie zagospodarowania, wynikającymi z przepisów prawa krajowego, aktów prawa miejscowego oraz lokalnych dokumentów planistycznych. W pasie ochronnym szczególnego znaczenia nabiera ograniczanie działań mogących zwiększać presję urbanizacyjną na pas techniczny, zakłócać stosunki wodne, pogarszać stan siedlisk przyrodniczych albo utrudniać prowadzenie działań z zakresu ochrony brzegu i ochrony przeciwpowodziowej.

Rycina 11. Granice pasa nadbrzeżnego oraz lokalizacja portów i przystani na terenie gminy Sztutowo



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://sipam.gov.pl/geoportal>.

Ze względu na zmieniające się warunki klimatyczne, wzrost poziomu morza, zagrożenie powodziowe oraz dynamiczną sytuację na brzegu, przebieg granicy pasa nadbrzeżnego jest analizowany okresowo przez Urząd Morski i może ulec zmianie. Z tego względu ustalenia dokumentów planistycznych

powinny uwzględniać możliwość aktualizacji przebiegu granic pasa technicznego i ochronnego oraz konieczność każdorazowego stosowania aktualnych danych i uzgodnień właściwego organu administracji morskiej.

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 (Dz. U. 2021 poz. 871), pas techniczny obejmuje obszar lądu od linii brzegu morskiego o szerokości od 10 m do 1000 m, w zależności od rodzaju brzegu.

Na terenie gminy Sztutowo znajdują się porty i przystanie morskie, które posiadają istotne znaczenie dla lokalnej gospodarki oraz pełnią funkcję publiczną i infrastrukturalną. Ich granice oraz status prawny zostały określone w następujących aktach wykonawczych:

- Port morski w Kątach Rybackich: Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 listopada 2022 r. w sprawie granicy portu morskiego w Kątach Rybackich (Dz. U. 2022 poz. 2352).
- Port morski w Nowym Świecie: Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 25 października 2022 r. w sprawie granicy portu morskiego w Nowym Świecie (Dz. U. 2022 poz. 2295).

Przystanie morskie Kąty Rybackie I, II, III:

- Kąty Rybackie I – Zarządzenie nr 9 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 22 lipca 2021 r. w sprawie określenia granic przystani rybackiej „Kąty Rybackie I” w Kątach Rybackich, gmina Sztutowo (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2021 r. poz. 2941);
- Kąty Rybackie II – Zarządzenie nr 10 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 22 lipca 2021 r. w sprawie określenia granic przystani rybackiej „Kąty Rybackie II” w Kątach Rybackich, gmina Sztutowo (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2021 r. poz. 2942);
- Kąty Rybackie III – Zarządzenie nr 1 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 2 stycznia 2013 r. w sprawie określenia granic przystani morskiej „Kąty Rybackie III” w Kątach Rybackich, gmina Sztutowo (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2013 r. poz. 478).

Przy określaniu zasad zagospodarowania terenów portów i przystani morskich należy uwzględniać ich obowiązujące granice oraz konieczność zapewnienia prawidłowego funkcjonowania, utrzymania, remontu, przebudowy i rozbudowy infrastruktury portowej, przystaniowej, hydrotechnicznej i przeciwpowodziowej. Ustalenia planistyczne nie powinny ograniczać realizacji zadań związanych z obsługą portów i przystani, bezpieczeństwem żegluga, ochroną brzegu oraz utrzymaniem infrastruktury technicznej i hydrotechnicznej. Dotyczy to w szczególności terenów portu morskiego w Kątach Rybackich oraz przystani morskich Kąty Rybackie I i Kąty Rybackie II, dla których szczególnego znaczenia nabiera zgodność ustaleń planistycznych z obowiązującymi granicami portów i przystani oraz z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, w celu zapewnienia bezpieczeństwa brzegu morskiego w pasie technicznym określa się minimalne poziomy bezpieczeństwa brzegu morskiego oraz położenie granicznej linii ochrony niezbędnej dla utrzymania brzegu. Minimalny poziom bezpieczeństwa brzegu morskiego w pasie technicznym określa się przez prawdopodobieństwo zdarzenia sztormu na tym obszarze. Graniczną linię ochrony stanowi linia, poza którą nie dopuszcza się cofania linii przecięcia zwierciadła wody z lądem przy średnim poziomie morza z okresu ostatnich 10 lat.

Wskazując tereny przeznaczone pod nową zabudowę, należy uwzględnić minimalne poziomy bezpieczeństwa brzegu morskiego wymagane dla utrzymania bezpieczeństwa brzegu, wyznaczone

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. z 2022 r. poz. 1998):

- 20 – dla odcinka brzegu morskiego, którego zaplecze zabezpiecza się przed zdarzeniami sztormowymi o prawdopodobieństwie wystąpienia wynoszącym raz na 20 lat, stosowany w szczególności dla obszarów niezainwestowanych, nieużytków, lasów, pastwisk, w których dopuszcza się cofanie linii brzegu;
- 50 – dla odcinka brzegu morskiego, którego zaplecze zabezpiecza się przed zdarzeniami sztormowymi o prawdopodobieństwie wystąpienia wynoszącym raz na 50 lat, stosowany w szczególności dla promenad, urządzonych ścieżek, ekstensywnie użytkowanych terenów rolniczych;
- 100 – dla odcinka brzegu morskiego, którego zaplecze zabezpiecza się przed zdarzeniami sztormowymi o prawdopodobieństwie wystąpienia wynoszącym raz na 100 lat, stosowany w szczególności dla rzadkiej zabudowy, dróg gminnych oraz wewnętrznych;
- 200 – dla odcinka brzegu morskiego, którego zaplecze zabezpiecza się przed zdarzeniami sztormowymi o prawdopodobieństwie wystąpienia wynoszącym raz na 200 lat, stosowany w szczególności dla obszarów zabudowanych, dróg i infrastruktury ważnych dla zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz wartości kulturowych i historycznych, obszarów o wartościach przyrodniczych, a także obszarów zagrożonych niewielkim zanieczyszczeniem środowiska;
- 500 – dla odcinka brzegu morskiego, którego zaplecze zabezpiecza się przed zdarzeniami sztormowymi o prawdopodobieństwie wystąpienia wynoszącym raz na 500 lat, stosowany w szczególności dla obszarów silnie zabudowanych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, obszarów, na których może wystąpić zagrożenie życia ludzi, ważnych ujęć wody pitnej, obszarów o unikalnych wartościach kulturowych, historycznych i przyrodniczych, a także obszarów zagrożonych znacznym zanieczyszczeniem środowiska.

Dla większości linii brzegowej Zalewu Wiślanego obowiązuje poziom bezpieczeństwa wynoszący 20. Wyjątkami są odcinki brzegu od przystani „Kąty Rybackie II” do portu morskiego w Kątach Rybackich oraz od granicy portu morskiego w Nowym Świecie, w odległości około 750 m od strony Zalewu Wiślanego do granicy gminy, gdzie poziom ten wynosi 100. Ponadto dla fragmentów linii brzegowej w okolicach portu morskiego w Nowym Świecie, obejmujących około 600–750 m linii brzegowej zarówno od strony Zalewu Wiślanego, jak i Zatoki Gdańskiej, ustalono wyższy poziom bezpieczeństwa, wynoszący 200.

Uwzględnienie powyższych uwarunkowań w planowaniu przestrzennym gminy Sztutowo powinno prowadzić do ograniczania presji inwestycyjnej w granicach pasa technicznego, ochrony wydm, trzcinowisk, lasów ochronnych i urządzeń przeciwpowodziowych, a także do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania portów, przystani morskich oraz infrastruktury ochrony brzegu. W szczególności tereny szczególnie wrażliwe przyrodniczo i brzegoochronne powinny być chronione przed lokalizacją nowej zabudowy i intensywnym zagospodarowaniem, natomiast tereny portowe, przystaniowe i infrastrukturalne powinny zachować możliwość realizacji zadań wynikających z ich funkcji publicznych, gospodarczych i ochronnych.

Na terenie gminy Sztutowo znajdują się porty i przystanie morskie, które posiadają istotne znaczenie dla lokalnej gospodarki oraz pełnią funkcję publiczną i infrastrukturalną, których granice oraz status prawny zostały określone w następujących aktach wykonawczych:

Port morski w Kątach Rybackich: Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 listopada 2022 r. w sprawie granicy portu morskiego w Kątach Rybackich (Dz.U. 2022 poz. 2352).

Port morski w Nowym Świecie: Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 25 października 2022 r. w sprawie granicy portu morskiego w Nowym Świecie (Dz.U. 2022 poz. 2295).

Przystanie morskie Kąty Rybackie I, II, III:

- Kąty Rybackie I – Zarządzenie nr 9 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 22 lipca 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego 2941);
- Kąty Rybackie II – Zarządzenie nr 10 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 22 lipca 2021 r., (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego 2942);
- Kąty Rybackie III – Zarządzenie Nr 1 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 2 stycznia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego 478).

Zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1125 ze zm.) w celu zapewnienia bezpieczeństwa brzegu morskiego w pasie technicznym określa się minimalne poziomy bezpieczeństwa brzegu morskiego oraz położenie granicznej linii ochrony niezbędnej dla utrzymania brzegu. Minimalny poziom bezpieczeństwa brzegu morskiego w pasie technicznym określa się przez prawdopodobieństwo zdarzenia sztormu na tym obszarze. Graniczną linię ochrony stanowi linia, poza którą nie dopuszcza się cofania linii przecięcia zwierciadła wody z lądem przy średnim poziomie morza z okresu ostatnich 10 lat.

Wskazując tereny przeznaczone pod nową zabudowę, należy uwzględnić minimalne poziomy bezpieczeństwa brzegu morskiego wymagane dla utrzymania bezpieczeństwa brzegu wyznaczone 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. z 2022 r. poz. 1998):

- 20 – dla odcinka brzegu morskiego, którego zaplecze zabezpiecza się przed zdarzeniami sztormowymi o prawdopodobieństwie wystąpienia wynoszącym raz na 20 lat, stosowany w szczególności dla obszarów niezainwestowanych, nieużytków, lasów, pastwisk, w których dopuszcza się cofanie linii brzegu;
- 50 – dla odcinka brzegu morskiego, którego zaplecze zabezpiecza się przed zdarzeniami sztormowymi o prawdopodobieństwie wystąpienia wynoszącym raz na 50 lat, stosowany w szczególności dla promenad, urządzonych ścieżek, ekstensywnie użytkowanych terenów rolniczych;
- 100 – dla odcinka brzegu morskiego, którego zaplecze zabezpiecza się przed zdarzeniami sztormowymi o prawdopodobieństwie wystąpienia wynoszącym raz na 100 lat, stosowany w szczególności dla rzadkiej zabudowy, dróg gminnych oraz wewnętrznych;
- 200 – dla odcinka brzegu morskiego, którego zaplecze zabezpiecza się przed zdarzeniami sztormowymi o prawdopodobieństwie wystąpienia wynoszącym raz na 200 lat, stosowany w szczególności dla obszarów zabudowanych, dróg i infrastruktury, ważnych dla zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz wartości kulturowych i historycznych, obszarów o wartościach przyrodniczych, a także obszarów zagrożonych niewielkim zanieczyszczeniem środowiska;
- 500 – dla odcinka brzegu morskiego, którego zaplecze zabezpiecza się przed zdarzeniami sztormowymi o prawdopodobieństwie wystąpienia wynoszącym raz na 500 lat, stosowany

w szczególności dla obszarów silnie zabudowanych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, obszarów, na których może wystąpić zagrożenie życia ludzi, ważnych ujęć wody pitnej, obszarów o unikalnych wartościach kulturowych, historycznych i przyrodniczych, a także obszarów zagrożonych znacznym zanieczyszczeniem środowiska.

Dla większości linii brzegowej Zalewu Wiślanego obowiązuje poziom bezpieczeństwa wynoszący 20. Wyjątkami są odcinki brzegu od przystani „Kąty Rybackie II” do portu morskiego w Kątach Rybackich oraz od granicy portu morskiego w Nowym Świecie w odległości ok. 750 m od strony Zalewu Wiślanego do granicy gminy, gdzie poziom ten wynosi 100. Ponadto dla fragmentów linii brzegowej w okolicach portu morskiego w Nowym Świecie (około 600 – 750 m linii brzegowej), zarówno od strony Zalewu Wiślanego, jak i Zatoki Gdańskiej, ustalono wyższy poziom bezpieczeństwa, wynoszący 200.

4. Infrastruktura społeczna, transportowa i techniczna

4.1. Infrastruktura społeczna

Infrastrukturę społeczną można zdefiniować jako zespół instytucji i usług, które w zorganizowany sposób zaspokajają potrzeby mieszkańców Gminy w takich dziedzinach jak bezpieczeństwo, oświata, kultura, opieka społeczna, służba zdrowia czy kultura fizyczna. w ramach infrastruktury społecznej wyróżnić można więc między innymi szkoły, instytucje administracji samorządowej czy biblioteki¹². Obiektami składającymi się na zespół infrastruktury społecznej na obszarze Gminy Sztutowo są:

Szkoły:

- Szkoła Podstawowa im. Pamięci Ofiar Stutthofu w Sztutowie, ul. Szkolna 13 A;

Przedszkola:

- Przedszkole w Sztutowie ul. Zalewowa 10 J;

Publiczne placówki kultury:

- Biblioteka Publiczna Gminy Sztutowo, ul. Szkolna 13,
- Biblioteka Publiczna Gminy Sztutowo filia w Kątach Rybackich, ul. Rybacka 41,
- Świetlica Opiekuńczo Wychowawcza w Sztutowie, ul. Szkolna 13,
- Świetlica Opiekuńczo Wychowawcza w Grochowie Trzecim,
- Świetlica w Łaszce, Łaszka 17,
- Świetlica w Kątach Rybackich, ul. Rybacka 41,
- Gminna Piwnica Kultury, ul. Szkolna 13, Sztutowo,
- Sztutowski Ośrodek Kultury, ul. Obozowa 16, Sztutowo,
- Muzeum Stutthof w Sztutowie, ul. Muzealna 6,
- Muzeum Zalewu Wiślanego - Oddział Narodowego Muzeum Morskiego, ul. Rybacka 64, Kąty Rybackie.

Obiekty użyteczności publicznej:

- Urząd Gminy Sztutowo, ul. Gdańska 55,
- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, ul. Gdańska 55, Sztutowo,
- Urząd Morski w Gdyni Obwód Ochrony Wybrzeża Sztutowo, ul. Obozowa 10 Sztutowo,
- GKRPA - Punkt Konsultacyjny w Kątach Rybackich, ul. Rybacka 41A,
- Posterunek Policji w Sztutowie, ul. Gdańska 51A,
- Sztutowo - Brzegowa Stacja Ratownicza, ul. Obozowa 8A, Sztutowo,
- Ochotnicza Straż Pożarna w Sztutowie, ul. Gdańska 55A,
- Ochotnicza Straż Pożarna w Łaszce, Łaszka 17A,
- Powiatowe Centrum Zdrowia Sp. z o.o. z Malborka, ul. Kanałowa 7, Sztutowo,

¹² Witkowski, K., & Starościc, D. (2008). System infrastruktury społecznej w gminie. *Studia Lubuskie*, 4, 177-194.

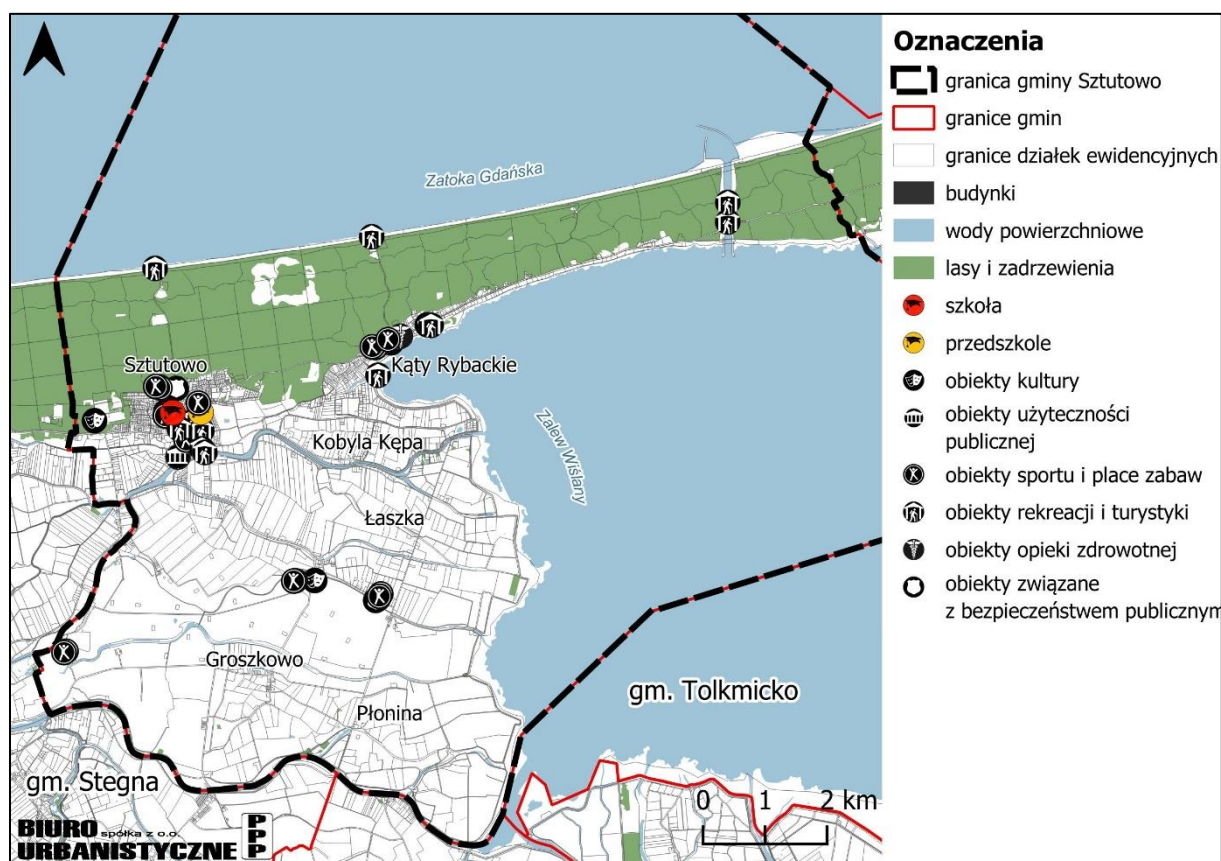
- Przychodnia Sztutowo, ul. Kanałowa 7, Sztutowo,
- Ośrodek Zdrowia NFZ Krynica Morska Kąty Rybackie, ul. Rybacka 61, Kąty Rybackie.

W gminie znajdują się boiska sportowe, a także place zabaw i parki. Do infrastruktury kultury fizycznej zaliczają się także szlaki turystyczne zarówno piesze, rowerowe jak i drogi wodne.

Obiekty sportowe i place zabaw:

- Centrum Kultury i Sportu, ul. Gdańska 55, Sztutowo,
- Kompleks sportowy przy ul. Obozowej 16, Sztutowo,
- Sala gimnastyczna SP im. Pamięci Ofiar Stutthofu w Sztutowie, ul. Szkolna 13 A,
- Stadion Centralny Sztutowo, ul. Obozowa 16,
- Orlik Sztutowo, ul. Szkolna 13,
- Kompleks rekreacji w Kątach Rybackich, ul. Piaskowa 5,
- pozostałe boiska na terenie gminy w miejscowościach takich jak:
 - Grochowo Pierwsze, na działce nr 15/54 obręb Groszkowo,
 - Grochowo Trzecie, na działce nr 30/55 obręb Groszkowo,
 - Łaszka, na działce nr 198/1 obręb Łaszka,
 - Sztutowo przy ul. Kanałowej,
- place zabaw na terenie gminy w miejscowościach:
 - Sztutowo:
 - szkolny plac zabaw, ul. Szkolna 11C,
 - plac zabaw przy ul. Kanałowej,
 - plac zabaw przy ul. Zalewowej,
 - Kąty Rybackie:
 - plac zabaw przy ul. Piaskowej 21,
 - plac zabaw przy ul. Piaskowej 5,
 - Grochowo Pierwsze, przy boisku,
 - Grochowo Trzecie, przy boisku,
 - Łaszka, przy boisku.

Rycina 12. Infrastruktura społeczna na terenie gminy Sztutowo



Źródło: opracowanie własne.

Tereny rekreacyjne i obiekty turystyczne:

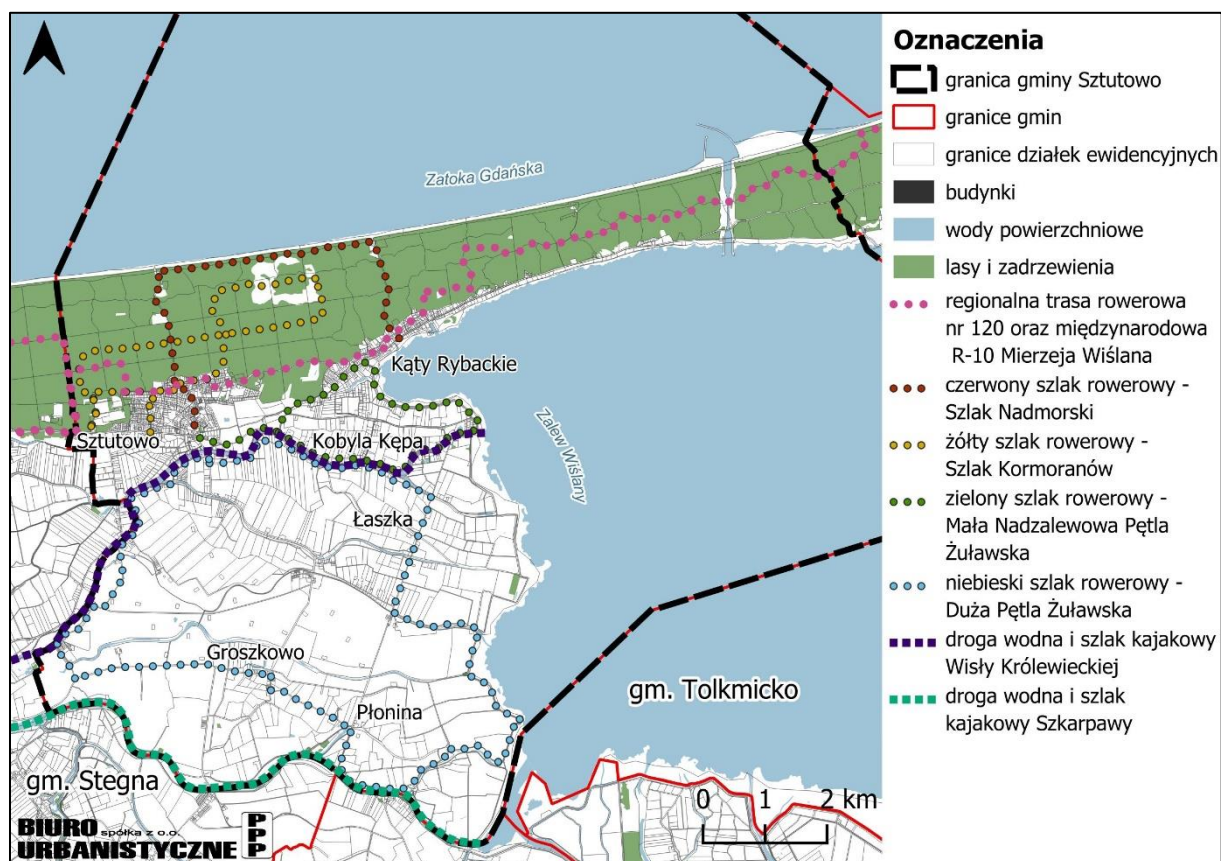
- kąpielisko Sztutowo,
- kąpielisko Kąty Rybackie,
- skwer Stulecia Odzyskania Niepodległości, ul. Zaulek 14A Sztutowo,
- park publiczny naprzeciwko Urzędu Gminy przy ul. Kanałowej w Sztutowie,
- park przy ul. Parkowej,
- porty morskie w Kątach Rybackich i w Nowym Świecie,
- przystanie morskie w Kątach Rybackich,
- przystań żeglarska w Sztutowie,
- most Południowy im. Jerzego Wilka w Skowronkach,
- most Północny im. Polskich Cukrowników w Skowronkach,
- most zwodzony, inaczej „Most Czterech Pancernych” w Sztutowie,
- przystanek Sztutowo Żuławskiej kolejki dojazdowej, ul. Gdańska 47A;

Szlaki turystyczne:

- Trasy rowerowe:
 - Regionalna trasa rowerowa nr 120 (Jantar - Sztutowo - Krynica Morska - Piaski),
 - Międzynarodowa trasa rowerowa R-10 Mierzeja Wiślana, odcinek łącznikowy, przebieg tożsamy z regionalną trasą nr 120,
 - Szlak Nadmorski (Sztutowo – kąpielisko morskie – Kąty Rybackie) – długość ok. 7 km, szlak czerwony,
 - Szlak Kormoranów (Muzeum Stutthof – rezerwat kormoranów – Sztutowo) – długość ok. 11,5 km, szlak żółty,

- Mała Nadzalewowa Pętla Żuławska (Kąty Rybackie -Kobyła Kępa-Kąty Rybackie – długość ok. 7,5 km, szlak zielony,
- Duża Pętla Żuławska (Sztutowo – Łaszka – Płonina – Grochowo Pierwsze – Grochowo Drugie – Sztutowo) – długość ok. 23,4 km, szlak niebieski,
- Szlak Bursztynowy (wzdłuż Mierzei, po terenie leśnym), długość ok. 13,0 km;
- trasy wodne:
 - Pętla Żuławska,
 - szlak kajakowy Szkarpawa (Śluza Gdańska Głowa – Osłonka), długość ok. 26 km,
 - szlak kajakowy Wisła Królewiecka (Rybina – Przytáp), długość ok. 11 km,
 - ponadregionalna i regionalne drogi wodne prawobrzeżnych ramion Wisły w tym m.in. Szkarpawa i Wisła Królewiecka;
- trasy kulturowe, wyznaczone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego:
 - Szlak Zabytków Hydrotechniki (most zwodzony w Sztutowie oraz stacje pomp w Kobyłej Kępie i Grochowie Pierwszym),
 - Szlak Żuławskiej Kolei Dojazdowej (Żuławska Kolej Dojazdowa funkcjonuje sezonowo i obsługuje pociągi na trasie: Nowy Dwór Gdański/Sztutowo - Stegna - Jantar - Prawy Brzeg Wisły (Mikoszewo).

