

Projekt

z dnia 11 maja 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE**

z dnia 2021 r.

**w sprawie UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. KOCHANOWSKIEGO W SZTUMIE.**

Na podstawie art. 20 ust.1, art. 27, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378), art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz na podstawie uchwały nr XXII.167.2020 z dnia 29 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kochanowskiego w Sztumie, Rada Miejska w Sztumie uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kochanowskiego w Sztumie, nie narusza ustaleń „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum”, uchwalonej uchwałą nr XXXIV.267.2017 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29.03.2017 r. ze zmianami uchwalonymi uchwałą nr XII.166.2020 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29.07.2020 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kochanowskiego w Sztumie, zwany dalej „planem”.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,38 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kochanowskiego w Sztumie, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kochanowskiego w Sztumie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kochanowskiego w Sztumie, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 3. 1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej - to jest w niniejszej uchwale i w części graficznej - to jest na rysunku planu w skali 1: 1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: poz.1 – liczba oznaczająca numer terenu, poz.2 - symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 2) granice obszaru objętego planem;

- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów: MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; UP - tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; ZP,D - tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej - odprowadzenia i gromadzenia wód opadowych i roztopowych; E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki; KS - tereny obsługi komunikacji samochodowej; KDZ – tereny dróg publicznych, droga zbiorcza; KDL- tereny dróg publicznych, droga lokalna; KDD – tereny dróg publicznych, droga dojazdowa;
- 6) strefa ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego – cały obszar objęty planem;
- 7) zieleń krajobrazowa;
- 8) szpalerowe nasadzenia drzew.

3. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu, nie wymienione w ust. 2, stanowią informacje i nie są ustaleniami planu.

4. Położenie linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dla celów geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem granic ewidencyjnych działek, wzdłuż których występują, a w przypadku, gdy linia ta nie biegnie wzdłuż granicy działek, poprzez odczyt z rysunku planu wymiaru w odniesieniu do osi linii rozgraniczającej.

§ 4. Wyjaśnienia pojęć używanych w niniejszym planie

1. Ustala się następujące definicje pojęć używanych w niniejszym planie:

- 1) dach stromy: dach, którego połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 15 stopni; dach symetryczny – dach, którego połacie mają ten sam kąt nachylenia, stykają się w kalenicy położonej w osi budynku; dla lukarn dopuszcza się inną formę dachu niż dach nad budynkiem;
- 2) intensywność zabudowy: w rozumieniu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) maksymalne nieprzekraczalna linia zabudowy: linie oznaczające granicę terenu, na którym ustala się lokalizację budynków, altan i wiat; linie te nie dotyczą takich elementów budynku jak: okapy i gzymsy, które mogą być wysunięte poza tą linię maksymalnie o 0,80 m oraz balkonów, wykuszy, ganków, przedsionków, schodów zewnętrznych, podestów, pochylni i ramp, które mogą być wysunięte poza tą linię maksymalnie o 1,50 m - z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych; linie te nie dotyczą części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 4) odnawialne źródła energii: w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna: teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) powierzchnia zabudowy: powierzchnia terenu zajęta przez wszystkie budynki, altany i wiaty wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię działki a dla altan i wiat poprzez rzut poziomy konstrukcji zewnętrznej, z wyłączeniem:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych i ich części niewystających ponad powierzchnię terenu;
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, zjazdów do kondygnacji podziemnej, ramp, podjazdów zewnętrznych;
- 7) przepisy odrębne: ustawy i rozporządzenia wykonawcze oraz przepisy prawa miejscowego;
- 8) stan istniejący: stan na dzień uchwalenia planu;
- 9) teren: teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych - kartach terenów, przeznaczony także pod uzbrojenie terenu oraz inne obiekty związane z zagospodarowaniem terenu;
- 10) uzbrojenie terenu: w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) wskaźnik zabudowy: maksymalna dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy wszystkich budynków, altan i wiat, zgodnie z definicją zawartą w pkt 6, w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, wyrażony w procentach;

12) wysokość:

a) wysokość budynków: w rozumieniu przepisów prawa budowlanego i przepisów odrębnych;

b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: wysokość mierzona od projektowanego poziomu terenu do najwyższego punktu tego obiektu; dla masztów telekomunikacyjnych wysokość mierzona do najwyższego punktu masztu.

2. Inne pojęcia i określenia używane w niniejszym planie należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi a w przypadku braku takich definicji, zgodnie z definicjami słownikowymi.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze, obszary górnicze, udokumentowane złoża kopalin, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 2) udokumentowane zbiorniki wód podziemnych ani ich strefy i obszary ochronne;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 4) obszary osuwania się mas ziemnych, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) obszary, wymagające ustalenia granic przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 6. 1. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu:

- 1) przy realizacji ustaleń planu zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną; ustalenia powyższe nie stanowią przesłanki do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do ochrony chronionych gatunków;
- 2) wycinkę drzew i krzewów prowadzić poza okresem lęgowym ptaków;
- 3) drzewa przed usunięciem należy zinwentaryzować pod kątem występowania na nich gatunków chronionych, przede wszystkim ptaków, ssaków, owadów i porostów;
- 4) dla kształtowania zieleni krajobrazowej oraz terenów biologicznie czynnych należy stosować rośliny o gatunkach rodzimych zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych i z zastosowaniem drzew i krzewów;
- 5) nakaz przeprowadzenia i wykonania sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazowych i środowiskowych;
- 6) wyklucza się biogazownie.

2. Zasady racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowanie gruntami:

1) ustala się nakaz:

a) zebrania przed zabudową terenu wierzchniej warstwy gruntu (gleby) w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;

b) ograniczenia wykonywania budowlanych prac ziemnych i prac niwelacyjnych do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, dojazdów do nich, parkingów oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

2) ustala się zakaz wprowadzania zmian w rzeźbie terenu powodujących negatywny wpływ na działki przyległe oraz zakaz makroniwelacji terenu za wyjątkiem posadowienia budynków i terenów obsługi komunikacji.