Rycina 13. Szlaki turystyczne na terenie gminy Sztutowo



Źródło: opracowanie własne oraz <https://www.sztutowo.pl/trasy-rowerowe-2/> (dostęp 17.06.2025).

4.2. Infrastruktura transportowa

4.2.1. Układ drogowy wg kategorii dróg

Drogi wojewódzkie

Zgodnie z ustawą o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 889), drogi wojewódzkie stanowią połączenia między miastami mającymi znaczenie dla województwa. Przez gminę Sztutowo przebiega jedna droga wojewódzka nr 501.

Tabela 6. Wykaz dróg wojewódzkich na terenie gminy Sztutowo

Lp.	Nr drogi	Przebieg drogi	Klasa drogi
1.	501	Gdańsk-Przejazdowo-Gdańsk (Wyspa Sobieszewska) -Mikoszewo-Krynica Morska-Nowa karczma	G

Źródło: https://www.zdw-gdansk.pl/files/1117/1577/2599/2024.04.19_ewidencja_drog.pdf (dostęp: 12.06.2025 r.)

Droga wojewódzka nr 501 to trasa biegnąca przez Mierzeję Wiślaną w województwie pomorskim. łączy Gdańsk z Krynica Morską, prowadząc m.in. przez Stegnę i Sztutowo. Droga ma kluczowe znaczenie dla ruchu turystycznego i lokalnego, zapewniając dostęp do nadmorskich miejscowości i terenów rekreacyjnych regionu.

Zgodnie z Generalnym Pomiarem Ruchu 2020/2021, średni dobowy ruch pojazdów silnikowych na DW501, na odcinku Stegna – Krynica Morska, wyniósł 4 486 pojazdów na dobę. Ruch ten w porównaniu do 2010 roku wzrósł o około 33,2%.

Drogi powiatowe

Zgodnie z ustawą o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 889), drogi powiatowe to drogi stanowiące połączenia miast będących siedzibami powiatów z siedzibami gmin i siedzib gmin między sobą. Gmina Sztutowo obsługiwana jest przez 9 dróg powiatowych.

Tabela 7. Wykaz dróg powiatowych na terenie gminy Sztutowo

Lp.	Nr drogi	Przebieg drogi	Klasa drogi
1)	2313G	DP Nr 2314G – Chełmek – Osłonka - Marzęcino	L
2)	2314G	Sztutowo – Łaszka – Groszkowo – Rybina	G
3)	2315G	Sztutowo – Kobyla Kępa – Kąty Rybackie	L
4)	2316G	Sztutowo – Płonina – Groszkowo	Z
5)	2317G	Grochowo Trzecie - Łaszka	L
6)	2318G	Łaszka – Zalew Wiślany	L
7)	2326G	Port rybacki – Sztutowo	Z
8)	2327G	Port rybacki – Kąty Rybackie	Z
9)	2324G	Port Rybacki – Jantar – Głobica – Rybina – Sztutowo	Z

Źródło: <https://www.bip.nowydworgdanski.pl/plik,16509,pkt-4-pdf.pdf> (dostęp: 12.06.2025 r.)

Drogi gminne

Zgodnie z ustawą o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 889), do dróg gminnych zalicza się drogi o znaczeniu lokalnym niezaliczone do innych kategorii, stanowiące uzupełniającą sieć dróg służących miejscowym potrzebom, z wyłączeniem dróg wewnętrznych. Zaliczenie danej drogi do kategorii dróg gminnych następuje w drodze uchwały rady gminy po zasięgnięciu opinii zarządu powiatu, natomiast ustalenie przebiegu istniejących dróg gminnych następuje w drodze uchwały rady gminy.

Według Raportu o stanie Gminy Sztutowo za rok 2024 infrastruktura drogowa obejmowała 31,07 km dróg gminnych publicznych. Drogi asfaltowe stanowiły 31% wszystkich dróg, natomiast drogi utwardzone stanowiły odpowiednio 68,4 % całkowitej sieci dróg.

Tabela 8. Wykaz dróg gminnych na terenie gminy Sztutowo

Lp.	Nr drogi	Przebieg drogi (ul.)	Miejscowość	Klasa drogi
1.	180002	ul. Kanałowa	Sztutowo	D
2.	180004	ul. Sztutowska Kępa	Sztutowo	D
3.	180020	Skowronki	Skowronki	D
4.	180021	ul. M. Konopnickiej	Sztutowo	D
5.	180022	ul. Obozowa	Sztutowo	L
6.	180023	ul. Leśna	Sztutowo	L
7.	180024	ul. Jaśkowa Polana	Sztutowo	D
8.	180025	ul. Wrzosowa	Sztutowo	D
9.	180026	ul. Grzybowa	Sztutowo	D
10.	180027	ul. Kormoranów	Sztutowo	D
11.	180028	ul. Różana	Sztutowo	-
12.	180029	ul. Wąska	Sztutowo	-
13.	180030	ul. Wczasowa	Sztutowo	D
14.	180031	ul. Bałtycka	Sztutowo	D
15.	180032	ul. Sportowa	Sztutowo	-
16.	180033	ul. Pogodna	Sztutowo	D
17.	180035	ul. Błękitna	Sztutowo	D
18.	180036	ul. Okrężna	Sztutowo	-
19.	180037	ul. Szkolna	Sztutowo	L
20.	180038	ul. Słoneczna	Sztutowo	D
21.	180039	ul. Bukowa	Sztutowo	D
22.	180040	ul. Muzealna	Sztutowo	D
23.	180041	ul. Kwiatowa	Sztutowo	-
24.	180042	ul. Krótka	Sztutowo	D
25.	180043	ul. Kolejowa	Sztutowo	D
26.	180044	ul. Lipowa	Sztutowo	D
27.	180045	ul. Poczтова	Sztutowo	D
28.	180045	ul. Polna	Sztutowo	D
29.	180046	ul. Turystyczna	Sztutowo	D
30.	180047	ul. Zaulek	Sztutowo	D
31.	180048	ul. Cicha	Sztutowo	W
32.	180049	ul. Bursztynowa	Sztutowo	L, D
33.	180050	ul. Jagodowa	Sztutowo	L
34.	180054	ul. Mierzeja Park	Sztutowo	D
35.	180055	ul. Parkowa	Sztutowo	D
36.	180055	ul. Ogrodowa	Sztutowo	D
37.	180060	Leśny Zakątek	Sztutowo	-
38.	1800001	ul. Polna	Kąty Rybackie	L
39.	180001	ul. Kasztanowa	Kąty Rybackie	W
40.	180001	ul. Zalewowa	Kąty Rybackie	D
41.	180003	ul. Polna	Kąty Rybackie	D
42.	180006	ul. Brzozowa	Kąty Rybackie	L
43.	180007	ul. Szyprów	Kąty Rybackie	W
44.	180008	ul. Zaciszna	Kąty Rybackie	W
45.	180009	ul. Leśna	Kąty Rybackie	L
46.	180010	ul. Krótka	Kąty Rybackie	W
47.	180011	ul. Akacyjowa	Kąty Rybackie	D
48.	180012	ul. Słoneczna	Kąty Rybackie	D
49.	180013	ul. Bursztynowa	Kąty Rybackie	D
50.	180014	ul. Wczasowa	Kąty Rybackie	D

51.	180015	ul. Piaskowa	Kąty Rybackie	D
52.	180016	ul. Barkasowa	Kąty Rybackie	D
53.	180017	ul. Portowa	Kąty Rybackie	D
54.	180018	ul. Kwiatowa	Kąty Rybackie	W
55.	180019	ul. Bosmańska	Kąty Rybackie	-

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://sztutowo.e-mapa.net/> (dostęp 17.06.2025).

Rycina 14. Układ drogowy na terenie gminy Sztutowo



Źródło: Opracowanie własne z wykorzystaniem BDOT10K.

Planowane inwestycje

Strategia Rozwoju Gminy¹³ wymienia przedsięwzięcia z zakresu infrastruktury drogowej. Planowane inwestycje drogowe obejmują m.in.:

- Sztutowo: ul. Wrzosowa, ul. Zaulek, budowa łącznika między ul. Królewiecką a ul. Zalewową, ul. Leśna, ul. Jagodowa, ul. Jaśkowa Polana, ul. Kormoranów, ul. Kolejowa, ul. Wesoła;
- Kąty Rybackie: ul. Akacyjowa, ul. Szyprów, ul. Kwiatowa, budowa ul. Polnej w kierunku Kobylej Kępy – etap III;
- Grochowo Drugie: przebudowa drogi gminnej nr 180053G

4.2.2. Linie kolejowe

Na terenie gminy Sztutowo nie występują linie kolejowe zarządzane przez PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Najbliższa z nich – linia nr 254 Tropy – Braniewo – przebiega w odległości ponad 4 km od granicy gminy. Jednocześnie obszar ten przecina trasa kolei wąskotorowej relacji Nowy Dwór

¹³ Strategia Rozwoju Gminy Sztutowo na lata 2022-2030 przyjęta XXXVIII/395/2022 Rady Gminy Sztutowo z dnia 28.03.2022 r.

Gdański/Sztutowo – Stegna – Jantar – Prawy Brzeg Wisły, obsługiwana sezonowo przez Żuławską Kolej Dojazdową.

Żuławska Kolej Dojazdowa jest inicjatywą Pomorskiego Towarzystwa Miłośników Kolei Żelaznych (PTMKŻ), realizowaną we współpracy ze starostwem powiatowym w Nowym Dworze Gdańskim oraz gminami Stegna i Sztutowo. Wspólnie podjęto działania na rzecz przywrócenia funkcjonowania kolei wąskotorowej na obszarze Żuław Wiślanych.

4.3. Infrastruktura techniczna

Zgodnie ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną województwa, określoną w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego, fragment obszaru Gminy Sztutowo znajduje się w zasięgu podstawowego korytarza infrastrukturalnego nadwiślańsko- zatokowego, obejmującego: drogę nr A1 (odcinek: Rusocin-Toruń), drogę nr 91 (odcinek: Gdańsk-Toruń), linię kolejową nr 9 (odcinek: Gdańsk Główny - Prabuty), nr 131 (odcinek: Tczew-Smętowo), nr 207 (odcinek: Malbork-Kwidzyn-Gardeja), rzekę Wisłę oraz systemy krajowej sieci przesyłowej elektroenergetycznej oraz gazu i produktów naftowych.

Nadwiślańsko-zatokowy korytarz infrastrukturalny stanowi obszar koncentracji liniowych i węzłowych inwestycji infrastrukturalnych z różnych sektorów energetyki, tworzących fundamenty rozwoju pomorskiego hubu paliwowo-energetycznego.

4.3.1. Komunalna infrastruktura techniczna

Zaopatrzenie w wodę

Za eksploatację sieci wodociągowej na terenie gminy Sztutowo odpowiada Centralny Wodociąg Żuławski. Obsługą gminy zajmuje się Zakład Eksploatacji z siedzibą w Nowym Dworze Gdańskim. Centralny Wodociąg Żuławski to zintegrowany system dystrybucji wody obejmujący miejscowości takie jak: Nowy Dwór Gdański, Nowy Staw, Ostaszewo, Lichnowy, Stegna, Sztutowo, Malbork, Stare Pole, Gronowo Elbląskie oraz częściowo Elbląg. System zaopatruje łącznie około 65 tysięcy mieszkańców. w sezonie letnim infrastruktura CWŻ obsługuje również wzmożony ruch turystyczny na Żuławach i Mierzei Wiślanej, co powoduje czasowy wzrost liczby użytkowników o około 50 tysięcy osób.

Sieć wodociągowa pełni również funkcję awaryjnego źródła wody pitnej dla miasta Elbląg. Dla wymienionych gmin system ten stanowi jedyne dostępne i niezawodne rozwiązanie w zakresie zaopatrzenia w wodę.

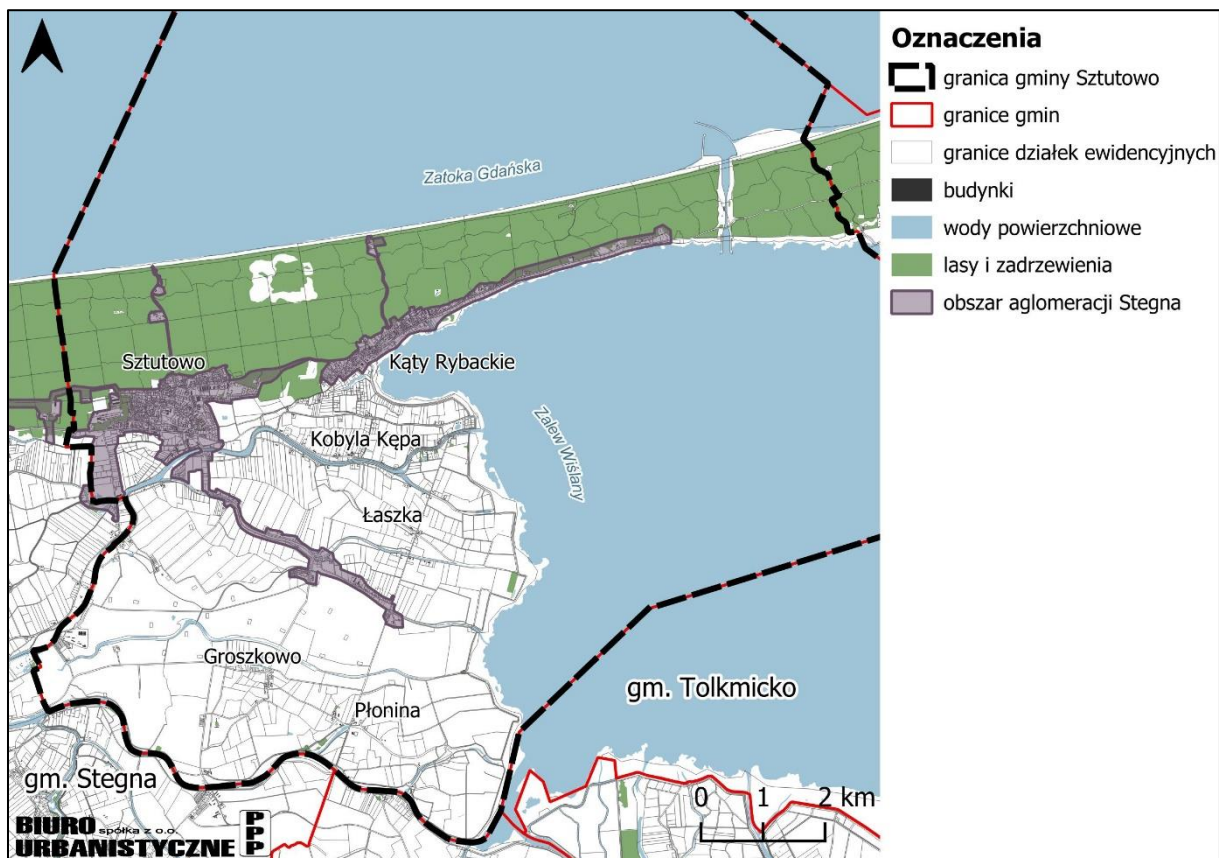
Kluczowym elementem infrastruktury CWŻ jest ujęcie wody w Ząbrowie (Letniki), które czerpie wodę z Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 203 „Dolina Letniki”. W jego obrębie wykonano 19 studni z utworów czwartorzędowych. Obiekt został zmodernizowany i obecnie działa w oparciu o nowoczesne technologie.

Gmina Sztutowo posiada dobrze rozwiniętą sieć wodociągową. Na koniec 2024 roku jej długość osiągnęła 99,94 km. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, liczba ludności korzystająca z sieci wodociągowej na koniec 2023 roku wynosiła 3 294 osoby, co stanowi 96,8% całej populacji gminy. Pozostali mieszkańcy korzystali z indywidualnych ujęć wody.

Odprowadzanie ścieków komunalnych

Gmina Sztutowo należy do aglomeracji ściekowej Stegna, wyznaczonej Uchwałą Nr XX/192/2020 Rady Gminy Stegna z dnia 19 listopada 2020 r. Zewnętrzną sieć kanalizacyjną wraz z obiektami sieciowymi obsługuje Przedsiębiorstwo Komunalne „Mierzeja” Sp. z o.o. w Stegnie, obejmując częściowo miejscowości Sztutowo, Kąty Rybackie, Łaszka i Grochowo trzecie. Ścieki odprowadzane są do mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków w Stegnie. W 2023 roku na terenie gminy Sztutowo funkcjonowało łącznie 67 przepompowni ścieków.

Rycina 15. Granice obszaru aglomeracji ściekowej Stegna na terenie gminy Sztutowo



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Uchwały Nr XX/192/2020 Rady Gminy Stegna z dnia 19 listopada 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Stegna.

Na koniec 2024 roku długość czynnej sieci kanalizacyjnej w gminie Sztutowo wynosiła 70,2 km z 1 333 przyłączami do budynków mieszkalnych oraz mieszkania zbiorowego. Natomiast, według danych Głównego Urzędu Statystycznego dostęp do sieci kanalizacyjnej miało 3 284 osób, co stanowi 96,5% całej populacji gminy. Pozostała część mieszkańców odprowadzają ścieki bytowo-komunalne do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

Kanalizacja deszczowa

System kanalizacji deszczowej w gminie Sztutowo funkcjonuje jedynie w miejscowościach Sztutowo oraz Kąty Rybackie. Na pozostałym obszarze, obejmującym tereny Żuław, wody opadowe i roztopowe odprowadzane są powierzchniowo do pobliskich cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych, bądź zagospodarowywane lokalnie na terenach zabudowanych. Prawidłowe stosunki wodne na tym obszarze są utrzymywane dzięki rozbudowanemu systemowi urządzeń melioracji wodnych.

Gospodarka odpadami

Obowiązujący w Gminie Sztutowo system gospodarowania odpadami komunalnymi w 2024 r. regulowany był na podstawie Uchwały Nr IV/43/2024 Rady Gminy Sztutowo z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Sztutowo. Odbiorem i zagospodarowaniem odpadów komunalnych zajmuje się firma „KOMA” Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie.

Zgodnie z „Planem Gospodarki Odpadami dla Województwa Pomorskiego 2022”, obszar województwa został podzielony na cztery regiony gospodarki odpadami. Gmina Sztutowo znajduje się w Regionie Wschodnim. Na terenie gminy obowiązuje selektywny sposób zbierania i odbioru odpadów komunalnych na poszczególne frakcje: tworzywa sztuczne, odpady wielomateriałowe, metale, makulatura, szkło, odpady kuchenne, bioodpady i odpady zmieszane. Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych znajduje się w Stegnie przy ul. Gdańskiej 2.

Na terenie Gminy Sztutowo nie ma możliwości przetwarzania odpadów komunalnych. Wszelkie odpady odebrane z Gminy Sztutowo przekazywane są do Zakładu Utylizacji Odpadów Stałych w Tczewie (ZUOS) oraz zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Województwa Pomorskiego przekazywane są Regionalnej Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych (RIPOK) w Tczewie.

4.3.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną, ciepło i gaz

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Obszar gminy Sztutowo zasilany jest ze stacji GPZ 110/15kV:

- GPZ 110/15kV Kąty Rybackie (gmina Sztutowo),
- GPZ 110/15kV Nowy Dwór (gmina Nowy Dwór Gdański).

Doprowadzenie energii elektrycznej z wymienionych stacji GPZ do odbiorców realizowane jest poprzez lokalny system dystrybucyjny, obejmujący sieć średniego napięcia 15 kV o układzie kablowo-napowietrznym, stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/0,4 kV oraz linie niskiego napięcia.

Przez obszar gminy przebiega odcinek linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV relacji Nowy Dwór - Kąty Rybackie na długości 6,5 km od stacji GPZ 110/15 kV Kąty Rybackie do granicy z gminą Stegna. Dla linii elektroenergetycznych obowiązują pasy ochrony funkcyjnej o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii) dla linii WN 110 kV oraz 14 m (po 7 m od osi linii) dla napowietrznych linii SN 15 kV. Zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej 110, 15 kV należy uzgodnić z jej zarządcą.

Zgodnie z pismem znak 317-DE-DSB-DUB-WFB.071.173.2025.2 z dnia 12.02.2025 r. złożonym przez PSE Polskie Sieci Elektroenergetyczne, na omawianym obszarze nie ma i nie planuje się lokalizacji przesyłowych linii elektroenergetycznych.

Zaopatrzenie w ciepło

Zaopatrzenie w ciepło na terenie gminy Sztutowo realizowane jest poprzez indywidualne źródła – głównie systemy grzewcze oparte na kotłowniach zasilanych gazem lub węglem. Na obszarze gminy nie działa centralny system ciepłowniczy oraz przedsiębiorstwa ciepłownicze, a także nie występują duże źródła ciepła. w najbliższym czasie nie planuje się budowy centralnej ciepłowni ani rozwoju sieci ciepłowniczej o zasięgu ponadlokalnym. Lokalne kotłownie funkcjonują jedynie w wybranych obiektach użyteczności publicznej, takich jak szkoły czy Urząd Gminy.