3. Zasady ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi:

- 1) emisja zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do powietrza pochodząca z planowanych inwestycji nie może przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych, ani powodować przekroczeń standardów jakości środowiska poza działką budowlaną objętą inwestycją;
- 2) planowane zagospodarowanie działki budowlanej objętej inwestycją nie może stanowić źródła zanieczyszczania wód powierzchniowych oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych w obszarze objętym planem i w terenach przyległych;
- 3) zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki ściekowej i gospodarowania odpadami, które mogłyby spowodować dostanie się ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 4) dla utwardzenia dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych stosować nawierzchnie szczelne, nieprzepuszczalne; do wykonania placów, miejsc postojowych, dojazdów dla innych pojazdów dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych (gruntowych) lub półprzepuszczalnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:
 - a) dla terenu 1.MW: jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - b) dla terenu 3.ZP,D i 4.ZP,D: jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - c) dla terenu 6.MN: jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) ochrona przed polami elektromagnetycznymi: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowionych stref ochronnych: nie dotyczy.

4. Zasady lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniami;
- 2) zasięg uciążliwości dla środowiska z racji poszczególnych funkcji winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami;
- 4) w terenie 2.UP - w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w zasięgu uciążliwości akustycznych zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 5) budynki zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji, określonego w przepisach ochrony środowiska;
- 6) wyklucza się:
 - a) przedsięwzięcia, które w przypadku awarii powodują zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi;
 - b) magazynowanie i składowanie substancji oraz odpadów niebezpiecznych z wyjątkiem czasowego zbierania odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej;
 - c) wykorzystywanie w procesie inwestycyjnym odpadów niebezpiecznych;
 - d) odnawialne źródła energii zasilane energią wiatru (nie dotyczy urządzeń zasilających punkty oświetleniowe) oraz wszelkie biogazownie;
- 7) w celu zachowania swobodnej migracji drobnej zwierzyny ustala się nakaz realizacji przejść umożliwiających jej migrację w formie otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w podmurówce ogrodzeń przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m, lub prześwitów

o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzeń, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm.

§ 7. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości

1. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działek: minimum 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 10 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od strony drogi, z której następuje wjazd na działkę: od 40 stopni do 130 stopni, od strony innych dróg dowolny.

2. Dopuszcza się odstępstwa od wymogów podanych w ust. 1 dla działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dojazdów oraz dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami w tym dla potrzeb poprawy warunków korzystania z nieruchomości.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obszar objęty planem połączony jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym:

- 1) istniejącą drogą publiczną lokalną ul. Spokojną - teren 02.KDL, połączoną z drogą publiczną zbiorczą - ul. Kochanowskiego, przyległą do obszaru objętego planem od strony wschodniej, położoną poza obszarem objętym planem;
- 2) istniejącą drogą publiczną dojazdową - teren 03.KDD, połączoną z drogą publiczną zbiorczą - ul. Kochanowskiego, przyległą do obszaru objętego planem od strony wschodniej, położoną poza obszarem objętym planem.

2. Wskaźniki obliczania liczby miejsc do parkowania - stanowisk postojowych (mp) dla samochodów osobowych, do zrealizowania na działce budowlanej objętej inwestycją lub na innym terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: minimum 1,2 mp na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla usług: minimum 3 mp na 100 m² powierzchni użytkowej budynku i minimum 1 mp na 30 osób zatrudnionych na najliczniejszej zmianie;
- 3) dla produkcji, składów, magazynów: minimum 1 mp na 35 osób zatrudnionych na najliczniejszej zmianie;
- 4) dla zieleni urządzonej: minimum 1 mp na 1000 m² powierzchni terenu;
- 5) w obrębie miejsc postojowych wyznaczonych zgodnie ze wskaźnikiem podanym powyżej, wyznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w sposób następujący:
 - a) minimum 1 stanowisko na 1 – 6 mp;
 - b) minimum 2 stanowiska na 7 – 15 mp;
 - c) minimum 3 stanowiska na 16 – 40 mp;
 - d) minimum 10 % stanowisk na 41 i więcej mp;
- 6) wyliczoną liczbę miejsc do parkowania zaokrąglić w górę.

3. Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania (mp) dla samochodów ciężarowych dowolne; miejsca parkingowe zrealizować na działce budowlanej objętej inwestycją lub na innym terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny.

4. Wskaźniki i zasady realizacji miejsc postojowych dla rowerów:

- 1) minimum 1 miejsce postojowe dla rowerów na 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) miejsca postojowe lokalizować w sąsiedztwie miejsc postojowych dla samochodów osobowych lub w sąsiedztwie wejść do budynków.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. W obszarze objętym planem dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu i urządzeń inżynierskich; dopuszcza się też realizację innych sieci: niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych; dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych.

2. Systemy zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; dla potrzeb technologicznych i zasilania awaryjnego dopuszcza się ujęcia własne;
- 2) ustala się:
 - a) wymóg uwzględnienia przy planowaniu sieci wodociągowej przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
 - b) wymóg zapewnienia dla ludności z obszaru opracowania źródeł nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw oraz wskazania studni awaryjnych.

3. System odprowadzenia ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- 2) oczyszczanie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. System zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody odprowadzać w obrębie działki budowlanej objętej inwestycją lub na inny teren, do którego inwestor ma tytuł prawny, w sposób niezakłócający warunków gruntowo-wodnych na działkach sąsiednich; wody odprowadzać: do zbiorników szczelnych, retencyjnych, retencyjno-rozsączających, na powierzchnię terenów biologicznie czynnych, w tym zbiorników wodnych; ustala się wymóg retencjonowania wód z minimum 20% powierzchni dachów;
- 2) z terenów dróg wody odprowadzać na teren tych dróg lub na inny teren, do którego inwestor ma tytuł prawny, lub do kanalizacji deszczowej;
- 3) wody opadowe z powierzchni zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do odbiornika wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. System zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze zbiorników;
- 2) dla istniejących i projektowanych sieci gazowych obowiązują strefy ochronne (kontrolowane) zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. System zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych, grupowych nieemisyjnych lub nisko emisyjnych źródeł ciepła, z sieci gazowej, z miejskiej sieci ciepłowniczej i odnawialnych źródeł energii.