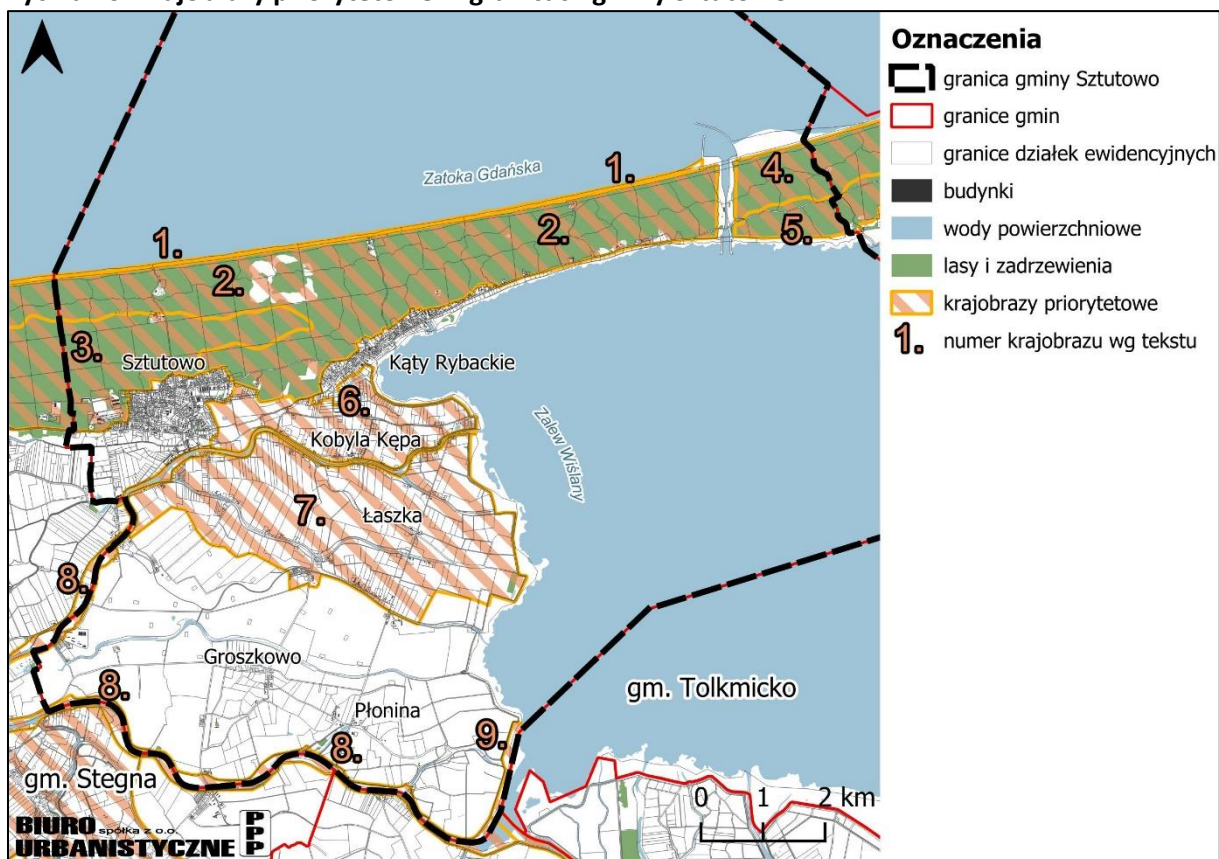
Zaopatrzenie w gaz

Na obszarze gminy nie funkcjonuje sieć gazowa obsługująca ten teren w zakresie dostaw gazu. Zgodnie z pismem znak PSGGD.RODZ.422.055.25 z dnia 13.02.2025 r. złożonym przez PSG Polska Spółka Gazownictwa, na terenie Gminy planowana jest budowa dystrybucyjnej sieci gazowej średniego ciśnienia.

5. Audyt krajobrazowy

Audyt krajobrazowy województwa pomorskiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Pomorskiego Uchwałą Nr 190/XVII/25 z dnia 28 lipca 2025 r. Jest to szczególne narzędzie zarządzania krajobrazem, którego celem jest wyznaczenie krajobrazów priorytetowych, czyli takich, które są szczególnie cenne dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne lub estetyczno-widokowe. Dla ustalonych krajobrazów priorytetowych audyt krajobrazowy województwa pomorskiego zawiera rekomendacje i wnioski, które należy uwzględnić w dokumentach planistycznych.

Rycina 16. Krajobrazy priorytetowe w granicach gminy Sztutowo



Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyniku audytu krajobrazowego oraz danych GUGiK.

Dla gminy Sztutowo wyznaczono dziewięć krajobrazów priorytetowych, czyli obszarów szczególnie cennych ze względu na występujące w nich wartości. Dla każdego z nich określono zagrożenia mogące wpływać na zachowanie tych wartości oraz przygotowano szczegółowe rekomendacje i wnioski dotyczące zasad kształtowania i ochrony krajobrazu. Ujęto je w kartach poszczególnych krajobrazów priorytetowych. Krajobrazy priorytetowe występujące w granicach Gminy (numeracja zgodna z oznaczeniami na rycinie powyżej) to:

1. 22-313.53-20 Plaże Mierzei Wiślanej - część środkowa;

2. 22-313.53-24 Lasy nadmorskie w rejonie Jantaru;
3. 22-313.53-25 Lasy nadmorskie w rejonie Stegny;
4. 22-313.53-17 Lasy nadmorskie w rejonie Krynicy Morskiej;
5. 22-313.53-6 Lasy nadmorskie w rejonie Przebrna;
6. 22-313.54-63 Żuławy: Kobyła Kępa;
7. 22-313.54-54 Żuławy: Łaszka - Grochowo Trzecie;
8. 22-313.54-34 Dolina rzek Szkarpawy i Wisły Królewieckiej;
9. 22-313.54-11 Dolina rzeki Nogatu.

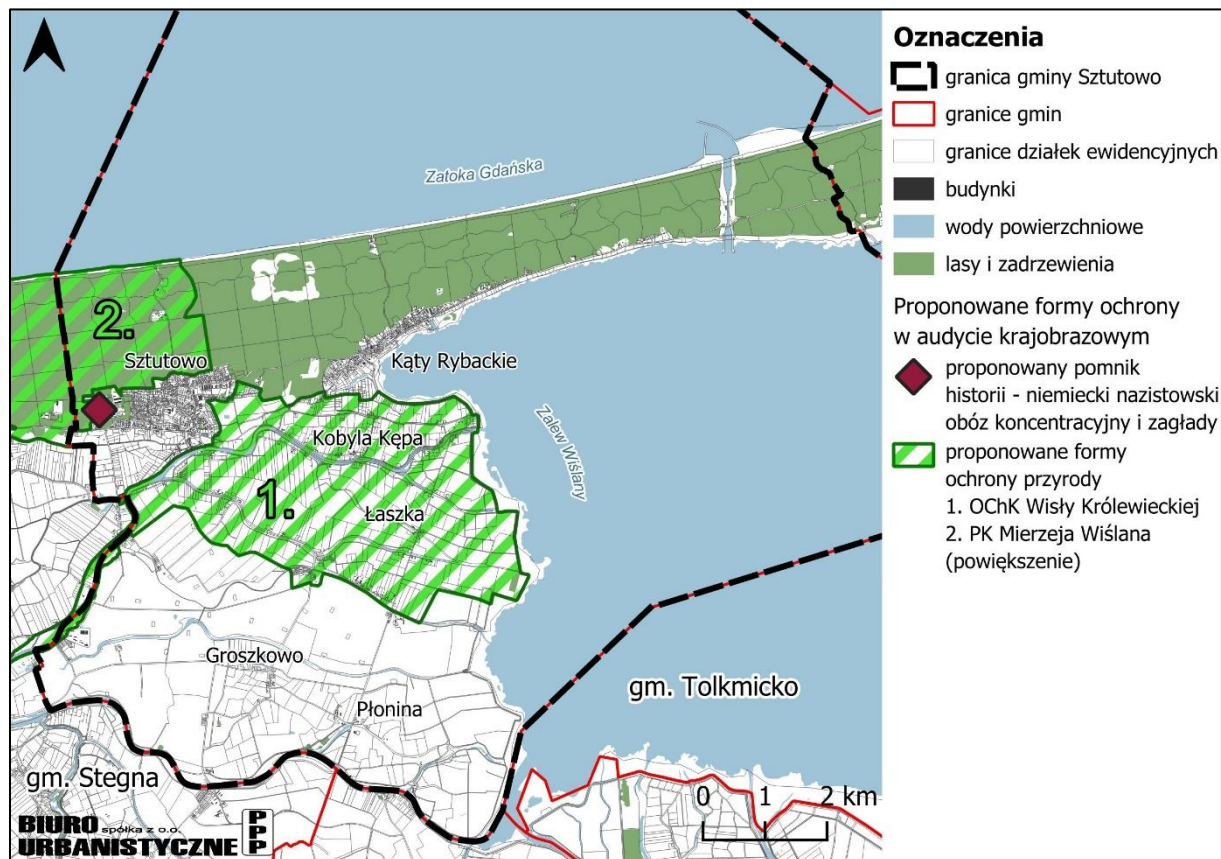
Analizę zagrożeń oraz wskazanie rekomendacji i wniosków przeprowadzono także dla jednostek krajobrazowych położonych w obrębie wybranych form ochrony przyrody oraz dziedzictwa kulturowego, których katalog określa Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla obszarów i obiektów objętych formami ochrony przyrody przygotowano wspólne rekomendacje i wnioski odnoszące się do wszystkich krajobrazów zlokalizowanych w granicach danej formy. Zostały one przedstawione w kartach form ochrony. W granicach Gminy karty istniejących form ochrony dotyczą następujących obszarów ochrony przyrody:

- Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”;
- Rezerwatu przyrody „Kąty Rybackie”.

W Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego wyznaczono również obszary, które powinny zostać objęte formami ochrony przyrody wskazanymi w art. 6 ust. 1. pkt 3, 4 i 9 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rycina 17. Proponowane formy ochrony wyznaczone w audycie krajobrazowym



Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyniku audytu krajobrazowego oraz danych GUGiK.

W granicach Gminy wykazano następujące obszary do objęcia ochroną:

1. Proponowany Obszar Chronionego Krajobrazu Wisły Królewieckiej;
2. Proponowane powiększenie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana”;

Ponadto, w ramach audytu zaproponowano również uznanie za pomnik historii (na podstawie przepisów art. 15 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.) terenu niemieckiego nazistowskiego obozu koncentracyjnego KL Stutthof. Proponuje się również ustanowienie Obszaru chronionego Krajobrazu Wisły Królewieckiej oraz powiększenie Parku Krajobrazowego Mierzei Wiślanej w kierunku zachodnim (ryc. powyżej.)

Dla każdego krajobrazu priorytetowego, dla którego zidentyfikowane zostały charakterystyczne, wyróżniające się obszary zabudowane, wyznaczono Lokalne Formy Architektoniczne, przy czym na terenie gminy Sztutowo takie obszary nie zostały wytypowane

6. Uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego

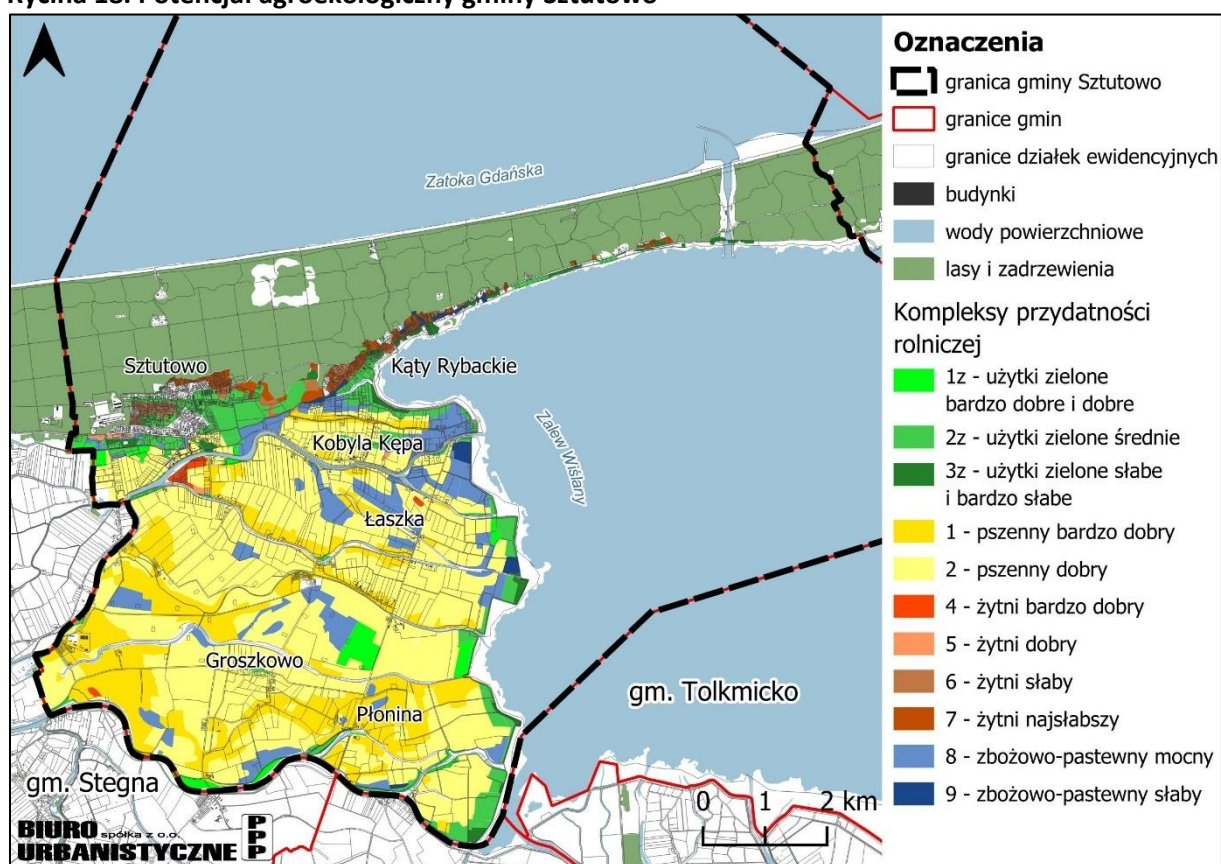
Opracowanie Ekofizjograficzne zostało przygotowane w czerwcu 2025 r. Obejmuje ono zakres wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.). Zasadnicze dla rozwiązań przyjętych w POG są wnioski z tego opracowania dotyczące lokalizacji nowej zabudowy. Na terenie gminy Sztutowo wyróżnić można trzy strefy potencjalnego rozwoju nowej zabudowy, charakteryzujące się odmiennymi uwarunkowaniami i funkcjami docelowymi:

- **Strefa Żuław Wiślanych** – należy ograniczyć zabudowę wyłącznie do terenów już przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem dotychczasowej rozproszonej zabudowy, nowe potencjalne zabudowania lokalizować wyłącznie w ścisłym sąsiedztwie większych ośrodków osadniczych (np. zwarta zabudowa w Grochowie) ze szczególnym uwzględnieniem zachowania odpowiednich stosunków wodnych – stosowanie powierzchni przepuszczalnych, wysokich wskaźników powierzchni biologicznie czynnej. Wskazane jest uwzględnianie istniejącej sieci kanałów i urządzeń melioracyjnych jako infrastruktury warunkującej bezpieczeństwo funkcjonowania zabudowy. Docelowe przeznaczenia terenu w strefie – zabudowa związana z rolnictwem, zabudowa mieszkaniowa zagrodowa.
- **Strefa Mierzei Wiślanej (głównie Sztutowo i Kąty Rybackie)** – należy dążyć przede wszystkim do zabudowania luk w istniejącym zagospodarowaniu. Szczególne znaczenie ma ochrona walorów widokowych w kierunku Żuław i Zalewu Wiślanego – wskazane jest wyznaczanie stref widokowych i zachowanie linii widokowych w otoczeniu głównych tras komunikacyjnych. Istotnym czynnikiem są również gleby pochodzenia organicznego zlokalizowane na południe od Sztutowa i Kątów Rybackich – nowa zabudowa nie powinna naruszyć ich integralności oraz panujących stosunków wodnych. Unikać nowych obiektów o charakterze dominanty, nowa zabudowa powinna materiałami, stylem budownictwa i kolorystyką nawiązywać do zabudowy charakterystycznej dla regionu. Docelowe przeznaczenia terenu w strefie – zabudowa mieszkaniowa, usługowa, turystyczno-rekreacyjna. Zabudowę produkcyjno-przemysłową lub usługową o większej uciążliwości lokalizować należy na obrzeżach miejscowości, np. w rejonie ul. Kanałowej w Sztutowie.
- **Strefa nadmorska** – w części leśnej zaleca się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania, z bezwzględnym zakazem nowej zabudowy w terenach nieprzekształconych. Ewentualna zabudowa powinna być ograniczona do obszarów już częściowo

zagospodarowanych, bez intensyfikacji funkcji, i wyłącznie w sąsiedztwie istniejących kąpielisk w Sztutowie oraz Kątach Rybackich. Wskazane jest lokalizowanie lekkiej infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej (np. sanitariaty, punkty informacyjne, ścieżki edukacyjne) oraz wdrażanie programów edukacji ekologicznej i przeciwdziałania presji turystycznej. Docelowe przeznaczenie terenu w strefie – zabudowa rekreacyjno-turystyczna, usługowo-gastronomiczna.

Obszary rolnicze gminy Sztutowo, zlokalizowane głównie w południowej części gminy na obszarze Żuław Wiślanych, charakteryzują się bardzo wysokim potencjałem agroekologicznym. Występujące tu żyzne mady rzeczne, gleby torfowe i mułowo-torfowe stanowią jedne z najbardziej produktywnych siedlisk rolniczych w kraju. Tereny te są intensywnie użytkowane jako grunty orne, łąki i pastwiska, co znajduje odzwierciedlenie w strukturze użytkowania gruntów – blisko 87% powierzchni użytków rolnych stanowią grunty orne. Funkcjonowanie rolnictwa jest możliwe dzięki systemowi polderowemu oraz rozbudowanej infrastrukturze melioracyjnej, niezbędnej w warunkach występowania depresji terenu i wysokiego poziomu wód gruntowych. Mając na uwadze zarówno wysoką jakość gleb, jak i ich znaczenie dla bezpieczeństwa żywnościowego oraz retencji wodnej, obszary te powinny być jednoznacznie wyłączone z zabudowy i traktowane jako strategiczna przestrzeń produkcji rolniczej. Zabudowa tych terenów mogłaby doprowadzić do nieodwracalnej utraty ich wartości użytkowej oraz do zakłócenia wrażliwych stosunków wodnych, od których uzależniona jest trwałość produkcji rolniczej na Żuławach.

Rycina 18. Potencjał agroekologiczny gminy Sztutowo



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUGiK oraz mapy glebowo-rolniczej w wersji wektorowej.

Osnowa ekologiczna gminy Sztutowo

Osnowa ekologiczna gminy Sztutowo kształtowana jest przede wszystkim przez unikatowe walory przyrodnicze Mierzei Wiślanej oraz jej połączenia z systemem przyrodniczym Zalewu Wiślanego i Żuław

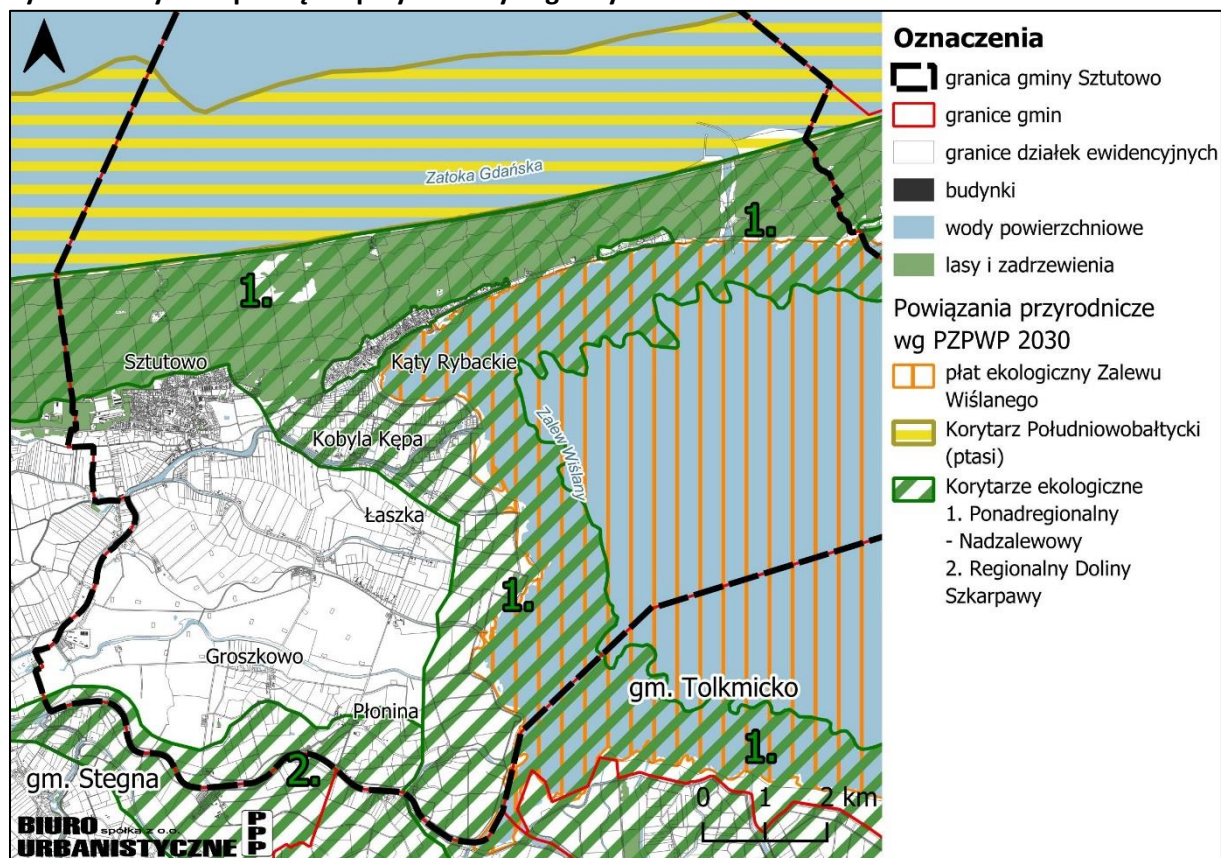
Wiślanych. Obszar gminy należy do jednych z najbardziej cennych przyrodniczo części północnej Polski, co znajduje odzwierciedlenie w licznych formach ochrony oraz w układzie płatów i korytarzy ekologicznych o znaczeniu ponadlokalnym.

Strefa nadmorska i obszary leśne Mierzei Wiślanej stanowią kluczowy element ciągłości ekosystemów w skali regionalnej. Pas lasów nadmorskich oraz wydmy tworzy fragment Południowobałtyckiego korytarza wędrówkowego ptaków wodnych pomiędzy Europą północno-wschodnią a obszarami zimowania w Europie zachodniej, który obejmuje całe wybrzeże południowego Bałtyku i pełni funkcję ponadlokalnego szlaku migracyjnego. Obszar ten łączy siedliska lęgowe i żerowiskowe ptaków wodnych i siewkowych, zapewniając im możliwości migracji pomiędzy Zatoką Gdańską, Zalewem Wiślanym a dalszymi odcinkami wybrzeża.

W części wschodniej i południowej istotną rolę odgrywa system Zalewu Wiślanego, który w Planie Zagospodarowania Województwa Pomorskiego uznawany jest za rozległy płat ekologiczny obejmujący mozaikę siedlisk wodnych, szuwarowych i łąkowych. Płat ten pełni funkcję kluczowego obszaru żerowiskowego i odpoczynkowego dla ptaków migrujących oraz utrzymuje ciągłość ekologiczną pomiędzy obszarami przybrzeżnymi Mierzei a terenami delty Wisły i Zalewu. Z obszarem Zalewu związany jest również ponadregionalny korytarz Nadzalewowy, który obejmuje strefę brzegową zalewów i jezior przybrzeżnych. Na terenie gminy ciąg ten łączy kompleksy leśne Mierzei Wiślanej z terenami otwartymi Żuław oraz dalszymi strukturami przyrodniczymi Warmii i Mazur.

W obrębie południowej części gminy znaczenie mają także lokalne i regionalne korytarze dolin rzek, związane z ciekami uchodzącymi do Zalewu Wiślanego. Stanowią one drożność ekologiczną dla gatunków wodnych i półwodnych, a także miejsca migracji mniejszych zwierząt i przestrzenie utrzymujące relatywnie wysoką bioróżnorodność w krajobrazie rolniczym. Tereny użytków rolnych, dominujące w południowej części gminy, mimo intensywnego wykorzystania, nadal pełnią częściowe funkcje ekologiczne. Struktury te uzupełniają rowy melioracyjne, kanały oraz strefy przyciekowe, które — choć silnie przekształcone — tworzą sieć liniowych siedlisk o znaczeniu dla gatunków związanych z krajobrazem otwartym. Występujące tu zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne mają niewielki zasięg, jednak lokalnie stanowią cenne miejsca lęgowe i migracyjne.

Rycina 19. System powiązań przyrodniczych gminy Sztutowo



Źródło: Opracowanie własne na podstawie PZPWP2030, danych GUGiK, na podkładzie Openstreetmap.

Opracowanie ekofizjograficzne gminy Sztutowo wyznacza jednoznaczne kierunki dla planu ogólnego, m.in. konieczność ochrony kluczowych korytarzy ekologicznych, utrzymania nieprzekształconych terenów nad Zalewem Wiślanym i na Mierzei, a także ograniczenia zabudowy na obszarach o wysokiej wrażliwości przyrodniczej i hydrologicznej. Plan ogólny powinien wzmacniać odporność ekosystemów, minimalizować presję inwestycyjną oraz wspierać zrównoważony rozwój gminy, zgodny z jej wyjątkowymi uwarunkowaniami przyrodniczymi. Poniżej zamieszczono wnioski wynikające z opracowania do planu ogólnego:

- Zachowanie ciągłości Południowobałtyckiego Korytarza Ptasięgo oraz pasa nadzalewowego poprzez wyłączenie z możliwości zabudowy terenów kluczowych dla migracji ptaków w pasie nadmorskim oraz w lasach Mierzei Wiślanej.
- Zabezpieczenie ciągłości ponadregionalnego korytarza Nadzalewowego poprzez utrzymanie niezmiennych funkcji przyrodniczych strefy brzegowej Zalewu Wiślanego i ograniczenie jej przekształceń.
- Utrzymanie funkcji płatu ekologicznego Zalewu Wiślanego poprzez uniemożliwienie lokalizacji nowej zabudowy i infrastruktury na terenach wodnołotnych i ich bezpośrednich obrzeżach.
- Ochrona kompleksów leśnych Mierzei Wiślanej przed fragmentacją dzięki wyznaczeniu ich jako terenów wyłączonych z zabudowy oraz wprowadzeniu zasad ograniczających presję inwestycyjną i turystyczną.
- Zabezpieczenie lokalnych korytarzy związanych z ciekami wodnymi poprzez ustanowienie stref ograniczonej lub wyłączonej zabudowy wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych.

- Zachowanie regionalnych powiązań przyrodniczych z deltą Wisły i Zalewem Wiślanym poprzez utrzymanie otwartych przestrzeni w strefach przyrzecznych i zachowanie nieprzekształconej struktury terenów przyległych do Zalewu.

Ponadto w planie ogólnym należy:

- Zachować tereny biologicznie czynne w strefie brzegowej Zalewu Wiślanego, Szarpawy i Wisły Królewieckiej, ograniczać presję inwestycyjną oraz stosować buforowe strefy zieleni.
- Rozwijać infrastrukturę turystyczną w sposób zrównoważony, m.in. przez wytyczanie szlaków pieszo-rowerowych, instalację tablic edukacyjnych i ograniczanie dostępności terenów cennych przyrodniczo.
- Ograniczać lokalizowanie nowej zabudowy na terenach depresyjnych Żuław Wiślanych, narażonych na podtopienia i zależnych od ciągłej pracy systemów melioracyjnych.
- Unikać zabudowy na gruntach organicznych (mady, torfy) o niskiej nośności i wysokim poziomie wód gruntowych; preferować zagospodarowanie na terenach o korzystniejszych warunkach geotechnicznych.
- Zachować wysokiej jakości grunty rolne w użytkowaniu rolniczym oraz ograniczać ich przeznaczanie pod zabudowę i farmy fotowoltaiczne o dużej powierzchni.
- Chronić nienaruszony charakter pasa nadmorskiego i mierzei, wykluczyć zabudowę na wydmach i w obniżeniach międzywydmowych, z zachowaniem układu form eolicznych i lokalnych siedlisk.

W opracowaniu ekofizjograficznym zidentyfikowano ponadto czynniki potencjalnie ograniczające możliwości zagospodarowania i użytkowania terenu i wynikające z obowiązujących przepisów prawnych. Syntetyczne zestawienie tych czynników przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 9. Czynniki warunkujące możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z obowiązującego prawa.

Nazwa	Stan	Uwagi
Obszary szczególnego zagrożenia powodzią	Występują	Występują na wzdłuż większych cieków, linii brzegowej Zalewu Wiślanego oraz między wałami przeciwpowodziowymi (Wiśła Królewiecka, Szarpawa)
Formy ochrony przyrody	Występują	Obejmują większość obszaru gminy (całość części lądowej, licząc otulinę Parku Krajobrazowego)
Chronione siedliska przyrodnicze oraz gatunki roślin i zwierząt objętych ochroną gatunkową	Występują	Siedliska przyrodnicze – w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk PLH280007 Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana; gatunki chronione – licznie na terenie całej gminy
Korytarze ekologiczne ustanowione w PZPWP2030	Występują	Wzdłuż Szarpawy, Mierzei Wiślanej i linii brzegowej Zalewu Wiślanego
Tereny lub obszary górnicze, udokumentowane złoża kopalin	Występują	Cztery złoża bursztynu, brak terenów i obszarów górniczych
Udokumentowane osuwiska	Nie występują	-
Grunty prawnie chronione	Występują	Niemal cała południowa część gminy
Główne zbiorniki wód podziemnych	Nie występują	-
Strefy ochronne ujęcia wody	Nie występują	-

Źródło: Opracowanie własne

CZĘŚĆ II Bilans zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową

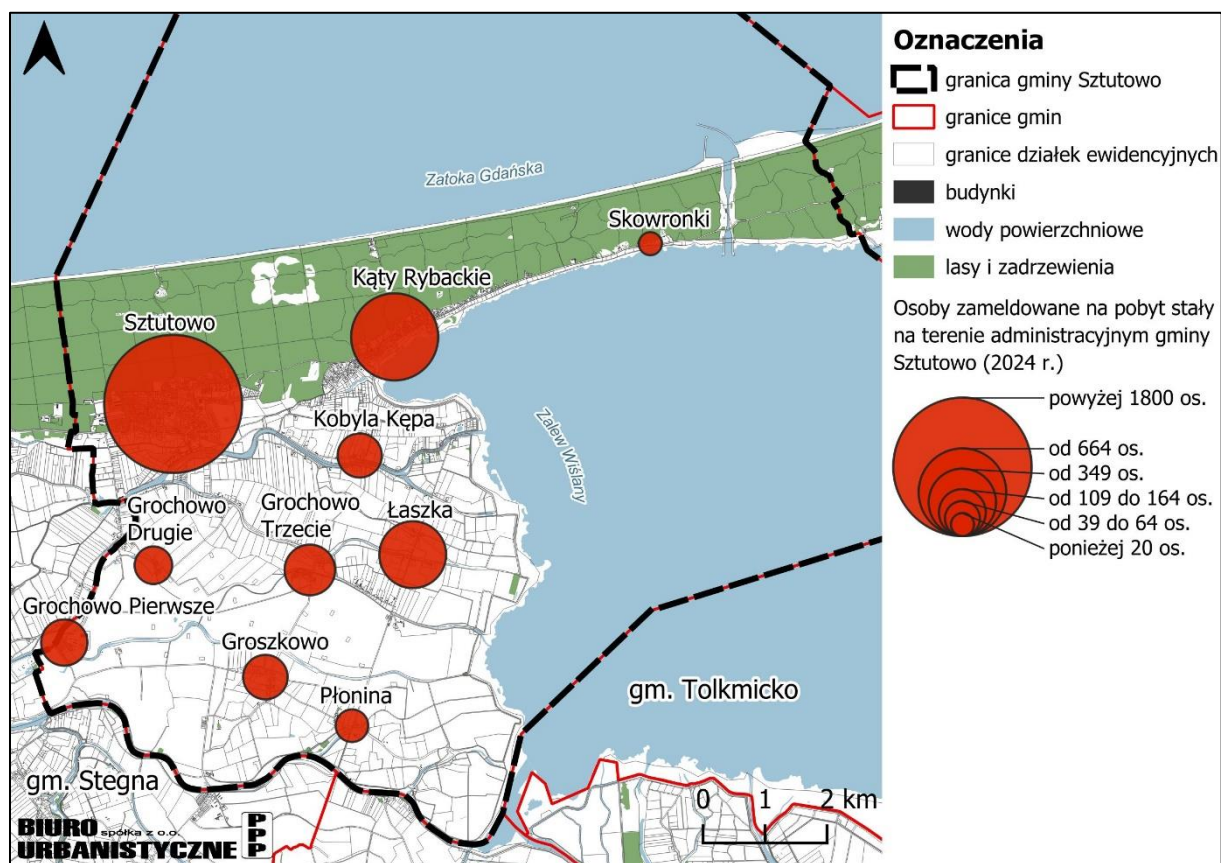
1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Metodę ustalenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową ustala Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), zwanym dalej Rozporządzeniem w sprawie POG.

1.1. Sytuacja demograficzna gminy Sztutowo

Według danych z Ewidencji Ludności Urzędu Gminy w Sztutowie, na dzień 31 grudnia 2024 r. w gminie zameldowanych na pobyt stały było 3467 mieszkańców. Na sieć osadniczą gminy Sztutowo składa się 10 wsi. Największą z nich jest Sztutowo, liczące 1825 mieszkańców a do pozostałych zaliczają się: Kąty Rybackie (664), Łaszka (349), Grochowo Trzecie (164), Grochowo Pierwsze (126), Groszkowo (111), Kobyła Kępa (109), Grochowo Drugie (64), Płonina (39), Skowronki (16).

Rycina 20. Rozmieszczenie ludności na obszarze gminy Sztutowo



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Ewidencji Ludności Urzędu Gminy w Sztutowie

Analiza danych dotyczących liczby osób zameldowanych na pobyt stały w gminie Sztutowo wskazuje na ogólną stabilizację demograficzną. Od początku lat 90. liczba mieszkańców utrzymuje się na zbliżonym poziomie, z niewielkimi wahaniami w kolejnych dekadach. W ostatnich latach widoczny jest jednak niewielki spadek liczby zameldowanych osób. Największe miejscowości, takie jak Sztutowo i Kąty Rybackie, pozostają głównymi ośrodkami, choć i tam odnotowano nieznaczne spadki. Niektóre mniejsze miejscowości odnotowały wzrosty w początkowym okresie, jednak wiele z nich – zwłaszcza

powiązanych z dawnymi zakładami rolnymi – utraciło funkcje mieszkaniowe, co wiąże się z ich stopniowym zanikiem bądź włączeniem w strukturę większych miejscowości.

Tabela 10. Mieszkańcy Gminy Sztutowo wg miejscowości w latach 1993 - 2024

L.P.	nazwa miejscowości	osoby zameldowane na pobyt stały				
		stan na 31.12.1993 r. osoby	stan na 31.12.2003 r. osoby	stan na 31.12.2014 r. osoby	stan na 31.12.2023 r. osoby	stan na 31.12.2024 r. osoby
1.	Graniczna*	2	1	1	-	-
2.	Grochowo Drugie	44	77	85	64	64
3.	Grochowo I*	2	1	-	-	-
4.	Grochowo I ZR*	18	-	-	-	-
5.	Grochowo II ZR*	24	-	-	-	-
6.	Grochowo III ZR*	35	-	-	-	-
7.	Grochowo Pierwsze	82	140	131	125	126
8.	Grochowo Trzecie	111	201	206	165	164
9.	Groszkowo	120	129	122	108	111
10.	Groszkowo ZR*	19	-	-	-	-
11.	Kąty Rybackie	682	699	699	674	664
12.	Kąty Rybackie – Skowronki*	9	6	-	-	-
13.	Kobyła Kępa	94	111	110	107	109
14.	Łaszka	351	387	368	355	349
15.	Płonina	33	43	37	39	39
16.	Płonino*	10	1	-	-	-
17.	Płonino ZR*	11	-	-	-	-
18.	Skowronki	14	18	21	16	16
19.	Sztutowo	1 867	1 894	1 910	1 837	1 825
20.	ZR Graniczna*	5	-	-	-	-
21.	ZR Grochowo I*	8	-	-	-	-
22.	ZR Grochowo II*	10	-	-	-	-
23.	ZR Grochowo III*	16	-	-	-	-
24.	ZR Groszkowo*	4	-	-	-	-
25.	ZR Płonino*	3	-	-	-	-
	OGÓŁEM	3 574	3 708	3 690	3 490	3 467

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Ewidencji Ludności Urzędu Gminy w Sztutowie

*Miejscowości już nieistniejące

1.2. Prognoza demograficzna dla gminy Sztutowo

Dla potrzeb obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową niezbędna jest prognozowana liczba ludności gminy w okresie najbliższych 20 lat, udostępniona przez statystykę publiczną. Prognoza ta stanowi podstawę do oszacowania przyszłego zapotrzebowania na mieszkania oraz pozwala na racjonalne planowanie przestrzenne. Uwzględnienie zmian liczby mieszkańców jest kluczowe dla zapewnienia odpowiedniej liczby lokali mieszkalnych, infrastruktury technicznej i społecznej, a także zrównoważonego rozwoju gminy.

Prognozę demograficzną dla gminy Sztutowo przedstawia tabela poniżej.

Tabela 11. Prognoza demograficzna dla gminy Sztutowo

lata	2004	2014	2024	2044 Prognoza (M ₂₀)
liczba ludności w gminie Sztutowo	3 551	3 677	3 390	2 358

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS - Bank Danych Lokalnych oraz <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html> (dostęp: 16.10.2025 r.)

Liczba ludności w gminie Sztutowo w latach 2004–2024 wykazywała niewielkie wahania. Zgodnie z prognozą na 2044 rok, populacja gminy zmniejszy się do 2 358 osób, co oznacza spadek o około 30,5% w porównaniu z 2024 rokiem. Tendencja demograficzna w gminie pozostaje wyraźnie spadkowa.

1.3. Sytuacja mieszkaniowa

Warunki mieszkaniowe obrazują podstawowe wskaźniki publikowane przez GUS:

- najważniejszym wskaźnikiem jest wskaźnik powierzchni mieszkaniowej przypadającej na jednego mieszkańca, który w zasadzie obrazuje zamożność społeczeństwa;
- średnia powierzchnia mieszkania;
- ilość osób przypadających na jedną izbę w mieszkaniu;
- ilość osób przypadających na jedno mieszkanie;
- liczba mieszkań na 1000 mieszkańców.

Tabela 12. Zasoby i warunki mieszkaniowe

	Rok	Mieszkania	Liczba osób w mieszkaniu	Izby	Os./izbę	Pow. użytkowa mieszkań (w m ²)	Średnia pow. mieszkania (w m ²)	liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	Pow. mieszkania na 1 mieszk.
Gmina Sztutowo	2004	1 175	3,02	5 494	0,65	110 671	94,2	330,9	31,2
	2014	1 434	2,56	6 957	0,53	143 328	99,9	390,0	39,0
	2024	2 266	1,50	8 439	0,40	180 493	79,7	668,4	53,2
Gmina Stegna	2004	2 801	3,40	12 247	0,78	247 533	88,4	293,9	26,0
	2014	3 473	2,86	15 599	0,64	316 789	91,2	349,1	31,8
	2024	4 266	2,16	17 881	0,51	376 337	88,2	463,5	40,9
Powiat nowodworski	2004	11 025	3,23	44 327	0,80	857 692	77,8	309,7	24,1
	2014	12 687	2,86	53 101	0,68	1 047 243	82,5	349,9	28,9
	2024	14 338	2,33	57 729	0,58	1 176 516	82,1	429,4	35,2
Województwo pomorskie	2004	712 365	3,08	2 645 942	0,83	48 212 685	67,7	324,7	22,0
	2014	824 470	2,79	3 130 453	0,74	59 042 655	71,6	358,1	25,6
	2024	1 005 179	2,35	3 754 282	0,63	73 720 827	73,3	426,0	31,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Gmina Sztutowo, pełniąc głównie funkcje turystyczno-wypoczynkowe, w latach 2004–2024 odnotowała wyraźny rozwój zasobów mieszkaniowych – liczba mieszkań wzrosła niemal dwukrotnie (z 1 175 do 2 266). Towarzyszy temu silny spadek liczby osób w mieszkaniu (z 3,02 do 1,50), co świadczy o rosnącym udziale mieszkań sezonowych i letniskowych. Średnia powierzchnia mieszkania zmalała do 79,7 m², a łączna powierzchnia użytkowa zasobu mieszkaniowego osiągnęła 180,5 tys. m². Wskaźnik

mieszkań na 1000 mieszkańców (668,4) oraz powierzchnia mieszkania na 1 mieszkańca jest jednym z najwyższych w regionie i znacząco przewyższa zarówno wartości dla Gminy Stegna, jak i dla całego województwa.

Mieszkania w gminie Sztutowo jak w większości gmin nadmorskich, a także na innych terenach z dynamicznie rozwijającymi się funkcjami turystycznymi, służą różnym celom:

- zaspokojeniu podstawowej potrzeby, jaką jest miejsce do mieszkania. Można przyjąć, że przy aktualnym poziomie rozwoju średni standard zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obrazują wskaźniki dotyczące obszaru całego województwa. Na terenie gminy Sztutowo w 2024 roku, zostało wpisanych 494 podmiotów gospodarczych, z czego 212 (43%) prowadzi działalność gospodarczą związaną z zakwaterowaniem i świadczeniem usług hotelarskich¹⁴ oraz usług gastronomicznych. To zjawisko obrazuje wyraźnie wysoki wskaźnik przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na 1 osobę. W gminie Sztutowo wskaźnik ten jest jednym z najwyższych spośród gmin powiatu nowodworskiego.
- są nabywane jako drugie mieszkania (na cele rekreacji indywidualnej), a także są przedmiotem lokowania kapitału – tzw. apartamenty na cele usług hotelarskich. Skalę tego zjawiska obrazuje wskaźnik ilości mieszkań na 1000 mieszkańców. W gminie Sztutowo wskaźnik ten jest najwyższy w powiecie;

Przy założeniu, że średni standard zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na obecnym poziomie rozwoju, obrazują wskaźniki mieszkaniowe dla województwa pomorskiego, nasuwają się następujące wnioski:

- W województwie pomorskim w 2024 roku powierzchnia mieszkaniowa na 1 mieszkańca wynosi 31,2 m², co dla całkowitych zasobów Sztutowa (180 493 m²) sugeruje, że ok. 58,6% (105 769 m²) powierzchni może służyć potrzebom mieszkaniowym, a pozostałe 41,4% (74 724 m²) pełni funkcję hotelarską lub rekreacyjną, zakładając proporcjonalne dostosowanie do liczby mieszkańców.
- Wskaźnik liczby mieszkań na 1000 mieszkańców w województwie to 426,0 co dla 2 266 mieszkań w gminie Sztutowo oznacza, że ok. 63,8% (1 446 mieszkań) zaspokaja potrzeby mieszkaniowe, a 36,2% (820 mieszkań) to prawdopodobnie drugie mieszkania lub apartamenty hotelarskie.

1.4. Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jednego mieszkańca

Składnik P_{20} w równaniu ZAP, czyli prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkania przypadającą na jednego mieszkańca, oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

¹⁴ usługi hotelarskie definiuje ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1944), jako krótkotrwale, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych.

gdzie poszczególne składniki równania oznaczają:

- P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,
- P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,
- P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

Tabela 13. Prognoza P_{20} powierzchni użytkowej mieszkania na jednego mieszkańca gminy Sztutowo

rok	2004	2014	2024	2024	prognoza P_{20}	
	P_{-20}	P_{-10}	P_0	PUM_0	WI	WII
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jednego mieszkańca PUM [m ²]	31,2	39,0	53,2	180 493	81,6	75,2

Źródło: opracowanie własne.

Wyniki analizy:

1. Według wzoru pierwszego (WI) wskaźnik P_{20} wynosi 81,6 m² prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 mieszkańca.
2. Według wzoru drugiego (WII) wskaźnik P_{20} wynosi 75,2 m² prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 mieszkańca.
3. Do dalszych analiz związanych z ZAP zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Sztutowo przyjmuje się prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkania na 1 mieszkańca (P_{20}) w wysokości 81,6 m².

1.5. Prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zgodnie z przepisem zawartym w § 3 ust. 1 i 2 Rozporządzenia w sprawie POG zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, w skrócie **ZAP**, wyraża się liczbą mieszkańców i oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

- zwanym dalej równaniem ZAP, gdzie poszczególne składniki równania oznaczają:

- M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%, $M_{20} = 2\,476$ osób
- PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi, $PUM_0 = 180\,493$ m²;
- P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca; $P_{20} = 81,6$ m²/1M;

Na podstawie równania ZAP, wynik dla gminy Sztutowo wyniósł **264 osoby**. Zgodnie z przepisem zawartym w § 3 ust. 9 pkt 2) Rozporządzenia w sprawie POG, w przypadku, gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500. W związku z tym, do dalszych obliczeń przyjęto wartość:

ZAP w gminie Sztutowo = 500 osób

Biorąc pod uwagę dane i wskaźniki przyjęte do analizy w planie ogólnym gminy Sztutowo należy przewidzieć możliwość realizacji **nowej** zabudowy mieszkaniowej w ilości:

- powierzchnia użytkowa mieszkań $nPUM_{20} = 40\,800\,m^2$
- powierzchnia całkowita mieszkań $nPCM_{20} = 51\,000\,m^2$;

2. Chłonność terenów niezabudowanych

Zgodnie z § 3 ust. 10 Rozporządzenia w sprawie POG chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oblicza się uwzględniając:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

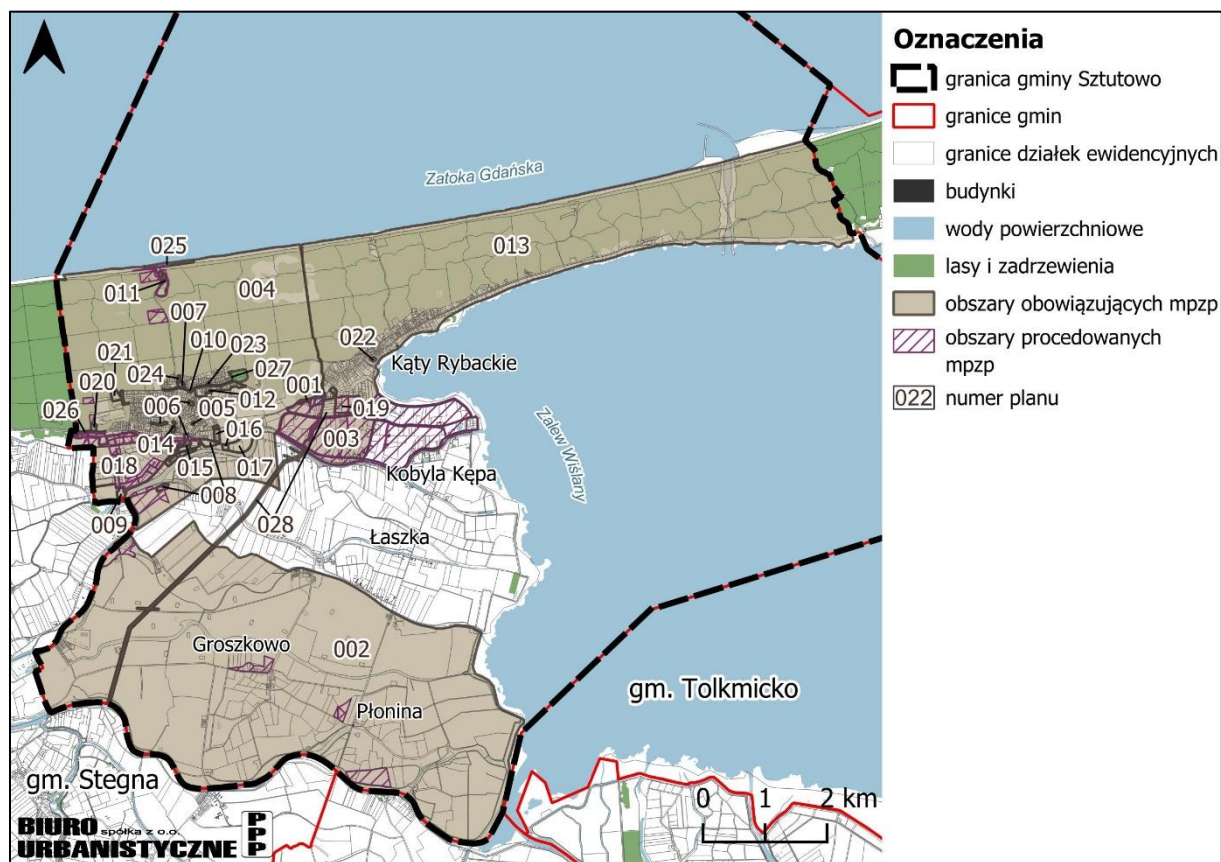
Zgodnie z przepisami ustawy o pizp przy wyznaczaniu stref z funkcją mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Wobec powyższego analizę chłonności przeprowadzono w odniesieniu do niezabudowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na obszarach, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub procedury ich sporządzania są daleko zaawansowane i planowane jest ich uchwalenie przed uchwaleniem planu ogólnego, na OUZ oraz na obszarach istniejącej zabudowy.