7. System zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych na podstawie warunków przyłączeniowych wydanych przez zarządcę sieci oraz/lub z odnawialnych źródeł energii;
- 2) zagospodarowanie terenu winno uwzględniać istniejące urządzenia elektroenergetyczne z uwzględnieniem istniejących norm i przepisów; dopuszcza się przebudowę urządzeń i budowę nowych urządzeń na podstawie warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci;
- 3) przyłączanie odbiorców do sieci będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączania odbiorców wynikających z obowiązujących przepisów;
- 4) zaleca się prowadzenie sieci równoległe do ciągów komunikacyjnych lub granic ewidencyjnych działek;
- 5) obiekty infrastruktury elektroenergetycznej lokalizować na wydzielonych działkach z możliwością dojazdu;
- 6) dopuszcza się lokalizację trafostacji przy granicy działek i w odległości 1,5 m od granicy działki.

8. System telekomunikacyjny i teletechniczny:

- 1) linie telekomunikacyjne i teletechniczne należy projektować jako podziemne z rozproszaniem wzdłuż granic działek lub terenów;
- 2) budowa masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej wymaga dostosowania rozwiązań architektonicznych do krajobrazu; przy ocenie oddziaływania na otoczenie projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacji nowej zabudowy - zgodnie z parametrami określonymi w planie.

9. System unieszkodliwiania odpadów stałych: odpady segregować i gromadzić w szczelnych pojemnikach zgodnie z przepisami odrębnymi i przepisami obowiązującymi w mieście i w gminie Sztum.

Rozdział 2. **Przepisy szczegółowe**

§ 10. Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

1. Karta terenu 1.MW (powierzchnia ok. 0,1124 ha)

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) dopuszcza się:

- urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych o mocy do 20 kW na jednej działce budowlanej objętej inwestycją lokalizowane wyłącznie na budynkach, z wykluczeniem urządzeń zasilanych energią wiatru (wykluczenie nie dotyczy punktów oświetleniowych),
- altany, wiaty,
- uzbrojenie terenu niezwiązane z zabudową na działce budowlanej objętej inwestycją;

c) wyklucza się: budynki gospodarcze, garaże wolnostojące;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niezwiązanych z placem budowy;

b) dla elewacji budynków stosować: tynk w odcieniach koloru beżowego, szarego, cegłę, kamień – dopuszcza się ich imitację; ustalenie obowiązuje na minimum 70% powierzchni elewacji;

c) dla pokryć dachów stromych stosować dachówkę lub blachodachówkę w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego;

d) dla urządzeń technologicznych stosować kolor szary;

e) dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie całego budynku;

f) obowiązują też zasady podane w pkt 6;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu; w strefie obowiązują ustalenia podane w pkt 2 i w pkt 6 oraz ustala się:

a) zakaz lokalizacji dominant przestrzennych;

b) zakaz lokalizacji masztów i anten telefonii komórkowej na powierzchni terenu;

5) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalny dowolny, maksymalny 40%;

- c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0,00, maksymalna 2,30, przy czym dla kondygnacji nadziemnych maksymalna intensywność zabudowy 1,6;
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 30%;
- e) wysokość zabudowy, forma dachu:
- budynki: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie budynków; wysokość budynków do 15 m; wysokość urządzeń technologicznych oraz paneli fotowoltaicznych montowanych na dachu maksymalnie 2 m ponad najwyższym punktem dachu; dachy strome, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe z kalenicą; kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni,
 - maszty i słupy: wysokość do 15 m,
 - altany, wiaty: wysokość do 3,50 m, dach dowolny,
 - inne budowle: wysokość do 6 m, dach dowolny;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zagospodarowanie terenu należy realizować w oparciu o obowiązujące przepisy dotyczące zagospodarowania i zabudowy terenu w otoczeniu lotniska i przeszkód lotniczych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zgodnie z § 7;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych innych niż wynika z pkt 8: 500 m², ograniczenie nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dojazdów oraz dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami w tym dla potrzeb poprawy warunków korzystania z nieruchomości;
 - b) teren do zagospodarowania łącznie z terenem przyległym na działce nr 279/212 obr 2 Sztum;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogową, dojazd: z drogi publicznej 03.KDD, z ul. Spokojnej (położonej poza obszarem objętym planem), przez teren przyległy, w porozumieniu z właścicielem tego terenu;
 - b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 8 ust. 2;
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;
- 11) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0% (nie zmienia się przeznaczenia terenu).

2. Karta terenu 2.UP (powierzchnia ok. 0,2453 ha)

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

b) dopuszcza się:

- garaże wolnostojące,
- urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych o mocy do 20 kW na jednej działce budowlanej objętej inwestycją lokalizowane wyłącznie na budynkach, z wykluczeniem urządzeń zasilanych energią wiatru (wykluczenie nie dotyczy punktów oświetleniowych),
- uzbrojenie terenu niezwiązane z zabudową na działkach budowlanych,
- wiaty, kontenery;

c) wyklucza się:

- usługi związane ze stałym i wielogodzinny pobyt dzieci i młodzieży,

- przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niezwiązanych z placem budowy;
- b) dla elewacji budynków stosować: tynk lub okładziny w odcieniach koloru beżowego, szarego, cegłę, kamień - dopuszcza się ich imitację; ustalenie obowiązuje na minimum 70% powierzchni elewacji;
- c) dla pokryć dachów stromych stosować dachówkę lub blachodachówkę w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego, dla dachów płaskich stosować kolor szary lub czarny;
- d) dla urządzeń technologicznych stosować kolor szary;
- e) dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie całego budynku;
- f) obowiązują też zasady podane w pkt 6;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu: w strefie obowiązują ustalenia podane w pkt 2 i w pkt 6 oraz ustala się:

- a) zakaz lokalizacji dominant przestrzennych;
- b) zakaz lokalizacji masztów i anten telefonii komórkowej na powierzchni terenu, dopuszcza się ich usytuowanie na dachach budynków, maksymalna wysokość od poziomu dachu 5 m;

5) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalny dowolny, maksymalny 60%;
- c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0,00, maksymalna 2,50, przy czym dla kondygnacji nadziemnych maksymalna intensywność zabudowy 1,80;
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 10%; dla działek budowlanych wydzielonych dla infrastruktury technicznej: dowolny;
- e) wysokość zabudowy, forma dachu:

- budynki: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie budynków; wysokość budynków do 15 m; wysokość urządzeń technologicznych oraz paneli fotowoltaicznych na dachu, maksymalnie 2 m ponad najwyższym punktem dachu; dachy płaskie lub dachy strome, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe z kalenicą, symetryczne; kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni,

- maszty i słupy: wysokość do 15 m,

- wiaty, kontenery: wysokość do 5,00 m, dach dowolny,

- panele fotowoltaiczne lokalizowane na poziomie terenu: maksymalna wysokość paneli 4,00 m od poziomu terenu,

- inne budowle: wysokość do 6m, dach dowolny;

7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zagospodarowanie terenu należy realizować w oparciu o obowiązujące przepisy dotyczące zagospodarowania i zabudowy terenu w otoczeniu lotniska i przeszkód lotniczych;

8) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zgodnie z § 7;

- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych innych niż wynika z pkt 8: 500 m²; ograniczenie nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dojazdów oraz dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami w tym dla potrzeb poprawy warunków korzystania z nieruchomości;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa, dojazd: z drogi publicznej 03.KDD;
 - b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 8 ust. 2;
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;
- 11) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0% (nie zmienia się przeznaczenie terenu).

3. Karta terenu 3.ZP,D (powierzchnia ok. 0,5837 ha)

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) tereny zieleni urządzonej;
 - b) tereny infrastruktury technicznej – odprowadzenia i gromadzenia wód opadowych i roztopowych;
 - c) dopuszcza się:
 - altany, wiaty rekreacyjne,
 - urządzenia rekreacyjne i sportowe,
 - ścieżkę rowerową, przejścia piesze,
 - miejsca postojowe związane z użytkowaniem terenu,
 - uzbrojenie terenu niezwiązane z zagospodarowaniem terenu z wykluczeniem masztów telefonii komórkowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszcza się lokalizacje tymczasowych obiektów budowlanych związanych z zagospodarowaniem terenu;
 - b) dla altan i wiat stosować materiały w kolorze brązowym (nie dotyczy konstrukcji);
 - c) dla pokryć dachów dopuszcza się stosowanie materiałów w kolorze szarym i czarnym;
 - d) obowiązują zasady podane w pkt 6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu: w strefie obowiązują ustalenia podane w pkt 6 oraz ustala się zakaz lokalizacji dominant przestrzennych;
- 5) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: obowiązują zasady podane w pkt 2 i w pkt 6;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalny dowolny, maksymalny 5,00 %;
 - c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0,00, maksymalna 0,05;
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 80%; dla działek budowlanych wydzielonych dla infrastruktury technicznej: dowolny;
 - e) wysokość zabudowy, forma dachu:

- altany: wysokość do 3 m, dach dowolny,
- maszty i słupy: wysokość do 12 m,
- inne budowle: wysokość do 6 m, dach dowolny;

- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zagospodarowanie terenu należy realizować w oparciu o obowiązujące przepisy dotyczące zagospodarowania i zabudowy terenu w otoczeniu lotniska i przeszkód lotniczych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 7;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 5.KS wprowadzić szpalerowe nasadzenia drzew liściastych;
 - b) wzdłuż linii rozgraniczającej terenu od strony południowej wprowadzić zieleni krajobrazową zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 4 – jak oznaczono na rysunku planu;
 - c) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych innych niż wynika z pkt 8: dowolna;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność drogową, dojazd: z drogi publicznej 03.KDD, z ul. Spokojnej (położonej poza obszarem objęty planem) przez teren przyległy, w porozumieniu z właścicielem tego terenu;
 - b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 8 ust. 2;
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;
- 11) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0% (teren stanowi własność gminy Sztum).

4. Karta terenu 4.ZP,D (powierzchnia ok.0,0862 ha)

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zieleni urządzonej;
 - b) tereny infrastruktury technicznej – odprowadzenia i gromadzenia wód opadowych i roztopowych;
 - c) dopuszcza się:
 - ścieżkę rowerową, przejścia piesze,
 - uzbrojenie terenu niezwiązane z zagospodarowaniem terenu z wykluczeniem masztów telefonii komórkowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych z zagospodarowaniem terenu;
 - b) obowiązują zasady podane w pkt 6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu: w strefie obowiązują ustalenia podane w pkt 6 oraz ustala się: zakaz lokalizacji dominant przestrzennych;
- 5) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: obowiązują zasady podane w pkt 2 i w pkt 6;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się;
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalny dowolny, maksymalny 10,00 %;

- c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0,00, maksymalna 0,10;
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%, dla działek budowlanych wydzielonych dla infrastruktury technicznej: dowolny;
- e) wysokość zabudowy, forma dachu:
 - maszty i słupy: wysokość do 12 m,
 - inne budowle: wysokość do 5 m, dach dowolny;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zagospodarowanie terenu należy realizować w oparciu o obowiązujące przepisy dotyczące zagospodarowania i zabudowy terenu w otoczeniu lotniska i przeszkód lotniczych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 7;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg ścieżki rowerowej i przejścia pieszego od terenu 02.KDL do terenu 03.KDD;
 - b) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych innych niż wynika z pkt 8: dowolna;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność drogowa, dojazd: z drogi publicznej 03.KDD;
 - b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 8 ust.2;
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;
- 11) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0% (teren stanowi własność gminy Sztum).

5. Karta terenu 5.KS (powierzchnia ok.0,0986 ha)

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren obsługi komunikacji samochodowej – parkingi dla samochodów osobowych;
 - b) dopuszcza się:
 - uzbrojenie terenu niezwiązane z zagospodarowaniem terenu z wykluczeniem masztów telefonii komórkowej,
 - altany i wiaty śmietnikowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu: w strefie obowiązują ustalenia podane w pkt 6 oraz ustala się: zakaz lokalizacji dominant przestrzennych;
- 5) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się;
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalny dowolny, maksymalny 10,00 %;
 - c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0,00, maksymalna 0,10;
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 5%;