2.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Powierzchnia gminy Sztutowo obejmuje 17 144 ha, z czego 6 370 ha stanowią obszary lądowe. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują łącznie 5045,25 ha, co stanowi około 29,6% całej powierzchni gminy, a prawie 80%, biorąc pod uwagę tylko powierzchnie obszarów lądowych. Tereny objęte procedowanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w przeważającej mierze pokrywają się z obowiązującymi planami, ponieważ dotyczą one głównie zmian i aktualizacji istniejących ustaleń planistycznych. Obszary, które nie są objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego to tereny w centralnej części wokół miejscowości Łaszka.

Rycina 21. Pokrycie obszaru gminy Sztutowo miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (mpzp)



Źródło: <https://sztutowo.e-mapa.net/>

2.2. Tereny przeznaczone w mpzp pod zabudowę mieszkaniową

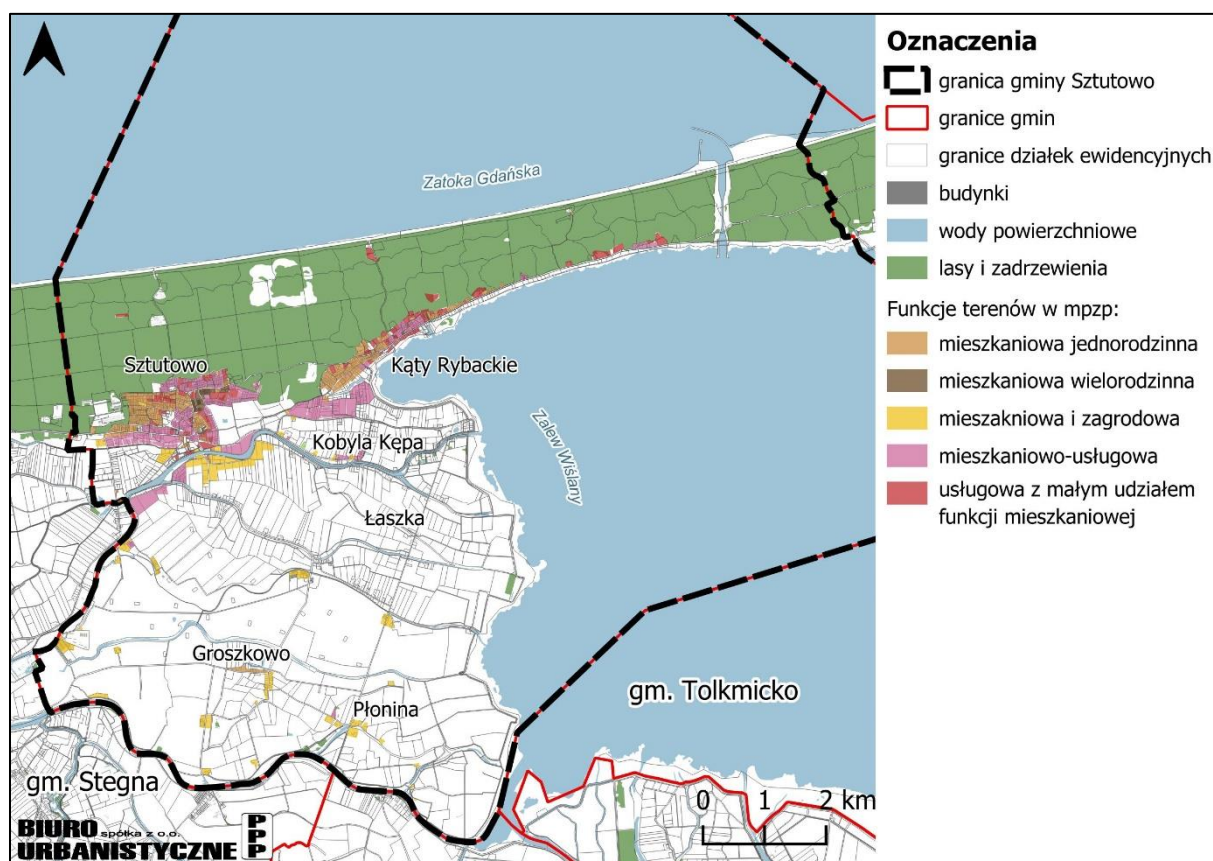
Mając na uwadze art. 13d ust. 1 ustawy o pizp, który mówi, że wyznaczając strefy planistyczne:

- SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
- w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Analizę chłonności przeprowadzono w odniesieniu do terenów przeznaczonych w planach pod zabudowę mieszkaniową, tych które jeszcze nie zostały zabudowane. Analizie poddano obszary, których przeznaczenia w różnych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono jako:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone w planach jako: MN; MN/ZZ;
- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej, oznaczone w planach jako: MW;
- Teren zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej: RZM; RM; Mr; Mr/U; RM/UT;
- Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone w planach jako: MN/UT; UT/MN; MNU; MW-U; M/UT; MS; M/U; U/M; MS/U; MN-U; MN; MNW-U; MN/U/UT; MS/MW; MU; RM/UT/ZZ; RM/U; UT/MW;
- Tereny zabudowy usługowej, szczególnie usług turystycznych, z małym udziałem funkcji mieszkaniowej, oznaczone w planach jako: U/MiUT; U; UT; U/MZ; UO/UZ; U(UT); U/ZZ;

Rycina 22. Tereny przeznaczone w mpzp pod zabudowę mieszkaniową



Źródło: Opracowanie własne na podstawie obowiązujących mpzp.

2.3. Luki w istniejącej zabudowie

W celu wyznaczenia luk w istniejącej zabudowie przeanalizowano działki ewidencyjne niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w mpzp oraz niezabudowane działki na obszarze uzupełnienia zabudowy pod kątem możliwego zabudowania budynkami o funkcji mieszkaniowej.

Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie POG §3 ust.12 "Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystuje się dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy" w związku z czym analizę luk przeprowadzono na podstawie mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pozyskanej w maju 2025 r.

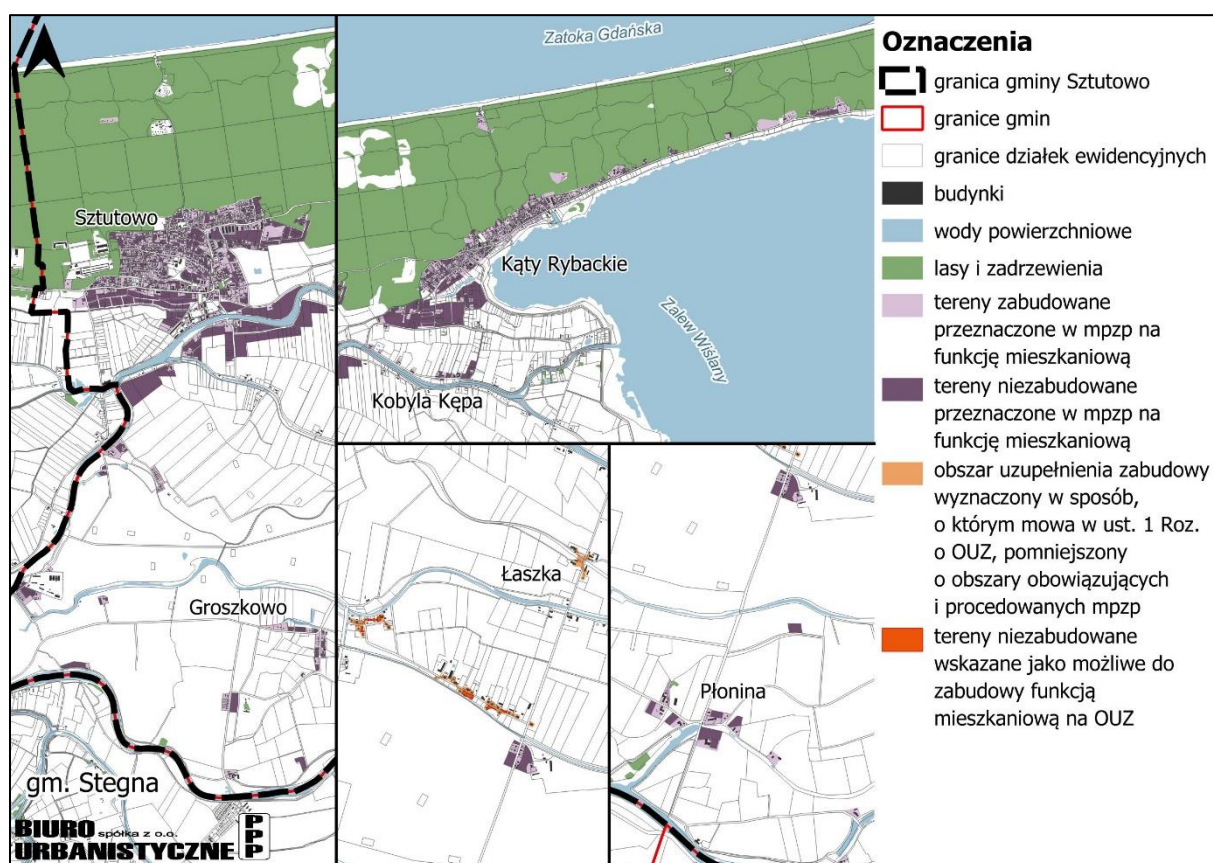
Dodatkowymi kryteriami wskazywania działki jako luka w istniejącej zabudowie mieszkaniowej jest sposób zagospodarowania działki, rozpoznawany na podstawie ortofotomapy oraz inwentaryzacji, a także polityki przestrzennej gminy. Nie wyznaczano luk na:

- terenach zagospodarowanych w sposób jednoznacznie wskazujący na użytkowanie w ramach jednej nieruchomości z działką sąsiednią np. w ramach jednego ogrodu;
- działkach, gdzie trwają prace budowlane lub widoczne są fundamenty nowych budynków;
- obszarach wydzielen, na których zgodnie z mpzp obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy na stały pobyt ludzi oraz takich, które w mpzp zostały przeznaczone na tereny zieleni lub ciągi pieszo-jezdne;

- obszarach, które w mpzp zostały przeznaczone na tereny usług z niewielkim udziałem funkcji mieszkaniowej, przy czym dotyczy to terenów już zagospodarowanych jako ośrodki czasowe, obiekty hotelowe oraz zespoły zabudowy letniskowej,
- obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Na obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ) nie zostały ponadto wzięte pod uwagę jako luki w istniejącej zabudowie fragmenty działek wychodzące poza jego granice.

Rycina 23. Luki w istniejącej zabudowie mieszkaniowej



Źródło: Opracowanie własne.

2.4. Chłonność terenów wynikająca w strefach planistycznych

Chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych została określona z uwzględnieniem powierzchni działek oraz wskaźnika intensywności zabudowy ustalonego w obowiązującym dla danego terenu miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku ustalenia w planie wskaźnika intensywności zabudowy lub obszar niezabudowany znajduje się poza granicami mpzp, dla potrzeb analizy został on oszacowany na podstawie analizy zagospodarowania znajdującego się w sąsiedztwie.

Chłonność w strefach planistycznych z zabudową mieszkaniową t.j. w:

- strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) ma wartość wszystkich luk znajdujących się w strefie SJ w obowiązujących planach na terenach przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną, zagrodową, mieszkaniowo-usługową, usługową z małym udziałem funkcji mieszkaniowej oraz na OUZ;

- strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) ma wartość wszystkich luk znajdujących się w strefie SZ w obowiązujących planach na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, mieszkaniowo-usługową oraz na OUZ;
- strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) ma wartość wszystkich luk znajdujących się w strefie SW w obowiązujących planach na terenach przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową oraz zabudowę zagrodową.

Tabela 14. Chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych SJ, SZ i SW

oznaczenie strefy	pow. terenów niezabudowanych w strefach	pow. całkowita zabudowy (PC)	pow. całkowita zabudowy mieszkaniowej (PCM)	pow. użytkowa zabudowy mieszkaniowej (PUM)	chłonność terenów mieszkaniowych (CTM)
	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[l. mieszkańców]
SJ	1 035 809	473 041	197 404	157 923	1 935
SZ	545 843	228 422	106 894	85 515	1 048
SW	72 776	73 363	56 298	45 039	552
RAZEM	1 654 428	774 826	360 596	288 477	3 535

Źródło: Opracowanie własne.

Gdzie:

- **PC** oznacza powierzchnię całkowitą zabudowy liczoną jako iloczyn powierzchni terenów niezabudowanych i wskaźnik intensywności zabudowy,
- **PCM** oznacza powierzchnię całkowitą mieszkań liczoną jako iloczyn PC i przyjętego procentowego udziału funkcji mieszkaniowej na danym terenie,
- **PUM** oznacza powierzchnię użytkową mieszkań liczoną jako iloczyn $0,8 \times \text{PCM}$,
- **CTM** – oznacza chłonność terenów mieszkaniowych wyrażoną w liczbie mieszkańców i wyliczoną jako iloraz PUM i P_{20} czyli prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, wynoszącej w gminie Sztutowo $P_{20} = 81,6 \text{ m}^2/1\text{M}$.

Wyniki analizy:

Chłonność w strefach planistycznych SJ, SZ i SW na działkach, które jeszcze nie zostały zabudowane wynosi **3 535 mieszkańców**.

W przeliczeniu na odpowiednie wskaźniki powierzchniowe, chłonność terenów niezabudowanych w gminie Sztutowo kształtuje się następująco:

- powierzchnia całkowita mieszkań **PCM = 360 596 m²**
- powierzchnia użytkowa mieszkań **PUM = 288 477 m²**

3. Sposób zaspokojenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w POG

Zgodnie z przepisem art. 13d ustawy o pizp:

1. Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach

uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

2. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, **nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130%** wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

3. W przypadku, gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Według analizy, zawartej w rozdziale 1.5, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Sztutowo do 2044 roku wynosi **ZAP = 500 osób**. Łącznie na obszarach, gdzie obowiązują miejscowe plany i na obszarach uzupełnienia zabudowy chłonność terenów niezabudowanych kształtuje się na poziomie **3 535 mieszkańców**, co stanowi aż **707% ZAP**.

W gminie Sztutowo pojawia się **problem nadwyżki**. Przy zaspokojeniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową do 2044 roku w wysokości co najmniej **577% wielkości ZAP, to jest o 2 885 mieszkańców**. W przeliczeniu na odpowiednie wskaźniki powierzchniowe nadwyżka w zaspokojeniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Sztutowo kształtuje się następująco:

- powierzchnia użytkowa mieszkań $PUM_n = P_{20} \times 2\,885 \text{ mieszkańców} = 235\,416 \text{ m}^2$
- powierzchnia całkowita mieszkań $PCM_n = 294\,270 \text{ m}^2$

gdzie:

$P_{20} = 81,6 \text{ m}^2/1M$, oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Wniosek

Zgodnie z wyżej przytoczoną treścią ustawy, w Gminie Sztutowo możliwe jest wyznaczenie stref planistycznych SW, SJ, SZ jedynie na obszarach, gdzie w obecnie obowiązujących mpzp planowana jest zabudowa o funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

CZĘŚĆ III - Ustalenia planu ogólnego

1. Rodzaje stref planistycznych wyznaczonych w POG

Obszar planu ogólnego Gminy Sztutowo dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Są to wydzielania, poszczególnych wyróżniających się w przestrzeni gminy obszarów, dla których ustala się katalog dopuszczonych przeznaczeń terenu. Uszczegółowienie przeznaczenia następuje w innym dokumencie planistycznym t.j. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W planie ogólnym Gminy Sztutowo wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- a) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, o numerach od 1SW do 23SW;
- b) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, o numerach od 1SJ do 167SJ
- c) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, o numerach od 1SZ do 97SZ;
- d) SU – strefy usługowe, o numerach od 1SU do 120SU;
- e) SP – strefy gospodarcze, o numerach od 1SP do 6SP;
- f) SR – strefa produkcji rolniczej, o numerach od 1SR do 39SR;
- g) SI – strefy infrastrukturalne, o numerach od 1SI do 11SI;
- h) SN – strefy zieleni i rekreacji, o numerach od 1SN do 47SN;
- i) SC – strefy cmentarzy, o numerach od 1SC do 4SC;
- j) SO – strefy otwarte, o numerach od 1SO do 24SO;
- k) SK – strefy komunikacji, o numerach od 1SK do 9SK.

Każda ze stref ma swój podstawowy profil funkcjonalny oraz może mieć dodatkowy profil funkcjonalny, określający sposoby zagospodarowania poszczególnych terenów zgodny z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów oraz jego zmianą z dnia 22 listopada 2024 r.*

2. Charakterystyka stref planistycznych

Dla każdej ze stref, z wyjątkiem strefy komunikacji i strefy otwartej określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów zawartych w Rozporządzeniu w sprawie POG w Załącznik nr 1 oraz w §2 ust. 3. Ustalają one, że minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy dla poszczególnych stref niż procent wymieniony w tabeli poniżej.

Tabela 15. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

SYMBOL LITEROWY	NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ	MIN. UDZIAŁ POW. BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	30%
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	30%
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	30%
SU	strefa usługowa	30%
SP	strefa gospodarcza	20%
SR	strefa produkcji rolniczej	30%

SI	strefa infrastrukturalna	20%
SN	strefa zieleni i rekreacji	50%
SC	strefa cmentarzy	30%
SO	strefa otwarta	-
SK	strefa komunikacyjna	-

W przypadku, gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.

Dla stref planistycznych SW, SJ, SZ, SU, SP, SR wyznaczono również obowiązkowo wartości:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- maksymalnej wysokości zabudowy,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

2.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 16. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SW	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	50
2SW	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	40
3SW	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
4SW	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	50	15	30
5SW	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	30
6SW	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	50	15	25
7SW	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	40
8SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	50	15	25
9SW	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	50	15	35
10SW	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	40
11SW	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	40

12SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	50
13SW	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	40
14SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	50
15SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	50
16SW	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	20
17SW	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	40
18SW	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	40
19SW	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
20SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	35	11	40
21SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	30	8	50
22SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	30	10	50
23SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	11	70

2.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 17. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

	Profil dodatkowy	maksymalna naziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	6	11	70
2SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	14	9	70
3SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	70
4SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	35	12	40
5SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	16	11	70
6SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0	0	0	100

7SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	50
8SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	11	70
9SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9	60
10SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9	60
11SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	50
12SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	50
13SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	9	50
14SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	40
15SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	9	50
16SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	40
17SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	40
18SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	40
19SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	70
20SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	40
21SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	50
22SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	40
23SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	20
24SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	20
25SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
26SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	30
27SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	50
28SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	50
29SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	50
30SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	30
31SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	30

32SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	30
33SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	20
34SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
35SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	50
36SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	9	50
37SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	50
38SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	25
39SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	35
40SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	20
41SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	12	15
42SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	25
43SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	50
44SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	35
45SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	30
46SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	30
47SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	40
48SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	6	10
49SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	15	12	40
50SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	9	30
51SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	13,5	30
52SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	10,5	50
53SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	30
54SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	50
55SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	50

56SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	40
57SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	40
58SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	50
59SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9	60
60SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	50
61SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	50
62SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	80
63SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	50
64SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	40
65SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	60
66SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	40
67SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	40
68SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	30
69SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	50
70SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	50
71SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	40
72SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	50
73SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	25	12	50
74SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	13	30
75SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	50
76SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	10	40
77SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	25
78SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	50
79SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	40

80SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,9	30	12	40
81SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	9	60
82SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	9	40
83SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	50
84SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,6	25	9	60
85SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	10	35
86SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	50
87SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	25	12	60
88SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,6	30	9	40
89SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	25	12	60
90SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	50
91SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	9	30
92SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	40
93SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,4	35	15	60
94SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,6	30	9	50
95SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,6	30	9	50
96SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	20
97SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	9	50
98SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,4	20	9	40
99SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,4	20	10	50

100SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	9	50
101SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	9	50
102SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	9	50
103SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	9	50
104SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	50
105SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	9	30
106SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,1	35	12	40
107SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,9	30	12	30
108SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
109SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,9	40	12	30
110SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
111SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
112SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,9	30	12	30
113SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,9	30	12	30
114SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
115SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	12	30
116SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	2,1	70	12	10
117SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,6	40	15	30
118SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,1	35	12	40
119SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	20	15	40

120SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
121SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	20	15	40
122SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	20	15	40
123SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
124SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
125SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
126SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	15	30
127SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
128SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
129SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
130SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
131SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
132SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	25	12	30
133SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	9	30
134SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	12	10
135SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	40
136SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	50
137SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	25	12	30
138SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	8	65
139SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	8	65
140SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	10	60

141SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,3	15	8	65
142SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,3	15	8	65
143SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,3	15	9	60
144SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,3	15	8	65
145SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,3	15	8	65
146SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,3	15	8	65
147SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,3	15	8	65
148SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	35	9	40
149SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	35	9	40
150SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	35	9	40
151SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	35	9	40
152SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	35	9	40
153SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	35	9	40
154SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	35	9	40
155SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	35	9	40
156SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	35	9	40
157SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	35	9	40
158SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	35	9	40
159SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	35	9	40
160SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	10	50
161SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	20	11	70
162SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	20	11	70
163SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,4	20	9	60
164SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,3	20	9	70
165SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,9	30	12	40
166SJ	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,9	30	12	50

167SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
-------	---	-----	----	----	----

2.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 18. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	30	11	50
2SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	70
3SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	70
4SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	70
5SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	11	70
6SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	20	9	70
7SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	30	9	50
8SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	11	70
9SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	11	70
10SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	11	70
11SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	11	70
12SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	11	70
13SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	35

14SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	11	70
15SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	11	70
16SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	11	70
17SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	11	70
18SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	11	70
19SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	11	70
20SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	11	70
21SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	70
22SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	11	70
23SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	11	70
24SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	11	70
25SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
26SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	9	40
27SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
28SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
29SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
30SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
31SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50

32SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,6	30	10	50
33SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,4	20	9	70
34SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,6	30	10	50
35SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,4	20	9	70
36SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	10	60
37SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,4	20	9	60
38SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	10	60
39SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	10	60
40SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,4	20	9	60
41SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	10	60
42SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	10	60
43SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	10	60
44SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	10	60
45SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	11	60
46SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	8	60
47SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	10	60
48SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	8	60
49SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	10	60

50SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	10	60
51SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	10	60
52SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	8	60
53SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	8	60
54SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	35	9	40
55SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	35	9	40
56SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	35	9	40
57SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	9	50
58SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	9	50
59SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	35	9	40
60SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,4	20	10	60
61SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,4	20	10	60
62SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,4	20	10	60
63SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,4	20	10	60
64SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	9	60
65SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,4	20	10	60
66SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,4	20	10	70
67SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,6	30	10	50

68SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	70
69SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
70SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
71SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
72SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
73SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
74SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
75SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
76SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	70
77SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	40
78SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	40
79SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	3	9	80
80SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	60
81SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	15	12	40
82SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	15	12	40
83SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	9	30
84SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	50
85SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	50

86SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	11	70
87SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0	0	0	100
88SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	30	11	50
89SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	40
90SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	40
91SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	9	40
92SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	50
93SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	9	40
94SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	11	70
95SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	11	70
96SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	11	70
97SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	8	70

2.4. Strefa usługowa

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 19. Strefa usługowa

	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	5	6	80
2SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	30	5	30
3SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	15	12	70
4SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	15	50
5SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12	60
6SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	30	6	20
7SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	9	30

8SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	13,5	20
9SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	12	30
10SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	9	40
11SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,9	30	10	50
12SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	40
13SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	9	20
14SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	9	50
15SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	10	50
16SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	10	50
17SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,4	20	9	50
18SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,4	20	9	50
19SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,9	30	12	40
20SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	12	30
21SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,9	30	12	40
22SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,9	30	12	50
23SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	25
24SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	50
25SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1	50	10,5	30
26SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
27SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	60	9	30
28SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,6	30	9	50
29SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,9	30	12	25
30SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	50
31SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	50
32SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,6	30	11	60
33SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	35	10	40
34SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	35	10	40
35SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	35	9	40
36SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	35	9	40
37SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	35	9	40
38SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	35	9	40
39SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	35	9	40
40SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	35	9	40
41SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	35	9	40
42SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	35	9	40
43SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	35	9	40
44SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	35	9	40
45SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	35	9	40
46SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	35	9	40
47SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,7	35	9	40
48SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	9	60
49SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,3	15	9	60
50SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,3	15	9	60
51SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,3	15	9	60
52SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,3	15	8	65
53SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,3	15	8	65
54SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	9	60
55SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	9	60
56SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,3	15	8	65
57SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	11	35
58SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	9	60
59SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,3	15	8	65

60SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,3	15	8	65
61SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,3	15	8	65
62SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	9	60
63SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	9	50
64SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	9	50
65SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,4	40	7	30
66SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
67SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	12	30
68SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,4	20	9	40
69SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,6	40	15	30
70SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	12	30
71SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	12	10
72SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,9	30	12	50
73SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	12	30
74SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	2,1	70	12	10
75SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	20	60
76SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,6	40	15	30
77SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	60	9	20
78SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,9	30	12	30
79SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	12	10
80SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	60	9	10
81SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,3	30	6	30
82SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	20	15	40
83SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,6	40	15	30
84SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	20	15	40
85SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	20	15	40
86SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,9	40	12	30
87SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	9	50
88SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	2,4	60	15	30
89SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
90SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,9	30	12	50
91SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	12	20
92SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,1	3	6	80
93SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,1	3	6	80
94SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,6	40	15	30
95SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,6	40	15	30
96SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,6	40	15	30
97SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,6	40	15	40
98SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	25	12	30
99SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,6	40	15	40
100SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,6	40	15	30
101SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	12	35
102SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,1	2	9	80
103SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,3	15	9	40
104SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	15	20
105SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1	25	15	65
106SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,6	20	12	70
107SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,9	30	12	30
108SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,9	30	12	30
109SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	40
110SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,9	30	12	30
111SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1	25	15	65

112SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	20	15	70
113SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	20	15	70
114SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	20	15	65
115SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,4	20	9	60
116SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,4	20	9	60
117SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	20	11	70
118SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	20	11	70
119SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	10	40
120SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,5	25	10	50

2.5. Strefa gospodarcza

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 20. Strefa gospodarcza

	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	8	55
2SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,6	60	7	30
3SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
4SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	12	30
5SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	15	30
6SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	12	20

2.6. Strefa produkcji rolniczej

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 21. Strefa produkcji rolniczej

	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,6	20	12	30
2SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
3SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30

4SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
5SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
6SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	11	30
7SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	10	30
8SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
9SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
10SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
11SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
12SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
13SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
14SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
15SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
16SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	11	30
17SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	11	30
18SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	11	30
19SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	11	30
20SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
21SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30

22SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
23SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	30
24SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	30
25SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	11	30
26SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	6	30
27SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0	0	0	100
28SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	30
29SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	7	80
30SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	10	30
31SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
32SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	12	30
33SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
34SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
35SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	30
36SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
37SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
38SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	50
39SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	15	6	80

2.7. Strefa infrastrukturalna

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Tabela 22. Strefa infrastrukturalna

	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20
2SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	6	20
3SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20
4SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	4,5	65
5SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20
6SI	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	90
7SI	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	90
8SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	6	50
9SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	3	20
10SI	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20
11SI	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20

2.8. Strefa zieleni i rekreacji

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 23. Strefa zieleni i rekreacji

	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	70
2SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	6	80
3SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług	0,4	20	9	60

	handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
4SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
5SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
6SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	6	50
7SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
8SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
9SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	6	80
10SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	6	80
11SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	6	80
12SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług	0,6	30	10	50

	turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
13SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,3	15	8	80
14SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	80
15SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	80
16SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	60
17SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	80
18SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	60
19SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	80
20SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
21SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	85
22SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	80
23SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	80
24SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	80
25SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	80
26SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	90
27SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	20		50
28SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	5	10	50

29SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	60
30SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	10	50
31SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	8	40
32SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	9	50
33SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	80
34SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	90
35SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	80
36SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	90
37SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	70
38SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	70
39SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	70
40SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	90
41SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	3	50
42SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	10	50
43SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	10	50

44SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	3	50
45SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	90
46SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	10	9	50
47SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,3	15	8	65

2.9. Strefa cmentarzy

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 24. Strefa cmentarzy

	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SC	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	30
2SC	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	30
3SC	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	5	10	10
4SC	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	30

2.10. Strefa otwarta

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 25. Strefa otwarta

	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SO	-	-	-	-	-
2SO	-	-	-	-	-
3SO	-	-	-	-	-
4SO	-	-	-	-	90
5SO	-	-	-	-	-
6SO	-	-	-	-	90
7SO	-	-	-	-	90
8SO	-	-	-	-	90
9SO	-	-	-	-	90
10SO	-	-	-	-	-
11SO	-	-	-	-	-
12SO	-	-	-	-	-

13SO	-	-	-	-	-
14SO	-	-	-	-	90
15SO	-	-	-	-	90
16SO	-	-	-	-	90
17SO	-	-	-	-	-
18SO	-	-	-	-	90
19SO	-	-	-	-	90
20SO	-	-	-	-	-
21SO	-	-	-	-	-
22SO	-	-	-	-	90
23SO	-	-	-	-	-
24SO	teren elektrowni wiatrowej	-	-	-	-

2.11. Strefa komunikacji

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 26. Strefa komunikacji

	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
2SK	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
3SK	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
4SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
5SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
6SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
7SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
8SK	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
9SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-

3. Fakultatywne elementy planu ogólnego

Zgodnie z przepisem zawartym w art. 13a ust. 4 pkt 2 ustawy o pizp w planie ogólnym można określić: obszary uzupełnień zabudowy, obszary zabudowy śródmiejskiej oraz gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

3.1. Obszary uzupełnień zabudowy (OUZ)

Obszary uzupełnień zabudowy wyznacza się w celu wskazania terenów, na których po uchwaleniu POG, będzie możliwe określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w drodze wydania decyzji o warunkach zabudowy. Obszary uzupełnień zabudowy (OUZ), wskazuje się przy zastosowaniu metody ustalonej Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Powierzchnia OUZ wyznaczona zgodnie z ust. 1 ww. rozporządzenia wynosi $P_u = 2\,108\,974\text{ m}^2$. Dodatkowo zgodnie z ust. 5 ww. rozporządzenia, możliwe jest rozszerzenie granic OUZ uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

- P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia OUZ wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,
- P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,
- P_u – oznacza łączną pow. OUZ wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia na obszarze gminy Sztutowo wynosi $P_b = 3\,851\,190\text{ m}^2$

łączną maksymalną powierzchnia powiększenia OUZ wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic wynosi:

$$P_p = 25\% * (3\,851\,190\text{ m}^2 - 2\,108\,974\text{ m}^2) = 435\,554\text{ m}^2$$

Dodatkowo, zgodnie z ust. 4 Rozporządzenia w sprawie OUZ, obszary uzupełnień zabudowy można ograniczać uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. W związku powyższym OUZ pomniejszono o tereny, gdzie obowiązują mpzp i gdzie nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy.

łączna powierzchnia OUZ wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1., ograniczona o obowiązujące plany miejscowe wynosi $P_{u - mpzp} = 44\,297\text{ m}^2$.

Maksymalna powierzchnia OUZ z uwzględnieniem polityki przestrzennej gminy:

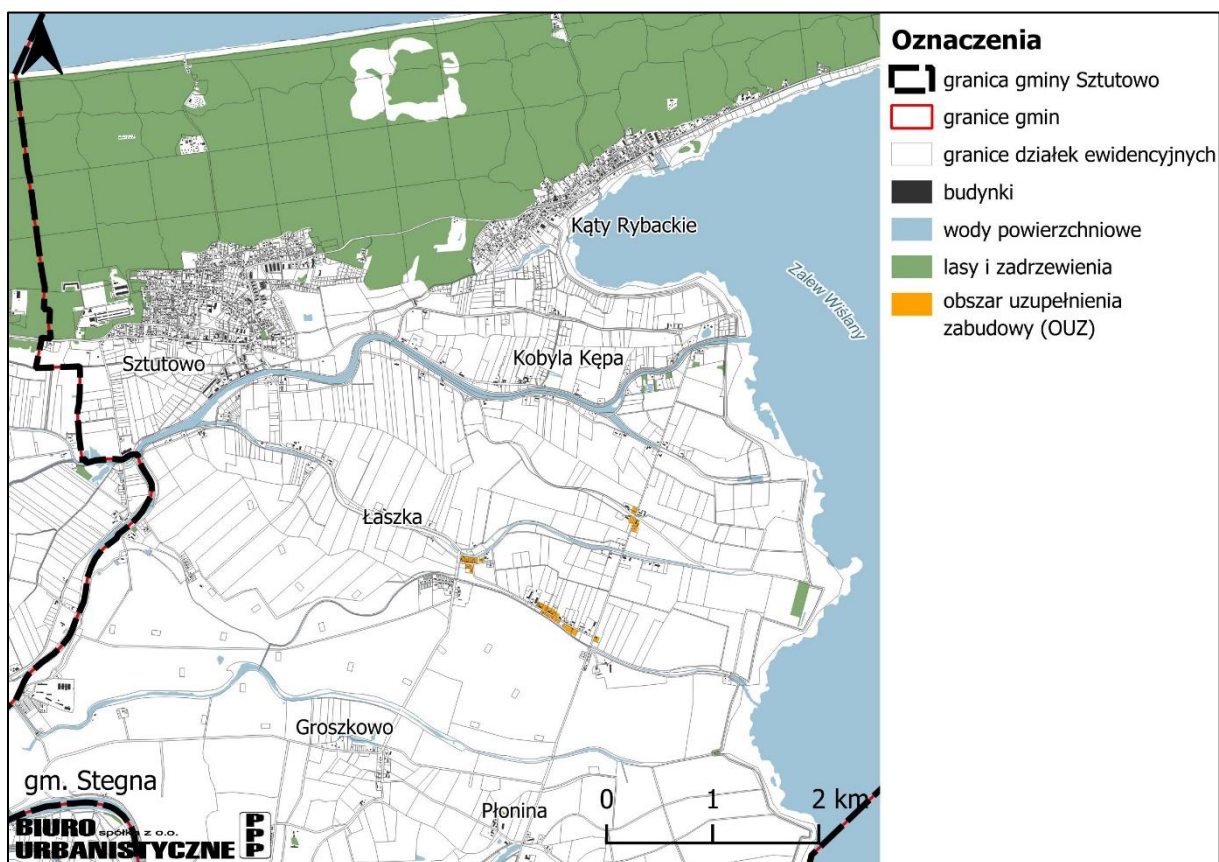
$$\text{pow. OUZ} = P_{u - mpzp} + P_p = 44\,297\text{ m}^2 + 435\,554\text{ m}^2 = 479\,851\text{ m}^2.$$

W planie ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy uwzględniając:

- lokalne uwarunkowania w tym inwentaryzację zagospodarowania i obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- ust. 6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, według którego na użytkach rolnych klas I–III, położonych poza granicami administracyjnymi miast, rozszerzenie granic obszaru uzupełnienia zabudowy może następować wyłącznie na terenach wyznaczonych zgodnie z ust. 1 pkt 1-3, zlokalizowanych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej, z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.
- politykę przestrzenną gminy w tym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- złożone wnioski podczas procedury,
- granice działek ewidencyjnych.

Łączna powierzchnia wyznaczonego w planie ogólnym obszaru uzupełnienia zabudowy, ustalona na podstawie przeprowadzonych obliczeń zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. oraz po uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań i polityki przestrzennej gminy, wynosi **51 405 m²** i tym samym nie przekracza dopuszczalnego zakresu rozszerzenia, o którym mowa w ww. rozporządzeniu.

Rycina 24. Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznaczony w POG Sztutowo



Źródło: Opracowanie własne.

3.1. Obszary zabudowy śródmiejskiej

Na podstawie art. 13 a ust. 4 pkt 2 ustawy o pizp. w planie ogólnym można określić obszary zabudowy śródmiejskiej, który stanowią położone w mieście obszary zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Gmina Sztutowo jest gminą wiejską, więc w POG nie wyznacza się obszarów zabudowy śródmiejskiej.

3.2. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

Celem wyznaczeni gminnych standardów dostępności do infrastruktury społecznej jest zapewnienie dogodnej komunikacji pieszej pomiędzy szkołami i zielenią publiczną a terenami mieszkaniowymi. Zgodnie z art. 13f ust.4 ustawy o pizp *„W przypadku ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego można wyznaczyć teren o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej, jeżeli każda działka ewidencyjna na tym terenie spełnia gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz drogi dojścia istniejące w dniu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub możliwe do realizacji na podstawie tego lub innego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”*

W POG gminy Sztutowo nie wyznacza się gminnych standardów dostępności do infrastruktury społecznej.

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13 b ustawy o pizp

Art. 13b. Ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

4.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Strategia Rozwoju Gminy Sztutowo na lata 2022–2030 została przyjęta Uchwałą nr XXXVIII/395/2022 Rady Gminy Sztutowo z dnia 28 marca 2022 r. Dokument ten zawiera model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, jednak ze względu na strategiczny charakter i stopień ogólności nie dostarcza wystarczająco szczegółowych ustaleń niezbędnych na potrzeby planu ogólnego. W tym zakresie model wynikający ze Strategii uzupełnia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sztutowo”, przyjęte Uchwałą Nr LX/666/2024 Rady Gminy Sztutowo z dnia 29 lutego 2024 r. (tekst jednolity), które określa kierunki zagospodarowania przestrzennego w sposób bardziej precyzyjny i dostosowany do charakteru dokumentów planistycznych gminy.

Przy tworzeniu ustaleń planu ogólnego uwzględniono zarówno kierunki działań wskazane w Strategii, odnoszące się do aspektów przestrzennych, jak i dotychczasową politykę przestrzenną określoną w Studium. Wyznaczając strefy planistyczne, brano pod uwagę przede wszystkim szczegółowe kierunki zagospodarowania określone w Studium, które – ze względu na swój charakter – stanowiły podstawę do uporządkowania funkcji oraz intensywności zagospodarowania w poszczególnych częściach gminy. Strategia, mimo że wskazuje ogólny model struktury funkcjonalno-przestrzennej, nie definiuje go w stopniu wystarczającym dla potrzeb planu ogólnego, dlatego to Studium pełniło kluczową rolę przy formułowaniu układu stref planistycznych.

W planie ogólnym wykorzystano także wyznaczone w Strategii strefy funkcjonalno-przestrzenne, nadając im odpowiednią interpretację i uszczegółowienie:

- **Strefa R** – obszar położony na południe od obwodnicy komunikacyjnej wraz z wyjściowym fragmentem Wisły Królewieckiej; dominującą funkcją w strefie jest rolnictwo.
- **Strefa CP** – Centrum Pamięci i Pojednania Narodów, do którego należy Muzeum na terenie dawnego obozu Stutthof. Teren wraz ze strefą otaczającą był wskazany do ochrony przed lokalizacją usług masowego handlu, rozrywki, sportu, a także obiektów produkcyjno-magazynowych.
- **Podstrefa osadnicza C1** – centralna strefa wsi Sztutowo, obejmująca najcenniejszy zespół zabudowy z dużym udziałem obiektów usługowych, posiadający walory historyczno-kulturowe oraz rezerwy umożliwiające proces intensyfikacji wykorzystania terenu.
- **Podstrefa osadnicza C2** – podstrefa centralna wsi Kąty Rybackie. Ośrodek powiązany z reprezentacyjnym bulwarem nad Zalewem Wiślanym może stanowić miejsce identyfikacji wsi oraz jej architektoniczną wizytówkę od strony wody.
- **Podstrefa osadnicza M1** – o dominującej funkcji mieszkaniowej wsi Sztutowo, obejmująca obecnie zespół mieszkaniowy historycznej wsi rybackiej, budownictwo mieszkaniowo-pensjonatowe oraz zabudowę wielorodzinną byłego PGR-u. W strefie należy dążyć do poprawy standardu obsługi komunikacji, urządzenia terenów zieleni publicznej oraz porządkowania i intensyfikacji terenów pod zabudowę.
- **Podstrefa osadnicza M2** – na obszarze Kątów Rybackich, która charakteryzuje się dużą ilością miejsc noclegowych nastawionych na obsługę wczasów.
- **Podstrefy turystyczne T1 i T2** – w Sztutowie i Kątach Rybackich, charakteryzują się zabudową nietrwałą, w której przeważają domki kempingowe. Bazę noclegową stanowią również kwatery prywatne (pokoje gościnne wynajmowane w zabudowie wiejskiej). Standard wyposażenia obiektów wczasowych i pensjonatów musi być wysoki, ze względu na ceną przestrzeń budowlaną, którą zajmują.

Tym samym w planie ogólnym odzwierciedlono zarówno ogólne założenia Strategii, jak i szczegółowe kierunki określone w Studium, przy czym to Studium – jako dokument planistyczny o precyzyjnym charakterze – stanowiło podstawę do wyznaczania stref planistycznych i określania kierunków zagospodarowania w ramach POG. Dzięki temu zachowano spójność z dotychczasową polityką przestrzenną gminy oraz zapewniono ciągłość planowania na poziomie operacyjnym i strategicznym.

4.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Ustalenia planu ogólnego gminy Sztutowo uwzględniają kierunki polityki przestrzennej określone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego (PZPWP 2030), w szczególności w zakresie ochrony zasobów środowiska, rozwoju funkcji turystycznych, kształtowania ładu przestrzennego oraz poprawy dostępności transportowej. Zgodność ta realizowana jest poprzez adekwatne przyporządkowanie terenów do stref funkcjonalnych oraz określenie zasad zagospodarowania zgodnych z uwarunkowaniami wojewódzkimi.

Ustalenia PZPWP 2030 w zakresie ochrony obszarów cennych przyrodniczo oraz ciągłości ekologicznej w POG są realizowane poprzez:

- wyznaczenie stref SO – stref otwartych na obszarach o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, obejmujących m.in. obszary Natura 2000, korytarze ekologiczne i tereny zagrożone powodziowo, dla których plan ogólny wprowadza ograniczenia urbanizacyjne oraz zasady zachowania otwartego charakteru przestrzeni;

- wyznaczenie stref SN – stref zieleni i rekreacji, w których preferowane jest zagospodarowanie sprzyjające ochronie bioróżnorodności i funkcji ekologicznych, w tym wprowadzanie zielonej infrastruktury, powiązań pieszo-rowerowych i form rekreacji o niskiej ingerencji w środowisko.

Strefy te stanowią narzędzie wdrażania wojewódzkich wytycznych dotyczących ochrony krajobrazu, ograniczania presji urbanizacyjnej i zachowania spójności struktury przyrodniczej regionu.

Ustalenia PZPWP 2030 w zakresie kształtowania funkcjonalnego układu osadniczego i wspierania usług lokalnych w POG uwzględnione są poprzez:

- wyznaczenie stref SU – stref usługowych w poszczególnych miejscowościach gminy, zapewniających możliwość lokalizacji usług podstawowych, przestrzeni publicznych oraz funkcji związanych z obsługą mieszkańców i turystów;
- odpowiednie przyporządkowanie stref SN tam, gdzie zieleń i infrastruktura rekreacyjna wspierają atrakcyjność miejscowości oraz tworzenie „kompaktowych” centrów wiejskich.

Rozwiązania takie sprzyjają poprawie dostępności usług publicznych, wzmacniają lokalne ośrodki funkcjonalne i odpowiadają na zalecenia wojewódzkie dotyczące zrównoważonego i uporządkowanego rozwoju osadnictwa.

Ustalenia PZPWP 2030 w zakresie polityki transportowej i poprawy dostępności komunikacyjnej, w szczególności w kontekście obsługi turystycznej i sezonowej w POG realizowane są poprzez:

- wyznaczenie stref SK – stref komunikacyjnych obejmujących główne ciągi komunikacyjne oraz ich otoczenie, gdzie ustalone zostały zasady kształtowania przestrzeni służące poprawie bezpieczeństwa, płynności ruchu oraz integracji systemów transportowych (pieszych, rowerowych, samochodowych i wodnych),
- uwzględnienie powiązań komunikacyjnych z obszarami metropolitalnymi oraz kierunków rozwoju transportu zbiorowego wskazanych w PZPWP 2030, w tym modernizacji Żuławskiej Kolei Dojazdowej.

Wspieranie funkcji turystycznych zgodnie z polityką województwa uwzględniono poprzez przyporządkowanie stref, które:

- umożliwiają tworzenie nowej infrastruktury rekreacyjnej (strefy SN),
- chronią kluczowe walory krajobrazowe i środowiskowe (strefy SO),
- zapewniają rozwój usług związanych z obsługą ruchu turystycznego (strefy SU).

Plan ogólny ponadto poprzez zastosowanie stref SO oraz odpowiednich ustaleń szczegółowych:

- uwzględnia zagrożenia powodziowe i zalewowe,
- ogranicza możliwości urbanizacji na terenach narażonych na ryzyka hydrologiczne,
- wspiera wdrażanie przedsięwzięć z zakresu gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej zaplanowanych na poziomie regionalnym (np. przebudowy wałów Wisły Królewieckiej i Szarpawy).

4.3. Sposób uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa w art. 13 b pkt 3 ustawy o pizp

Rodzaj uwarunkowania	występowanie uwarunkowania na obszarze gminy Sztutowo	sposób uwzględnienia w POG
a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,	Gmina Sztutowo obejmuje swym zasięgiem następujące formy ochrony przyrody:	Ustalenia planu respektują obowiązujące zakazy i ograniczenia wynikające z form ochrony przyrody, a także zapewniają ich funkcjonalną spójność i zachowanie kluczowych wartości środowiskowych.

	• Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH280007 Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana; • Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków PLB280010 Zalew Wiślany; • Park Krajobrazowy „Mierzeja Wiślana”; • Obszar Chronionego Krajobrazu Rzek Szarpawy i Tugi; • Rezerwat przyrody Kąty Rybackie; • 1 pomnik przyrody.	Na terenach objętych powierzchniowymi formami ochrony przyrody wyznaczono przede wszystkim: • strefy SO – strefy otwarte, obejmujące obszary wolne od zabudowy, o kluczowym znaczeniu dla utrzymania ciągłości ekosystemów, siedlisk przyrodniczych oraz korytarzy ekologicznych (bez profilu dodatkowego), • strefy SN – strefy zieleni i rekreacji, przeznaczone na funkcje o ograniczonej ingerencji w przestrzeń i środowisko, umożliwiające użytkowanie zgodne z walorami krajobrazowymi i ekologicznymi Na terenach leśnych Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana” przy Przekopie Mierzei Wiślanej, które jednocześnie wchodzi w skład Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Lasy Elbląsko-Żuławskie” (LKP), poza strefami SO wyznaczono strefy SN – zieleni i rekreacji, co umożliwia rozwój niskointensywnej turystyki i rekreacji zgodny z funkcją edukacyjną i społeczną LKP. Wyznaczenie tych stref nie narusza zakazów obowiązujących w Parku Krajobrazowym, a jednocześnie wspiera rozwój oferty turystycznej w sposób zrównoważony i ukierunkowany na ochronę zasobów leśnych. Ponadto żadne z ustaleń planu nie ingerują w tereny objęte rezerwatem przyrody „Kąty Rybackie” – pozostawiono je w strefach wyłączonych z zabudowy, bez możliwości wprowadzania nowych funkcji. Zachowano ochronę wewnątrz krajobrazowych oraz powiązań ekologicznych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzek Szarpawy i Tugi, stosując strefy SO i SN z ograniczeniem możliwości inwestycyjnych. Wyznaczając strefy otwarte i zieleni, plan ogólny zachowuje: • korytarze migracyjne gatunków chronionych, • powiązania przyrodnicze pomiędzy obszarami Natura 2000, Parkiem Krajobrazowym i OChK, • integralność krajobrazu Mierzei Wiślanej i terenów deltowych, których ekspozycja widokowa należy do najcenniejszych zasobów gminy. Nowe strefy, w których dopuszcza się zabudowę, zostały wyznaczone wyłącznie w lokalizacjach przewidzianych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z zachowaniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu.
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały	Na obszarze gminy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszary w granicach pasa technicznego, obszary	W planie ogólnym na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN). Strefy przewidujące zabudowę na ww. obszarach

przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,	między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%) od strony morza. Wały przeciwpowodziowe zlokalizowane są wzdłuż koryta Wisły Królewieckiej, Szkarpawy, a także wzdłuż zachodniej linii brzegowej Zalewu Wiślanego.	wyznaczono w przypadku istniejącej zabudowy lub obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla tych stref przyjęto wskaźniki odpowiadające rzeczywistemu zagospodarowaniu, co wyklucza możliwość realizacji dodatkowej zabudowy.
c) obszary gruntów zmeliorowanych,	Urządzenia melioracji wodnych występują na niemal całej części lądowej gminy (poza lasami nadmorskimi), w wyniku czego większość jej obszaru pokryta jest gruntami zmeliorowanymi.	W planie ogólnym wyznaczono na obszarach gruntów zmeliorowanych głównie strefy SO – strefa otwarta, gdzie nie dopuszcza się zabudowy. W planie ogólnym wyznaczono nowe strefy umożliwiające lokalizację zabudowy (SU, SJ, SZ) na gruntach zmeliorowanych, lecz tylko w obrębie istniejących struktur przestrzennych, na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz zgodnie z kierunkami rozwoju zabudowy wynikającymi z obowiązującego Studium.
d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,	Na terenie Gminy Sztutowo nie znajdują się zarejestrowane osuwiska ani tereny zagrożone ruchami masowymi.	-
e) strefy ochronne ujęć wody,	Obszar gminy zaopatrywany jest z ujęć wody zlokalizowanych w znacznej odległości od jego granic – nie występują więc żadne strefy ochronne wyznaczone dla ujęć wody.	-
f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,	W granicach gminy nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.	-
g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,	W granicach gminy nie występują obszary lub tereny górnicze, nie występują również złoża, dla których wyznaczono filar ochronny.	-
h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,	Na terenie gminy Sztutowo wyznaczone są udokumentowane złoża kopalin: Kąty Rybackie A, Kąty Rybackie B, Sztutowo-p. I, Sztutowo-p. II. Złoża te nie są obecnie eksploatowane. W granicach gminy Sztutowo nie znajdują się kompleksy podziemnego składowania	Ze względu na to, iż złoża występujące na terenie gminy nie są eksploatowane, nie zostały one objęte strefą SG – strefa górnictwa. Zostały objęte one strefą otwartą (SO) oraz, na terenie „Portu morskiego Nowy Świat” – strefą infrastrukturalną (SI).

	dwutlenku węgla lub podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.	
i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,	Nie występują.	-
j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,	Na terenie gminy Sztutowo znajdują się 4 obiekty w rejestrze zabytków nieruchomych województwa pomorskiego, w tym teren byłego obozu koncentracyjnego Stutthof. W Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków znajduje się 97 obiektów, (w tym obiekty ujęte w rejestrze zabytków). Ponadto na terenie gminy zidentyfikowano 12 stanowisk archeologicznych. Żadne z nich nie jest objęte ochroną w formie wpisu do rejestru zabytków. W Gminnej Ewidencji Zabytków ujęto 227 zabytków (w tym obiekty ujęte w rejestrze zabytków, w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz 1 stanowisko archeologiczne). Ponadto, Wójt Gminy wyznaczył 132 zabytki, nieuwzględnione w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, lecz objęte wpisem do Gminnej Ewidencji Zabytków.	Ustalenia planu ogólnego umożliwiają dalszą ochronę zabytków znajdujących się na terenie gminy Sztutowo.
k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,	Na terenie gminy za pomnik zagłady uznano Muzeum „Stutthof” w Sztutowie, dla którego wyznaczono strefę ochronną na podstawie Rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 24 sierpnia 2007 r. w sprawie określenia granic Pomnika Zagłady, na obszarze którego znajduje się Muzeum „Stutthof” w Sztutowie, oraz obszaru i granic jego strefy ochronnej (Dz. U. z 2007 r. poz. 1157).	Ustalenia planu ogólnego umożliwiają dalszą ochronę terenu pomnika zagłady jak i jego strefy ochronnej.
l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,	W granicach gminy znajdują się tereny zamknięte resortu obrony narodowej zgodnie z Decyzją nr	Na podstawie art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) właściwa rada gminy uchwała plan ogólny dla obszaru gminy z

	44/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 18 kwietnia 2025 roku. Są to działki nr 781/2, 781/4, 781/5 w obrębie Kąty Rybackie. Tereny te posiadają strefy ochronne ustalone na podstawie protokołu Prac Komisji zatwierdzonego przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 06.12.2022 r.: • strefa ochronna terenów zamkniętych 500 m - obszar, w którym obowiązuje zakaz wszelkiej nowej niewojskowej zabudowy kubaturowej; • strefa ochronna terenów zamkniętych 3 km – obszar, w którym obowiązuje zakaz wznoszenia nowych obiektów budowlanych powyżej 47 m n.p.m. Na terenie gminy nie występują tereny zamknięte, przez które przebiega linia kolejowa.	wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego ds. transportu. Wyznaczone w planie ogólnym strefy nie naruszają ustaleń dla stref ochronnych terenu zamkniętego, zlokalizowanego na obszarze gminy. Strefy, w których dopuszcza się zabudowę w granicach strefy 500 m od terenu zamkniętego dotyczą wyłącznie obszarów już zagospodarowanych. W promieniu do 3 km od terenu zamkniętego żadna strefa planistyczna nie dopuszcza zabudowy, której wysokość przekraczałaby 47 m n.p.m.
m) obszary ograniczonego użytkowania,	Nie występują.	-
n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,	Na terenie gminy Sztutowo nie występują tereny wymagające rehabilitacji, przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji bądź remediacji.	-
o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,	Dla obszaru Gminy Sztutowo nie została podjęta uchwała w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych	-
p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,	Nie występują.	-
q) grunty rolne stanowiące użytki	Powierzchnia użytków rolnych w gminie Sztutowo wynosi około 3 405 ha, co stanowi około 31 %	Zdecydowana większość gruntów rolnych klas I-III objęta została strefą otwartą (SO). Ponadto, na gruntach klas I-III wyznaczono również strefy

rolne klas I–III oraz grunty leśne,	powierzchni ogólnej gminy (uwzględniając tereny wód powierzchniowych). Ze struktury użytków rolnych wynika, że na terenie gminy Sztutowo gleby należące do klas II i III stanowią co najmniej 75% areału użytków rolnych. Lasy w gminie Sztutowo zajmują blisko 15,9 % powierzchni gminy, t.j. ok. 27 % przy uwzględnieniu tylko powierzchni lądowej. Ogółem powierzchnia gruntów leśnych wynosi 1770 ha. Kompleksy leśne skupione są głównie na Mierzei Wiślanej.	związane z rolnictwem – SZ (wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) oraz SR (produkcji rolniczej). Nowa zabudowa wyznaczona w strefach planistycznych obejmuje grunty I-III w ograniczonym zakresie – wyłącznie w zasięgu zwartych, istniejących struktur oraz na terenach ujętych w kierunkach rozwoju w obowiązującym Studium. W pozostałych przypadkach strefy planistyczne na gruntach klas I-III wyznaczone zostały na obszarach z istniejącym zagospodarowaniem lub na obszarach przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych. Tereny lasów w zdecydowanej większości objęte zostały strefą otwartą (SO). Jedynie na części terenów leśnych wyznaczono strefy SN, zgodnie z kierunkami rozwoju określonymi w Studium. Strefy te zlokalizowane są w rejonie przekopu przez Mierzę Wiślaną i stanowią obszary przewidziane pod rozwój funkcji związanych obsługą ruchu turystycznego, wraz z możliwością realizacji zabudowy kubaturowej i infrastruktury towarzyszącej.
r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,	Na terenie gminy Sztutowo nie ma zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR), nie ma również zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR).	-
s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;	W granicach gminy Sztutowo występuje pas nadbrzeżny, który obejmuje: • pas techniczny – wyznaczony Zarządzeniem nr 17 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 9 września 2013 r. • pas ochronny – wyznaczony na terenie Gminy Zarządzeniem nr 4 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 3.12.2009 r.	Obszary pasa nadbrzeżnego zostały uwzględnione przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz określaniu profili funkcjonalnych i wskaźników urbanistycznych. W granicach pasa technicznego, stanowiącego obszar bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, ograniczono możliwość lokalizacji nowego zagospodarowania mogącego negatywnie wpływać na stabilność brzegu morskiego, wydmy, trzcinowisk, lasów ochronnych oraz infrastruktury służącej ochronie brzegu i ochronie przeciwpowodziowej. Tereny wydmy pokrytych roślinnością, trzcinowisk oraz lasów ochronnych położone w granicach pasa technicznego zostały co do zasady objęte strefą otwartą SO, bez profilu dodatkowego, z podwyższonym minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, w tym na poziomie 90% dla terenów szczególnie wrażliwych przyrodniczo. Dla wybranych terenów zieleni i rekreacji położonych w granicach pasa technicznego przyjęto ograniczone parametry zagospodarowania, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej dostosowany do charakteru tych terenów i ustaleń właściwego organu administracji morskiej. Wały przeciwpowodziowe wraz z niezbędnym zapleczem

		infrastrukturalnym zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie głównie stref otwartych SO, stref zieleni i rekreacji SN, jeżeli wynikało to ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz strefy infrastrukturalnej SI w Kątach Rybackich na fragmencie, co zapewnia możliwość utrzymania, przebudowy i ochrony urządzeń przeciwpowodziowych. Granice stref obejmujących port morski w Kątach Rybackich oraz przystanie morskie Kąty Rybackie I i II zostały skorygowane z uwzględnieniem obowiązujących granic portów i przystani oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, tak aby nie ograniczać ich funkcjonowania, remontu, przebudowy i rozbudowy. Ponadto z granic planu wyłączono działki stanowiące morskie wody wewnętrzne, zgodnie z ich statusem prawnym. Przyjęte rozwiązania zapewniają ochronę pasa technicznego brzegu morskiego, zachowanie funkcji ochronnych i przeciwpowodziowych oraz ograniczenie presji inwestycyjnej na obszary szczególnie wrażliwe przyrodniczo i krajobrazowo.
--	--	---

4.4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

W Części I, w Rozdziale 4 Uzasadnienia opisane zostały obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Zapisy planu ogólnego gminy Sztutowo uwzględniają zarówno istniejące zagospodarowanie związane z lokalizacją usług publicznych, układem drogowym i infrastrukturą techniczną jak i planowane inwestycje, wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu zgodnie z polityką przestrzenną gminy.

- Obiekty infrastruktury społecznej znajdują się w większości w strefach SU – strefa usługowa lub SN – strefa zieleni i rekreacji, które umożliwiają funkcjonowanie i rozwój poszczególnych placówek.
- Obiekty infrastruktury drogowej w tym place oraz główne ciągi komunikacyjne, do których zalicza się drogi klasy Z i wyższej oraz tereny, przez które przebiega trasa Żuławskiej Kolei Dojazdowej, znajdują się w strefach SK – strefa komunikacyjna.
- Strefy planistyczne SI – strefa infrastrukturalna zostały wydzielone dla:
 - stacji elektroenergetycznej GPZ „Kąty Rybackie”,
 - Stacji Pomp nr 6W w Grochowie,
 - pasów infrastruktury technicznej w Sztutowie,
 - parkingów przy kąpieliskach w Sztutowie i Kątach Rybackich oraz przy Muzeum Stutthof,
 - portu morskiego „Nowy Świat”.

Dla większości mniejszych obiektów infrastruktury technicznej nie wyznaczano strefy SI – strefa infrastrukturalna, ponieważ ich powierzchnia nie przekraczają 5000 m². Znajdują się one w strefach planistycznych, w których teren infrastruktury technicznej znajduje się w profilu funkcjonalnym podstawowym.

4.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

Dla gminy Sztutowo wyznaczono dziewięć krajobrazów priorytetowych, czyli obszarów szczególnie cennych ze względu na występujące w nich wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, kompozycyjne i widokowe. Dla każdego krajobrazu priorytetowego określono zagrożenia mogące wpływać na zachowanie tych wartości oraz rekomendacje i wnioski dotyczące zasad kształtowania i ochrony krajobrazu. Zostały one ujęte w kartach poszczególnych krajobrazów priorytetowych.

Krajobrazy priorytetowe występujące w granicach gminy Sztutowo to:

1. 22-313.53-20 Plaże Mierzei Wiślanej – część środkowa;
2. 22-313.53-24 Lasy nadmorskie w rejonie Jantaru;
3. 22-313.53-25 Lasy nadmorskie w rejonie Stegny;
4. 22-313.53-17 Lasy nadmorskie w rejonie Krynicy Morskiej;
5. 22-313.53-6 Lasy nadmorskie w rejonie Przebrna;
6. 22-313.54-63 Żuławy: Kobyła Kępa;
7. 22-313.54-54 Żuławy: Łaszka – Grochowo Trzecie;
8. 22-313.54-34 Dolina rzek Szkarpawy i Wisły Królewieckiej;
9. 22-313.54-11 Dolina rzeki Nogatu.

Krajobrazy priorytetowe wyznaczone w Audycie krajobrazowym województwa pomorskiego na terenie gminy Sztutowo obejmują trzy główne typy krajobrazu: krajobrazy plaż i pasa wydm nadmorskich, krajobrazy lasów nadmorskich oraz krajobrazy żuławskie związane z otwartą przestrzenią rolniczą, rzekami, kanałami, wałami przeciwpowodziowymi i systemem melioracyjnym. Podział ten odpowiada zróżnicowaniu przestrzennemu gminy, obejmującej zarówno pas Mierzei Wiślanej, jak i tereny Żuław Wiślanych.

W odniesieniu do krajobrazów plażowych i pasa wydm nadmorskich audyt krajobrazowy wskazuje na konieczność ochrony wydm białych i szarych, roślinności wydmorej, naturalnej rzeźby terenu oraz ciągłości procesów brzegowych. Rekomendacje te uwzględniono w planie ogólnym poprzez ograniczenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy w obrębie najcenniejszych i najbardziej wrażliwych fragmentów pasa plażowo-wydmowego oraz przez wyznaczenie dla tych terenów przede wszystkim stref otwartych SO, bez profili dodatkowych umożliwiających intensyfikację zagospodarowania. Rozwiązanie to służy zachowaniu naturalnego charakteru brzegu morskiego, ochronie stabilności wydm oraz ograniczeniu przekształceń pokrywy roślinnej.

W miejscach związanych z istniejącym lub planowanym użytkowaniem rekreacyjnym wyznaczono strefy zieleni i rekreacji SN. Ich ustalenia ukierunkowano na obsługę funkcji rekreacyjnych i ruchu turystycznego przy zachowaniu ograniczeń wynikających z ochrony wydm, roślinności wydmorej oraz naturalnej dynamiki brzegu. Takie rozwiązanie pozwala na uporządkowanie korzystania z pasa nadmorskiego bez wprowadzania funkcji prowadzących do nadmiernej presji inwestycyjnej na najcenniejsze fragmenty krajobrazu plażowo-wydmowego.

W odniesieniu do krajobrazów lasów nadmorskich audyt krajobrazowy wskazuje na potrzebę zachowania ciągłości kompleksów leśnych, ich funkcji ochronnych, glebochronnych, krajobrazowych i ekologicznych oraz ograniczenia fragmentacji siedlisk. Rekomendacje te uwzględniono poprzez objęcie zasadniczej części gruntów leśnych i terenów o dominującej funkcji przyrodniczej strefami otwartymi SO. Rozwiązanie to ogranicza możliwość rozwoju nowej zabudowy, zabezpiecza ciągłość lasów nadmorskich, chroni siedliska i korytarze ekologiczne oraz utrzymuje naturalne powiązania między pasem wydmorem, lasami i Zalewem Wiślanym.

Dla terenów związanych z istniejącym wykorzystaniem rekreacyjnym lub obsługą wypoczynku wyznaczono strefy zieleni i rekreacji SN jednak z ograniczoną skalą zagospodarowania oraz wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej. Strefy SN pełnią funkcję porządkującą, umożliwiając koncentrację funkcji wypoczynkowych i rekreacyjnych w miejscach do tego predysponowanych, bez rozszerzania intensywnego zagospodarowania na zwarte kompleksy leśne i tereny o najwyższej wrażliwości przyrodniczej.

W przypadku terenów związanych z głównymi miejscowościami wypoczynkowymi oraz obsługą ruchu turystycznego plan ogólny uwzględnia potrzebę równoważenia rozwoju lokalnego z ochroną wartości krajobrazowych. Funkcje usługowe, turystyczne i rekreacyjne skoncentrowano w terenach powiązanych z istniejącym zagospodarowaniem, układem komunikacyjnym oraz dotychczasowymi kierunkami polityki przestrzennej. Wyznaczenie stref zieleni i rekreacji SN umożliwia utrzymanie i uporządkowanie funkcji wypoczynkowych, sportowych i rekreacyjnych, przy jednoczesnym ograniczeniu ich ekspansji na najcenniejsze przyrodniczo fragmenty pasa nadmorskiego i kompleksów leśnych. W miejscach, w których priorytet stanowi zachowanie funkcji przyrodniczych, leśnych, wydmych lub krajobrazowych, wyznaczono strefy otwarte SO, bez profili prowadzących do intensyfikacji zagospodarowania.

W odniesieniu do krajobrazów żuławskich rekomendacje audytu obejmują zachowanie otwartego charakteru przestrzeni rolniczej, tradycyjnego układu pól, rowów melioracyjnych, kanałów, wałów przeciwpowodziowych, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz historycznych układów osadniczych. Plan ogólny uwzględnia te rekomendacje poprzez utrzymanie dominacji terenów otwartych oraz ograniczenie rozwoju nowej zabudowy w otwartych przestrzeniach rolniczych. Tereny o największym znaczeniu przyrodniczym i krajobrazowym objęto strefami otwartymi SO, natomiast obszary związane z kontynuacją funkcji rolniczej ujęto jako strefy produkcji rolniczej SR lub strefy umożliwiające kontynuację istniejącego zagospodarowania. Przyjęte rozwiązania ograniczają rozpraszanie zabudowy, chronią panoramy i ekspozycje krajobrazowe oraz umożliwiają zachowanie tradycyjnej struktury przestrzennej Żuław.

W odniesieniu do krajobrazów związanych z rzekami, kanałami i systemem melioracyjnym uwzględniono potrzebę ochrony terenów nadwodnych, zieleni przyrzecznej i przykanałowej, wałów przeciwpowodziowych oraz obiektów hydrotechnicznych. Tereny o dominującej funkcji przyrodniczej, krajobrazowej i retencyjnej objęto strefami otwartymi SO. Wały przeciwpowodziowe, urządzenia hydrotechniczne i inne elementy infrastruktury ochronnej ujęto w strefach infrastrukturalnych SI albo uwzględniono w sposób zapewniający możliwość ich utrzymania, przebudowy i modernizacji. Przyjęte rozwiązania pozwalają zachować czytelność historycznego układu hydrograficznego oraz technicznego krajobrazu Żuław.

Rekomendacje audytu dotyczące ochrony wartości kulturowych i historycznych uwzględniono poprzez ograniczenie rozwoju zabudowy w sposób mogący naruszać historyczne układy wsi, ekspozycję obiektów zabytkowych, tradycyjny układ dróg, zadrzewień, cieków i kanałów oraz otwarcia widokowe. W terenach otwartych i rolniczych zachowano ciągłość przestrzeni niezabudowanych oraz relacje między zabudową a otaczającym krajobrazem. W tym zakresie istotną rolę pełnią strefy otwarte SO oraz strefy produkcji rolniczej SR, które ograniczają możliwość wprowadzania nowej, rozproszonej zabudowy. W terenach już zainwestowanych lub przeznaczonych do kontynuacji zagospodarowania rozwój powiązany z istniejącą strukturą osadniczą i komunikacyjną oraz z ustaleniami obowiązujących i procedowanych planów miejscowych.

Plan ogólny uwzględnia również rekomendacje audytu dotyczące ochrony ekspozycji krajobrazowych, osi i punktów widokowych oraz panoram. Ochronę tych wartości zapewniono poprzez ograniczenie

lokalizacji nowej zabudowy w terenach otwartych, zachowanie ciągłości lasów, pól, terenów nadwodnych i pasa wydmowego oraz koncentrację potencjalnego rozwoju w obszarach powiązanych z istniejącym zagospodarowaniem. Strefy otwarte SO pełnią podstawową rolę w ochronie przestrzeni widokowych, panoram Żuław, terenów nadzalewowych i nadmorskich oraz powiązań krajobrazowych między Mierzeją Wiślaną, Zalewem Wiślanym i deltą Wisły. Strefy zieleni i rekreacji SN pełnią funkcję uzupełniającą, związaną z uporządkowanym korzystaniem z terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych, przy zachowaniu ograniczeń wynikających z ochrony krajobrazu, przyrody oraz funkcji ochronnych pasa nadmorskiego.

Rozwiązania przyjęte w planie ogólnym stanowią kontynuację dotychczasowych kierunków polityki przestrzennej gminy wynikających ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym uwzględniono przede wszystkim poprzez przypisanie terenów do odpowiednich rodzajów stref planistycznych: stref otwartych SO dla obszarów o najwyższych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych i ekspozycyjnych, stref zieleni i rekreacji SN dla terenów związanych z uporządkowaniem funkcji wypoczynkowych i rekreacyjnych, stref produkcji rolniczej SR dla terenów utrzymujących rolniczy charakter Żuław, stref infrastrukturalnych SI dla terenów związanych z ochroną przeciwpowodziową i urządzeniami technicznymi oraz innych stref odpowiadających istniejącemu i utrwalonemu zagospodarowaniu.

Ze względu na ustawowy charakter planu ogólnego część szczegółowych rekomendacji audytu, dotyczących m.in. parametrów zabudowy, form architektury, standardów obiektów turystycznych, sposobu prowadzenia prac ziemnych, kształtowania zieleni, rozwiązań kompozycyjnych, ochrony konkretnych osi widokowych czy organizacji ruchu turystycznego, będzie wdrażana przede wszystkim na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, decyzji administracyjnych, dokumentów sektorowych oraz działań zarządczych. Plan ogólny określa natomiast podstawowe ramy polityki przestrzennej, które zapewniają ochronę krajobrazów priorytetowych i stanowią podstawę do dalszego uszczegółowienia zasad ich zagospodarowania.