- e) wysokość zabudowy, forma dachu:
- maszty i słupy: wysokość do 12 m,
 - altany, wiaty: wysokość do 3,50 m, dach dowolny;
 - inne budowle: wysokość do 3,50 m, dach dowolny;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zagospodarowanie terenu należy realizować w oparciu o obowiązujące przepisy dotyczące zagospodarowania i zabudowy terenu w otoczeniu lotniska i przeszkód lotniczych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 7;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych innych niż wynika z pkt 8: 500 m²; nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dojazdów oraz dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami w tym dla potrzeb poprawy warunków korzystania z nieruchomości;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa, dojazd: z ul. Spokojnej (położonej poza obszarem objętym planem) przez teren przyległy, w porozumieniu z właścicielem tego terenu;
 - b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;
- 11) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0% (teren stanowi własność gminy Sztum).16. Karta terenu 6.MN (powierzchnia ok. 0,0022 ha)
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dopuszcza się: uzbrojenie terenu niezwiązane z zagospodarowaniem terenu;
 - c) wyklucza się: lokalizację budynków, wiat, altan;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu: w strefie obowiązują ustalenia podane w pkt 6 oraz ustala się: zakaz lokalizacji dominant przestrzennych;
- 5) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy, wyklucza się lokalizację budynków;
 - c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy, wyklucza się lokalizację budynków;
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 50%;
 - e) wysokość zabudowy: maszty i słupy: wysokość do 12 m;

- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zagospodarowanie terenu należy realizować w oparciu o obowiązujące przepisy dotyczące zagospodarowania i zabudowy terenu w otoczeniu lotniska i przeszkód lotniczych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 7;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych innych niż wynika z pkt 8: jak powierzchnia terenu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność drogowa, dojazd: z drogi 02.KDL i z terenu przyległego (położonego poza obszarem objętym planem) w porozumieniu z właścicielem tego terenu;
 - b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;
- 11) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: : 0% (nie zmienia się przeznaczenia terenu).

7. Karta terenu 7.E (powierzchnia ok. 0,0037 ha)

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki;
 - b) dopuszcza się: uzbrojenie terenu niezwiązane z zagospodarowaniem terenu;
 - c) wyklucza się: lokalizację budynków;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu: w strefie obowiązują ustalenia podane w pkt 6 oraz ustala się zakaz lokalizacji dominant przestrzennych;
- 5) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się;
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalny nie ustala się, maksymalny 80%;
 - c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0,00, maksymalna 0,80;
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: dowolny;
 - e) wysokość zabudowy, forma dachu:
 - stacja transformatorowa: wysokość do 5m, dach dowolny;
 - maszty i słupy: wysokość do 12 m,
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zagospodarowanie terenu należy realizować w oparciu o obowiązujące przepisy dotyczące zagospodarowania i zabudowy terenu w otoczeniu lotniska i przeszkód lotniczych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 7;

- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych innych niż wynika z pkt 7: jak powierzchnia terenu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa, dojazd: z drogi 03.KDD;
 - b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;
- 11) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

8. Karta terenu 01.KDZ (powierzchnia ok. 0,0577 ha)

- 1) przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych, droga zbiorcza (teren do włączenia w linie rozgraniczające ul. Kochanowskiego - drogi powiatowej);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się: uzbrojenie terenu niezwiązane z zagospodarowaniem terenu z wykluczeniem masztów telefonii komórkowej;
- 3) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zagospodarowanie terenu należy realizować w oparciu o obowiązujące przepisy dotyczące zagospodarowania i zabudowy terenu w otoczeniu lotniska i przeszkód lotniczych;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) wyklucza się bezpośrednio zjazdy na teren 2.UP i 4.ZP,D;
 - c) teren położony jest w strefie ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję zespołu i krajobraz kulturowy;
 - d) wysokość obiektów infrastruktury technicznej: do 15 m;
- 5) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) obowiązują zasady podane w pkt 4;
 - e) dopuszcza się nasadzenia drzew z gatunku lip jako uzupełnienie historycznej alei wzdłuż ul. Kochanowskiego;
 - b) wyklucza się lokalizację obiektów tymczasowych;
- 6) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0% (nie zmienia się sposobu przeznaczenia terenu).

9. Karta terenu 02.KDL (powierzchnia ok. 0, 0190 ha)

- 1) przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych, droga lokalna (fragment ul. Spokojnej);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, z wykluczeniem masztów telefonii komórkowej;
- 3) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zagospodarowanie terenu należy realizować w oparciu o obowiązujące przepisy dotyczące zagospodarowania i zabudowy terenu w otoczeniu lotniska i przeszkód lotniczych;

- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) połączenie drogi: z drogą powiatową – ul. Kochanowskiego;
 - b) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję zespołu i krajobraz kulturowy;
 - d) wysokość obiektów infrastruktury technicznej: do 15 m;
- 5) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) obowiązują zasady podane w pkt 4;
 - b) dopuszcza się nasadzenia drzew;
 - c) wyklucza się lokalizację obiektów tymczasowych;
- 6) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0% (nie zmienia się sposobu zagospodarowania terenu).

10. Karta terenu 03.KDD (powierzchnia ok. 0,1737 ha)

- 1) przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych, droga dojazdowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną, z wykluczeniem masztów telefonii komórkowej;
- 3) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zagospodarowanie terenu należy realizować w oparciu o obowiązujące przepisy dotyczące zagospodarowania i zabudowy terenu w otoczeniu lotniska i przeszkód lotniczych;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) połączenie drogi z drogą powiatową – ul. Kochanowskiego;
 - b) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszcza się bezpośrednio zjazdy na tereny przyległe;
 - d) teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję zespołu i krajobraz kulturowy;
 - e) wysokość obiektów infrastruktury technicznej: do 15 m;
- 5) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) obowiązują zasady podane w pkt 4;
 - b) dopuszcza się nasadzenia drzew;
 - c) wyklucza się lokalizację obiektów tymczasowych;
- 6) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0% (nie zmienia się sposobu zagospodarowania terenu).

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 11. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc obowiązującą:

- 1) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie II miasta Sztum”, uchwalona uchwałą nr XLI/5407/2014 z dnia 30 maja 2014 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2014 r. poz. 2377;

2) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Kochanowskiego w obrębie I miasta Sztum”, uchwalony uchwałą nr XLIV/434/2014 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29 sierpnia 2014 r. , opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2014 r. poz. 3100.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.