4.6. Opracowanie ekofizjograficzne

Opracowanie Ekofizjograficzne na potrzeby planu ogólnego gminy Sztutowo, przygotowane w czerwcu 2025 r., obejmuje zakres wymagań określonych w art. 72 ust. 1–3 ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.) i stanowi podstawę do kształtowania struktury środowiskowej oraz lokalizacji nowej zabudowy w gminie. Dokument wskazuje, że podstawą ładu przestrzennego i bezpieczeństwa środowiskowego jest zachowanie ciągłości procesów przyrodniczych, właściwych stosunków wodnych, struktury krajobrazu Żuław Wiślanych oraz stabilności ekosystemów Mierzei Wiślanej. Wyniki analizy pozwoliły wyodrębnić trzy strefy potencjalnego rozwoju nowej zabudowy, charakteryzujące się odmiennymi uwarunkowaniami środowiskowymi i docelowymi funkcjami.

Pierwszą z nich stanowi strefa Żuław Wiślanych, obejmująca południową część gminy, gdzie dominują grunty orne o bardzo wysokim potencjale agroekologicznym, w tym żyzne mady oraz gleby torfowe i mułowo-torfowe. Funkcjonowanie rolnictwa w tym obszarze jest możliwe dzięki rozbudowanemu systemowi polderowemu i sieci urządzeń melioracyjnych, które warunkują odwodnienie terenów depresyjnych i stabilność produkcji rolnej. Dokument podkreśla konieczność ochrony tych terenów przed zabudową, ponieważ jej wprowadzenie mogłoby doprowadzić do nieodwracalnej utraty wartości użytkowej gleb oraz zaburzenia wrażliwych stosunków wodnych. Zabudowę należy ograniczać wyłącznie do terenów już przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zachowując rozproszony charakter osadnictwa oraz lokalizując nowe obiekty

wyłącznie w bezpośrednim sąsiedztwie większych ośrodków, takich jak Grochowo. Wskazane jest stosowanie powierzchni przepuszczalnych i wysokich wskaźników powierzchni biologicznie czynnej oraz uwzględnianie istniejącej infrastruktury melioracyjnej jako elementu warunkującego bezpieczeństwo funkcjonowania zabudowy. Przeważające przeznaczenia terenów w tej strefie obejmują funkcje związane z rolnictwem i zabudową zagrodową.

Drugą strefę definiuje teren Mierzei Wiślanej, obejmujący głównie miejscowości Sztutowo i Kąty Rybackie. Opracowanie wskazuje tu na konieczność uzupełniania istniejącego zagospodarowania i zabudowywanie luk, z jednoczesnym zachowaniem walorów widokowych w kierunku Żuław i Zalewu Wiślanego oraz ochroną najcenniejszych powiązań krajobrazowych. Zaleca się unikanie nowych obiektów o charakterze dominant architektonicznych oraz wprowadzenie zabudowy, która pod względem materiałowym, kolorystycznym i kompozycyjnym będzie nawiązywać do lokalnych tradycji budowlanych. Funkcje docelowe w tej strefie obejmują zabudowę mieszkaniową, usługową oraz turystyczno-rekreacyjną, natomiast obiekty produkcyjne i usługi o zwiększonej uciążliwości powinny być lokalizowane na obrzeżach miejscowości, m.in. w rejonie ul. Kanałowej w Sztutowie.

Trzecią strefą jest pas nadmorski, obejmujący tereny wydmore i leśne Mierzei Wiślanej. Opracowanie wskazuje konieczność bezwzględnej ochrony terenów nieprzekształconych oraz zakaz lokalizacji nowej zabudowy w ich obrębie. Dopuszczalna jest jedynie bardzo ograniczona ingerencja w obszarach już zagospodarowanych, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących kąpielisk w Sztutowie i Kątach Rybackich. Preferowana jest lekka infrastruktura turystyczno-rekreacyjna, towarzysząca pieszym i rowerowym formom udostępnienia terenu oraz działania edukacyjne zmniejszające presję turystyczną. Docelowe przeznaczenie tego obszaru dotyczy funkcji rekreacyjno-turystycznych i usługowo-gastronomicznych, przy zachowaniu nienaruszonego charakteru wydmy i leśnego pasa ochronnego.

Wnioski ekofizjograficzne dotyczące osnowy ekologicznej wskazują na szczególną rolę pasa wydmy nadmorskich i lasów Mierzei Wiślanej, dolin rzek Szkarpały, Wisły Królewieckiej i Nogatu oraz otwartych terenów Żuław. Obszary te zapewniają zachowanie procesów przyrodniczych, umożliwiają migrację gatunków, chronią bioróżnorodność i stanowią kluczowy element odporności gminy na skutki zmian klimatycznych. Opracowanie podkreśla konieczność utrzymania naturalnych stref zalewowych, zachowania mokradeł, pasów szuwarów i nieprzerwanej struktury roślinności, ochrony form rzeźby terenu – w tym wydmy nadmorskich – oraz ograniczenia ruchu turystycznego poza wyznaczonymi trasami. Dotyczy to także ochrony ekotonów i stref przejściowych, zwłaszcza na styku terenów leśnych i zabudowy, Żuław i dolin rzek oraz wydmy i lasów, a także zachowania kluczowych ekspozycji krajobrazowych na Zalew Wiślany i otwarte przestrzenie Żuław.

W planie ogólnym wnioski te znalazły odzwierciedlenie poprzez przypisanie najcenniejszych terenów do stref otwartych i stref ekosystemów przyrodniczych, ograniczenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy w obszarach wrażliwych, rezygnację z wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych na obszarach polderowych oraz ochronę ciągłości lasów nadmorskich i pasa wydmy. Plan odzwierciedla również zasady dotyczące retencji i ochrony przed podtopieniami poprzez utrzymanie systemu melioracyjnego oraz wykluczenie zabudowy z terenów podmokłych i obniżen terenu. Tym samym rozwiązania planu ogólnego zapewniają zachowanie kluczowych elementów środowiska oraz utrzymanie stabilności struktur przyrodniczych, krajobrazowych i hydrologicznych, zgodnie z ustaleniami opracowania ekofizjograficznego.

4.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Na potrzeby planu ogólnego Gminy Sztutowo wykonano analizę zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) oraz najnowsze dane udostępniane przez Główny Urząd Statystyczny.

Według analizy, zawartej w rozdziale 1.5, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Sztutowo do 2044 roku wynosi **264 osoby**. Zgodnie z przepisem zawartym w § 3 ust. 9 pkt 2) Rozporządzenia w sprawie POG, w przypadku, gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500. W związku z tym, do dalszych obliczeń przyjęto wartość: **ZAP = 500 osób**.

łącznie na obszarach, gdzie obowiązują miejscowe plany i na obszarach uzupełnienia zabudowy chłonność terenów niezabudowanych kształtuje się na poziomie **3 535** mieszkańców, co stanowi aż **707% ZAP**.

W gminie Sztutowo pojawia się **problem nadwyżki**. Przy zaspokojeniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową do 2044 roku w wysokości co najmniej najmniej **577% wielkości ZAP, to jest o 2 885 mieszkańców**. W przeliczeniu na odpowiednie wskaźniki powierzchniowe nadwyżka w zaspokojeniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Sztutowo kształtuje się następująco:

- powierzchnia użytkowa mieszkań $PUM_n = P_{20} \times 2\,885 \text{ mieszkańców} = 235\,416 \text{ m}^2$
- powierzchnia całkowita mieszkań $PCM_n = 294\,270 \text{ m}^2$

gdzie:

$P_{20} = 81,6 \text{ m}^2/1\text{M}$, oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Wniosek

Zgodnie z wyżej przytoczoną treścią ustawy, w Gminie Sztutowo możliwe jest wyznaczenie stref planistycznych SW, SJ, SZ jedynie na obszarach, gdzie w obecnie obowiązujących mpzp planowana jest zabudowa o funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

Załącznik nr 1 – Wykaz zabytków wpisanych do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków

Lp.	Miejscowość	Ulica	Nr	Obiekt
1.	Grochowo Pierwsze	Grochowo Pierwsze	10	budynek mieszkalny
2.	Groszkowo	Groszkowo	4	budynek mieszkalny
3.	Groszkowo	Groszkowo	14	budynek mieszkalny
4.	Kąty Rybackie	Kąty Rybackie		założenie ruralistyczne Kątów Rybackich
5.	Kąty Rybackie	Barkasowa	4	budynek mieszkalny
6.	Kąty Rybackie	Morska	1	budynek mieszkalny
7.	Kąty Rybackie	Piaskowa	15	budynek mieszkalny
8.	Kąty Rybackie	Piaskowa	23	budynek mieszkalny
9.	Kąty Rybackie	Piaskowa	27	budynek mieszkalny
10.	Kąty Rybackie	Piaskowa	31	budynek mieszkalny
11.	Kąty Rybackie	Piaskowa	43	budynek mieszkalny
12.	Kąty Rybackie	Rybacka	13	budynek mieszkalny
13.	Kąty Rybackie	Rybacka	41	szkoła
14.	Kąty Rybackie	Rybacka	45	budynek mieszkalny
15.	Kąty Rybackie	Rybacka	79	budynek mieszkalny
16.	Kąty Rybackie	Rybacka	121	budynek mieszkalny
17.	Kąty Rybackie	Rybacka	123	budynek mieszkalny
18.	Kąty Rybackie	Rybacka	173	budynek mieszkalny
19.	Kąty Rybackie	Rybacka	175	budynek mieszkalny
20.	Kąty Rybackie	Zalewowa	4	budynek mieszkalny
21.	Łaszka		1	budynek gospodarczy 1
22.	Łaszka		5	budynek mieszkalny
23.	Łaszka		22	budynek mieszkalny
24.	Łaszka		60	budynek mieszkalny
25.	Kąty Rybackie	Płonina	6	budynek mieszkalny
26.	Sztutowo	w ciągu ul. Gdańskiej (drogi powiatowej)	bez numeru	most zwodzony na Wiśle Królewieckiej
27.	Sztutowo	Gdańska	23A	kościół Św. Wojciecha
28.	Sztutowo	Gdańska	28	budynek mieszkalny
29.	Sztutowo	Gdańska	29	budynek mieszkalny
30.	Sztutowo	Gdańska	31	budynek mieszkalny
31.	Sztutowo	Gdańska	31	budynek gospodarczy
32.	Sztutowo	Gdańska	35	budynek mieszkalny
33.	Sztutowo	Gdańska	37	budynek mieszkalny
34.	Sztutowo	Gdańska	39	budynek mieszkalny
35.	Sztutowo	Gdańska	40	budynek mieszkalny
36.	Sztutowo	Gdańska	47	budynek mieszkalny
37.	Sztutowo	Gdańska	53	budynek mieszkalny
38.	Sztutowo	Gdańska	57	budynek mieszkalny
39.	Sztutowo	Leśna	2	budynek mieszkalny
40.	Sztutowo	Leśna	9	budynek mieszkalny
41.	Sztutowo	Morska	1	budynek mieszkalny
42.	Sztutowo	Morska	6	budynek mieszkalny
43.	Sztutowo	Muzealna	2,4,6,8	hitlerowski obóz koncentracyjny "Stutthof"
44.	Sztutowo			hitlerowski obóz koncentracyjny "Stutthof" część pld.- wsch.
45.	Sztutowo	Muzealna	2	willa komendanta obozu koncentracyjnego
46.	Sztutowo	Muzealna	4	psiarnia
47.	Sztutowo	Muzealna	6	brama wjazdowa
48.	Sztutowo	Muzealna	6	budynek krematorium
49.	Sztutowo	Muzealna	6	komora gazowa

50.	Sztutowo	Muzealna	6	Stos Całopalny
51.	Sztutowo	Muzealna	6	ogrodzenie
52.	Sztutowo	Muzealna	6	barak administracyjny -Rapportabteilung
53.	Sztutowo	Muzealna	6	bunkier 1
54.	Sztutowo	Muzealna	6	bunkier II
55.	Sztutowo	Muzealna	6	barak administracyjny - kantyna
56.	Sztutowo	Muzealna	6	wartownia obozu
57.	Sztutowo	Muzealna	6	Budynek komendantury
58.	Sztutowo	Muzealna	6	21 bloków - pomników w miejscach niezachowanych baraków
59.	Sztutowo	Muzealna	6	barak - blok kobiecy
60.	Sztutowo	Muzealna	6	barak 8 i 8A
61.	Sztutowo	Muzealna	6	Brama Śmierci
62.	Sztutowo	Muzealna	6	budynek gospodarczy - ob.stolarnia
63.	Sztutowo	Muzealna	6	zabudowa nowego obozu
64.	Sztutowo	Muzealna	6	garaże i budynki gospodarcze
65.	Sztutowo	Muzealna	6	budynek ogrodnictwa
66.	Sztutowo	Muzealna	6	Nowa Kuchnia
67.	Sztutowo	Muzealna	6	wieża strażnicza 1
68.	Sztutowo	Muzealna	6	wieża strażnicza II
69.	Sztutowo	Muzealna	7	tereny fabryczne obozu koncentracyjnego z 3 halami d. Niemieckich Zakładów Zbrojeniowych
70.	Sztutowo	Obozowa	11	budynek mieszkalny
71.	Sztutowo	Obozowa	21	budynek mieszkalny
72.	Sztutowo	Polna	1	budynek mieszkalny
73.	Sztutowo	Polna	2	budynek mieszkalny
74.	Sztutowo	Polna	3	budynek mieszkalny
75.	Sztutowo	Przemysłowa	2	ceglarnia
76.	Sztutowo	Szkołna	7	budynek mieszkalny
77.	Sztutowo	Szkołna	13	szkoła
78.	Sztutowo	Szkołna	13	budynek gospodarczy
79.	Sztutowo	Szkołna	13 B	budynek dawnej szkoły
80.	Sztutowo	Szkołna	13 B	budynek gospodarczy
81.	Sztutowo	Szkołna	14	poczta
82.	Sztutowo	Szkołna	15	budynek mieszkalny
83.	Sztutowo	Szkołna	16	budynek mieszkalny
84.	Sztutowo	Szkołna	25	budynek mieszkalny
85.	Sztutowo	Szkołna	33	budynek mieszkalny
86.	Sztutowo	Szkołna	37	budynek mieszkalny
87.	Sztutowo	Szkołna	50	budynek mieszkalny
88.	Sztutowo	Szkołna	52	budynek gospodarczy
89.	Sztutowo	Zalewowa	2	budynek mieszkalny
90.	Sztutowo	Zalewowa	5	budynek mieszkalny
91.	Sztutowo	Zalewowa	8	budynek mieszkalny
92.	Sztutowo	Zalewowa	9	budynek mieszkalny
93.	Sztutowo	Zalewowa	12	budynek mieszkalny
94.	Sztutowo	Zaułek	1	budynek mieszkalny
95.	Sztutowo	Zaułek	2	budynek mieszkalny
96.	Sztutowo	Zaułek	8	budynek mieszkalny
97.	Sztutowo	Zaułek	14	budynek mieszkalny

Źródło: <https://ochronazabytkow.gda.pl/https-www-ochronazabytkow-gda-pl-wp-content-uploads-2023-07-gdansk-wykaz-wez-stan-na-2023-14-07-2-xlsx/> oraz dane z Urzędu Gminy Sztutowo.

Załącznik nr 2 – Wykaz pozostałych zabytków nieruchomych wyznaczonych przez wójta gminy ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków

L.p.	Miejscowość	Ulica	Numer	Obiekt
1.	Grochowo Drugie	-	1	dom podcieniowy
2.	Grochowo Drugie	-	2	budynek mieszkalny
3.	Grochowo Pierwsze	-	17	stacja pomp
4.	Groszkowo	-	4	budynek gospodarczy
5.	Groszkowo	-	6	budynek mieszkalny
6.	Kąty Rybackie	Akacyjowa	15	budynek mieszkalny
7.	Kąty Rybackie	Barkasowa	5	budynek mieszkalny
8.	Kąty Rybackie	Brzozowa	1	budynek mieszkalny
9.	Kąty Rybackie	Kasztanowa	11	budynek gospodarczy
10.	Kąty Rybackie	Kasztanowa	13	budynek mieszkalny
11.	Kąty Rybackie	Leśna	2	budynek mieszkalny
12.	Kąty Rybackie	Piaskowa	16	budynek mieszkalny
13.	Kąty Rybackie	Piaskowa	17	budynek mieszkalny
14.	Kąty Rybackie	Piaskowa	21	budynek mieszkalny
15.	Kąty Rybackie	Piaskowa	32	budynek mieszkalny
16.	Kąty Rybackie	Piaskowa	35	budynek mieszkalny
17.	Kąty Rybackie	Piaskowa	37	budynek mieszkalny
18.	Kąty Rybackie	Piaskowa	38	budynek mieszkalny
19.	Kąty Rybackie	Piaskowa	41	budynek mieszkalny
20.	Kąty Rybackie	Piaskowa	45	budynek mieszkalny
21.	Kąty Rybackie	Polna	8	budynek mieszkalny
22.	Kąty Rybackie	Polna	12	budynek mieszkalny
23.	Kąty Rybackie	Polna	15A	budynek mieszkalny
24.	Kąty Rybackie	Polna	30	budynek mieszkalny
25.	Kąty Rybackie	Polna	32	budynek mieszkalny
26.	Kąty Rybackie	Rybacka	-	stacja trafo
27.	Kąty Rybackie	Rybacka	37	budynek mieszkalny
28.	Kąty Rybackie	Rybacka	41	budynek urzędu gminy
29.	Kąty Rybackie	Rybacka	47	budynek mieszkalny
30.	Kąty Rybackie	Rybacka	93/95/97	budynek mieszkalny
31.	Kąty Rybackie	Rybacka	103	budynek mieszkalny
32.	Kąty Rybackie	Rybacka	107 A	budynek mieszkalny
33.	Kąty Rybackie	Rybacka	133	budynek mieszkalny
34.	Kąty Rybackie	Rybacka	143	budynek mieszkalny
35.	Kąty Rybackie	Rybacka	157	budynek mieszkalny
36.	Kąty Rybackie	Rybacka	183	budynek mieszkalny
37.	Kąty Rybackie	Słoneczna	13	budynek mieszkalny
38.	Kąty Rybackie	Słoneczna	15	budynek mieszkalny
39.	Kobyła Kępa	-	3	budynek mieszkalny
40.	Łaszka	-	1	budynek mieszkalny
41.	Łaszka	-	1	budynek gospodarczy
42.	Łaszka	-	2	budynek mieszkalny
43.	Łaszka	-	5A	obora
44.	Łaszka	-	8	dawna szkoła
45.	Łaszka	-	8	budynek gospodarczy

46.	Łaszka	-	11	budynek mieszkalny
47.	Łaszka	-	12	obora-stodoła
48.	Łaszka	-	13	budynek mieszkalny
49.	Łaszka	-	15	budynek mieszkalny
50.	Łaszka	-	16	budynek mieszkalny
51.	Łaszka	-	17	budynek mieszkalny
52.	Łaszka	-	19	budynek mieszkalny
53.	Łaszka	-	22	budynek gospodarczy
54.	Łaszka	-	32	budynek mieszkalny
55.	Łaszka	-	34	budynek mieszkalny
56.	Łaszka	-	34	spichlerz
57.	Łaszka	-	34	budynek gospodarczy
58.	Łaszka	-	34	stodoła
59.	Łaszka	-	35	budynek mieszkalny
60.	Łaszka	-	35	budynek gospodarczy
61.	Łaszka	-	36	budynek mieszkalny
62.	Łaszka	-	36	budynek gospodarczy
63.	Łaszka	-	42	budynek gospodarczy
64.	Łaszka	-	51	budynek mieszkalny
65.	Łaszka	-	52	budynek mieszkalny
66.	Łaszka	-	52	budynek gospodarczy
67.	Łaszka	-	56	budynek mieszkalny
68.	Łaszka	-	58	budynek mieszkalny
69.	Łaszka	-	58	budynek gospodarczy
70.	Łaszka	-	59	budynek mieszkalny
71.	Łaszka	-	61	budynek mieszkalny
72.	Łaszka	-	62	budynek mieszkalny
73.	Płonina	-	koło nr 8	kapliczka przydrożna
74.	Płonina	-	7	budynek mieszkalny
75.	Sztutowo	Gdańska	1	budynek mieszkalny
76.	Sztutowo	Gdańska	4	budynek mieszkalny
77.	Sztutowo	Gdańska	5	budynek mieszkalny
78.	Sztutowo	Gdańska	6	budynek mieszkalny
79.	Sztutowo	Gdańska	7	budynek mieszkalny
80.	Sztutowo	Gdańska	8	budynek mieszkalny
81.	Sztutowo	Gdańska	9	budynek mieszkalny
82.	Sztutowo	Gdańska	11	budynek mieszkalny
83.	Sztutowo	Gdańska	14a	budynek mieszkalny
84.	Sztutowo	Gdańska	17	budynek mieszkalny
85.	Sztutowo	Gdańska	18	budynek mieszkalny
86.	Sztutowo	Gdańska	26	budynek mieszkalny
87.	Sztutowo	Gdańska	27	budynek mieszkalny
88.	Sztutowo	Gdańska	33	budynek mieszkalny
89.	Sztutowo	Gdańska	39	budynek gospodarczy
90.	Sztutowo	Gdańska	43	budynek mieszkalny
91.	Sztutowo	Gdańska	45	budynek mieszkalny
92.	Sztutowo	Gdańska	51	budynek mieszkalny
93.	Sztutowo	Gdańska	55	budynek mieszkalny

94.	Sztutowo	Gdańska	61	budynek mieszkalny
95.	Sztutowo	Kolejowa	6	budynek mieszkalny
96.	Sztutowo	Kolejowa	8	budynek mieszkalny
97.	Sztutowo	Marii Konopnickiej	14	budynek mieszkalny
98.	Sztutowo	Krótką	3	budynek gospodarczy
99.	Sztutowo	Krótką	4	budynek gospodarczy
100.	Sztutowo	Krótką	4	budynek mieszkalny
101.	Sztutowo	Leśna	11	budynek mieszkalny
102.	Sztutowo	Leśna	13	budynek mieszkalny
103.	Sztutowo	Obozowa	1	budynek mieszkalno- gospodarczy
104.	Sztutowo	Obozowa	2	budynek mieszkalny
105.	Sztutowo	Obozowa	4	budynek mieszkalny
106.	Sztutowo	Obozowa	6	budynek mieszkalny
107.	Sztutowo	Obozowa	8	budynek mieszkalny
108.	Sztutowo	Obozowa	10	budynek mieszkalny
109.	Sztutowo	Obozowa	12	budynek mieszkalny
110.	Sztutowo	Obozowa	12	budynek gospodarczy
111.	Sztutowo	Obozowa	13	budynek mieszkalny
112.	Sztutowo	Obozowa	14	budynek mieszkalny
113.	Sztutowo	Obozowa	15	budynek mieszkalny
114.	Sztutowo	Obozowa	17	budynek mieszkalny
115.	Sztutowo	Parkowa	9	budynek gospodarczy
116.	Sztutowo	Polna	4	budynek gospodarczy
117.	Sztutowo	Polna	4	budynek mieszkalny
118.	Sztutowo	Polna	5	budynek mieszkalny
119.	Sztutowo	Szkolna	1	budynek mieszkalny
120.	Sztutowo	Szkolna	5	budynek mieszkalny
121.	Sztutowo	Szkolna	16	stodoła
122.	Sztutowo	Szkolna	17	budynek mieszkalny
123.	Sztutowo	Szkolna	19	budynek mieszkalny
124.	Sztutowo	Szkolna	21	budynek mieszkalny
125.	Sztutowo	Szkolna	22	budynek mieszkalny
126.	Sztutowo	Szkolna	23	budynek mieszkalny
127.	Sztutowo	Szkolna	23	budynek gospodarczy
128.	Sztutowo	Szkolna	31	budynek mieszkalny
129.	Sztutowo	Szkolna	37	budynek mieszkalno- gospodarczy
130.	Sztutowo	Szkolna	54	budynek mieszkalny
131.	Sztutowo	Zalewowa	4	budynek mieszkalny
132.	Sztutowo	Zalewowa	10	budynek mieszkalny

Źródło: Program Opieki Nad Zabytkami dla Gminy Sztutowo na lata 2024-2027