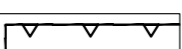









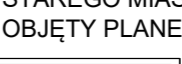
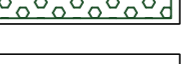

Przewodniczący Rady
Miejskiej

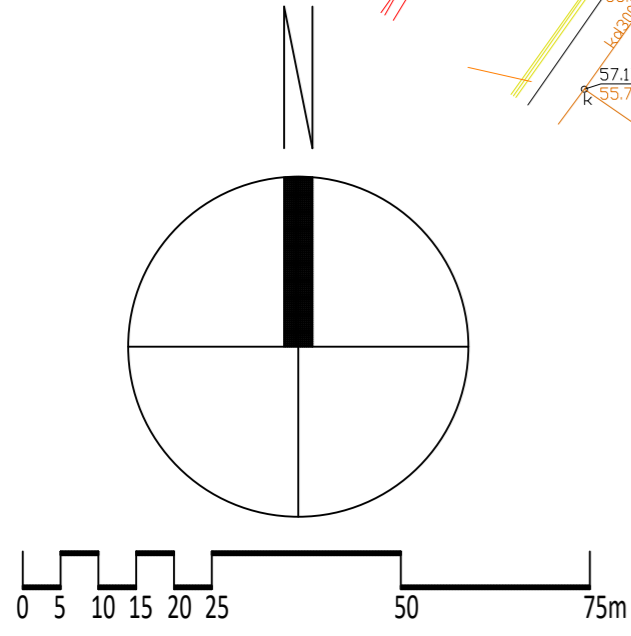
Czesław Oleksiak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE UL KOCHANOWSKIEGO W SZTUMIE
RYSUNEK PLANU , SKALA 1:1000
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR.....
RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE Z DNIA

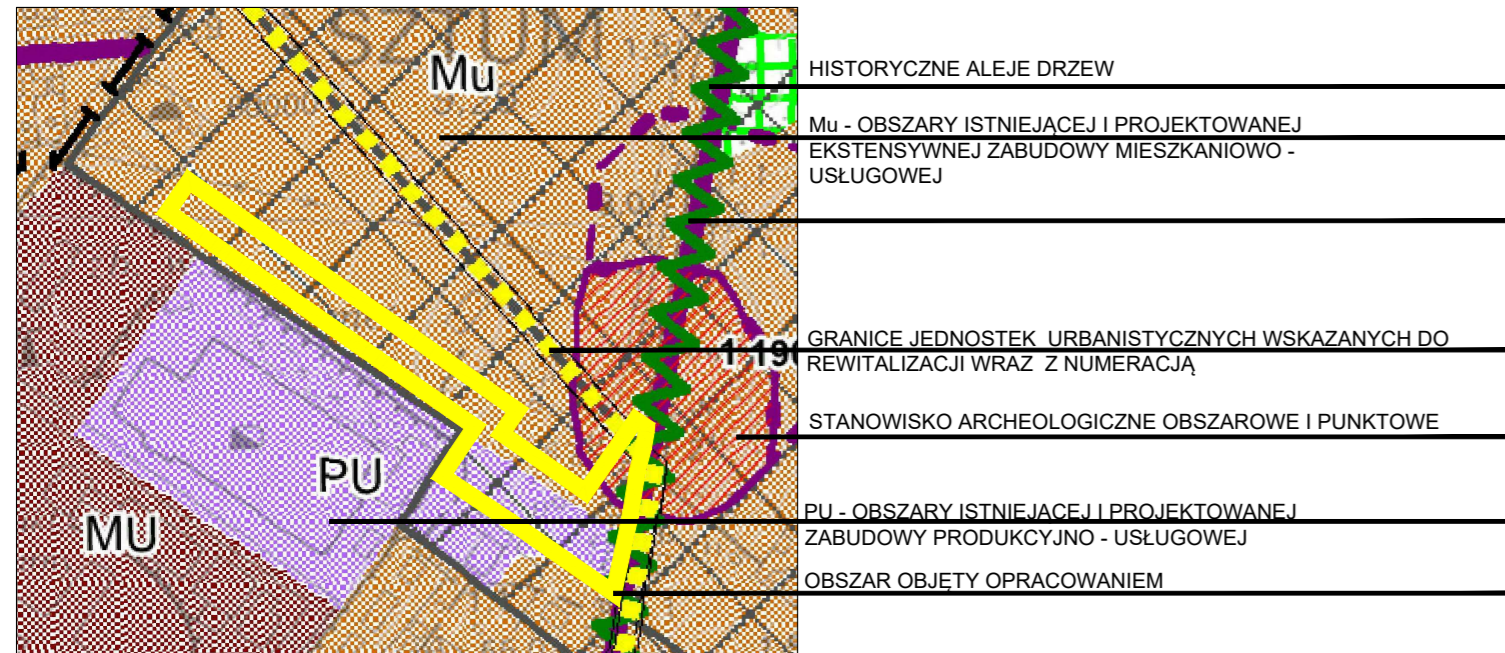


OZNACZENIA - OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU
OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:
POZ.1 - LICZBA OZNACZAJĄCA NUMER TERENU,
POZ.2 - SYMBOL LITEROWY OZNACZAJĄCY PRZEZNACZENIE TERENU;

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  MAKSYMALNE NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  **MW** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
-  **MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  **UP** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
-  **ZP,D** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ, TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ODPROWADZENIA I GROMADZENIA WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH
-  **E** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI
-  **KS** TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
-  **KDZ** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH, DROGA ZBIORCZA
-  **KDL** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH, DROGA LOKALNA
-  **KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH, DROGA DOJAZDOWA
-  STREFA OCHRONY OTOCZENIA HISTORYCZNEGO ZESPOŁU URBANISTYCZNEGO STAREGO MIASTA W SZTUMIE I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO - CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM
-  ZIELEŃ KRAJOBRAZOWA
-  SZPALEROWE NASADZENIA DRZEW



WYRYS Z OBOWIAZUJĄCEGO STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SZTUM



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE UL KOCHANOWSKIEGO W SZTUMIE
RYSUNEK PLANU , SKALA 1:1000
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR.....
RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE Z DNIA

<p>GŁÓWNY PROJEKTANT</p> <p>PROJEKTANT</p>	<p>MGR INŻ. ARCH. JAKUB SIENIAWSKI uprawniony do sporządzania planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</p> <p>MGR INŻ. ARCH. GABRIELA SIENIAWSKA uprawniona do sporządzania planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</p> <p>DATA OPRACOWANIA: MARZEC 2021 R.</p>
--	--

PRACOWNIA ARCHITEKTURY STUDIOPROJEKT
architekt Jakub Sieniawski
ul. Sienkiewicza 13, 84-103 Sztum
t: 60 63 70 733
e: biuro@studioprojekt.pl
nip: 557 067 07 73

PROJEKTOWANIE ARCHITEKTURA + URBANISTYKA

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Sztumie
z dnia.....2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kochanowskiego w Sztumie.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 poz. 293 ze zm.) Rada Miejska w Sztumie, rozstrzyga co następuje:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kochanowskiego w Sztumie, wyłożony był do publicznego wglądu od dnia 12 marca 2021 r do dnia 12 kwietnia 2021 r., dyskusja publiczna odbyła się w dniu 7 kwietnia 2021 r. Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu upłynął w dniu 26 kwietnia 2021 r.

2. W okresie udostępnienia projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie składania uwag nie złożono uwag ani wniosków do ww. dokumentów.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Czesław Oleksiak

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Sztumie
z dnia.....2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kochanowskiego w Sztumie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Miejska w Sztumie rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym planem nie występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy.

2. Na obszarze objętym planem występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej zaliczone do zadań własnych gminy – budowa placu do zawracania na terenie drogi 03.KDD.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Czesław Oleksiak

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Sztumie
z dnia.....2021 r.

Dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kochanowskiego w Sztumie , o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kochanowskiego w Sztumie, dostępne są pod adresem: http://sztum2.e-geoportal.pl/wms/sztum:jednostki_view_obowiazujace.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Czesław Oleksiak

UZASADNIENIE

A. UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. KOCHANOWSKIEGO W SZTUMIE.

1. PODSTAWA PRAWNA I CEL SPORZĄDZENIA PLANU

Plan sporządza się na podstawie uchwały nr XXII.167.2020 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kochanowskiego w Sztumie.

Celem sporządzenia planu jest zmiana przeznaczenia terenu z funkcji garaży i parkingów na tereny zieleni urządzonej, w których można by wprowadzić błękitną i zieloną infrastrukturę w formie m.in., ogrodów deszczowych oraz zieleni niskiej i wysokiej.

2. CHARAKTERYSTYKA ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA I UŻYTKOWANIA TERENU

Obszar objęty planem położony jest po zachodniej stronie ul Kochanowskiego w Sztumie, za budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi przy ul. Spokojnej, zajmuje powierzchnię ok. 1,38 ha. W części południowej znajduje się droga dojazdowa prowadząca od ul. Kochanowskiego w kierunku zachodnim do istniejącego zakładu produkcyjnego, wzdłuż drogi przebiegają sieci kanalizacji deszczowej. Sieci kanalizacji deszczowej występują też w terenie zieleni przy ul. Kochanowskiego. Pozostały teren stanowią tereny zieleni niskiej, w której, wzdłuż południowej granicy tego terenu występują grup drzew i krzewów. Wzdłuż terenu zieleni – od strony budynków mieszkalnych wielorodzinnych znajdują się parkingi.

Stan własności

W obszarze objętym planem występują następujące formy własności:

- a) osoby fizyczne są właścicielami działek nr ew. 279/200, 279/203 obręb 2 Sztum (działki zabudowane budynkiem usługowym) i 234/17 obręb 1 Sztum (działka jest niezabudowana);
- b) powiat sztumski jest właścicielem działki nr 279/150 obręb 2 Sztum (działka stanowi części drogi powiatowej – ul. Kochanowskiego);
- c) Skarb Państwa jest właścicielem działek nr 279/130 (działka niezabudowana, części działki stanowi fragment drogi).
- d) gmina Sztum jest właścicielem pozostałych działek (teren parkingu i zieleni nieurządzonej);

3. STAN PLANISTYCZNY

Obszar objęty planem położony jest w granicach dwóch planów miejscowych:

1) „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie II miasta Sztum,” uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Sztumie nr XLI/407/2014 z dnia 30 maja 2014 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2014 r. poz.2377.

Przeznaczenie terenów ustalone w planie:

- teren 1MW

- *tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą i komunikacją;*
- *maksymalna intensywność zabudowy nie większą niż 2,3 , przy czym dla kondygnacji nadziemnych ustala się maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,6, a dla kondygnacji podziemnych ustala się maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,7,*
- *należy zachować nie mniej niż 30% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,*
- *obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 40%,*
- *ustala się maksymalną wysokość: do 15,0m n.p.t.*
- *obowiązują maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne.*

- teren 2ZP,IT

- *teren zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną,*

- należy zachować nie mniej niż 70% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie czynnej;
- teren 3UP
 - teren zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych;
 - się maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 2,5 , przy czym dla kondygnacji nadziemnych ustala się maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,8, a dla kondygnacji podziemnych ustala się maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,7,
 - należy zachować nie mniej niż 10% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
 - obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 60%,
 - ustala się maksymalną wysokość zabudowy: do 15,0m n.p.t.
 - obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne;
- teren 01KS
 - teren obsługi komunikacji wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. W ramach terenu dopuszcza się realizację zespołów garażowych, parkingów jedno- i wielopoziomowych, stróżówek, toalet publicznych, myjni samochodowych itp
- teren 02KDL – teren drogi lokalnej;
- teren 03KDL – teren drogi zbiorczej, szerokość minimum 2,5m.

2) Północno – zachodni fragment terenu położony jest w granicach „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Kochanowskiego w obrębie i miasta Sztum”, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Sztumie nr XLIV/434/2014 z dnia 29 sierpnia 2014 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2014 r. poz.3100 – planem tym jest objęty tylko mały fragment w części północno-wschodniej, przy wlocie ul. Spokojnej do ul. Kochanowskiego.

Przeznaczenie terenu:

- teren 1.MN: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną; część terenu objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, znajdującego się w ewidencji zabytków archeologicznych województwa pomorskiego.

Teren przyległy, położony po stronie północno-wschodniej i północno-zachodniej objęty jest „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie II miasta Sztum”, uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Sztumie nr VII/36/2007 z dnia 31 marca 2007 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2007 r. nr 103, poz.1660.

Przeznaczenie terenów:

- teren położony po stronie północno-wschodniej: teren MW.03 - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; tereny wydzielania wewnętrznego 03/1.1.KX, 03/1.2.KX, 03/1.3.KX i 03/1.4.KX przeznaczone są dla dojazdów, obowiązuje nasadzenie i pielęgnacja szpalerów drzew liściastych po obu stronach dojazdów, wysokość zabudowy: maksymalnie 15m - od trzech do czterech kondygnacji nadziemnych;
- teren położony po stronie północno-zachodniej: teren MU.02 - teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej, zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy wielorodzinnej; wysokość zabudowy dla obiektów usługowych maksymalnie 10m, dla zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi maksymalnie 15m - od trzech do czterech kondygnacji nadziemnych.

4. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SZTUM.

Dla obszaru objętego planem obowiązuje Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum uchwalona została uchwałą Rady Miejskiej w Sztumie nr XXXIV.267.2017 z dnia 29.03.2017 r. z późniejszymi zmianami.

Przeznaczenie terenów:

- część południowo-wschodnia położona jest na obszarze istniejącej i projektowanej zabudowy produkcyjno-usługowej na terenie miejskim - symbol [PU]:

- funkcja podstawowa: zabudowa produkcyjna, usługowa, rzemieślnicza, przemysłowa, wytwórcza oraz składy, magazyny i hurtownie;
 - funkcja uzupełniająca: handel zabudowa administracyjna, socjalna i biurowa służąca obsłudze funkcji podstawowej, mieszkania służbowe, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz zieleń izolacyjna;
 - udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 10%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - według potrzeb inwestorów;
 - wskaźniki parkingowe: usługi handlu - minimum 3 mp na 100 m² powierzchni użytkowej budynku, jednak nie mniej niż 2 mp na 1 lokal handlowy; usługi gastronomii (restauracje, kawiarnie, bary itp.) - minimum 1 mp na 10 m² sali konsumpcyjnej; usługi hotelowe – minimum 1 mp na 4 łóżka; produkcja - minimum 30 mp na 100 pracowników.
- teren pozostały położony jest na obszarze: istniejącej i projektowanej ekstensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenie miasta - symbol [Mu].
- funkcja podstawowa – mieszkalnictwo (jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa);
 - funkcja uzupełniająca – usługi w tym handel, drobne rzemiosło o charakterze nieuciążliwym, turystyka, sport i rekreacja, komunikacja, zieleń oraz infrastruktura techniczna;
 - wskaźniki dla wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: intensywność zabudowy: maksymalnie 2,5; udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 30%; minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²;
 - wskaźniki dla usług, w tym handel, drobne rzemiosło o charakterze nieuciążliwym: intensywność zabudowy: maksymalnie 1,8; udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 15%; minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500m²;
 - Wskaźniki parkingowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - minimum 1,2 mp na 1 mieszkanie;

W projekcie planu uwzględniono ustalenia Studium z odstępstwem dla wschodniego fragmentu terenu, przyległego do drogi dojazdowej, dla którego w Studium ustalono funkcje podstawowe: *zabudowa produkcyjna, usługowa, rzemieślnicza, przemysłowa, wytwórcza oraz składy, magazyny i hurtownie* a w projekcie planu funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (teren 1.MW) oraz zieleni i infrastruktury technicznej (teren 4.ZP,D).

Przyjęcie w planie funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zieleni i infrastruktury technicznej jest uzasadnione ustaleniem zawartym w Studium: *ze względu na skalę (1:10 000) opracowania studium, po dokonaniu odpowiedniej analizy na etapie opracowania planów miejscowych, dopuszcza się korektę granic obszaru.*

Z wykonanej analizy wynika, iż w obowiązującym planie miejscowym dla tego terenu ustalono funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zieleni - co należy traktować jako obowiązujący stan prawny. Teren przyległy od strony północnej w obowiązującym planie jest również przeznaczony na funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i tereny te łącznie stanowią jedną funkcjonalną całość, wydzielona układem drogowym.

Minimalną powierzchnię działek budowlanych przyjęto również jak w obowiązującym planie miejscowym – jak zastany stan prawny.

W związku z powyższym, można stwierdzić iż projekt planu nie narusza ustaleń studium.

5. ROZWIĄZANIA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNE ZAWARTE W PLANIE

Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- dla terenu położonego pomiędzy terenami zieleni urządzonej – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (teren 1.MW); w terenie dopuszcza się budynki o maksymalnie 4 kondygnacjach nadziemnych (do 15 m n.p.t), jak w obowiązującym planie;
- dla terenu położonego w części południowo-wschodniej – zabudowy usługowej i produkcji, składów i magazynów (teren 2.UP);
- dla terenu położonego w części północnej i środkowej, wzdłuż terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - tereny zieleni urządzonej, urządzeń rekreacyjnych i sportowych oraz zbiorniki wód opadowych i roztopowych (teren 3.ZP,D); teren ma znaczenie ogólnomiejskie;
- dla terenu położonego w części wschodniej - tereny zieleni urządzonej oraz zbiorniki wód opadowych i roztopowych (teren 4.ZP,D); w terenie ustala się wymóg uwzględnienia ścieżki rowerowej i przejścia pieszego;
- dla terenu istniejących parkingów wzdłuż terenu istniejącego zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej parkingów – tereny parkingów (teren 5.KS);
- dla terenu położonego po północnej stronie skrzyżowania ul. Spokojnej z ul. Kochanowskiego - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (teren 6.MN); z uwagi na małą powierzchnię terenu wyklucza się lokalizację budynków;
- w południowo – zachodniej części terenu wydziela się teren dla realizacji projektowanej stacji transformatorowej na wniosek złożony przez ENERGA Operator SA w Gdańsku (teren 7.E);
- dla pasa terenu położonego wzdłuż ul. Kochanowskiego - teren drogi zbiorczej (teren 01.KDZ); teren przeznaczony jest do włączenia w linie rozgraniczające ul. Kochanowskiego;
- dla istniejącego skrzyżowania ul. Spokojnej z ul. Kochanowskiego - teren drogi lokalnej (teren 2.KDL);
- dla istniejącej drogi dojazdowej prowadzącej od ul. Kochanowskiego do terenu istniejącej zabudowy usługowej i produkcyjnej - teren drogi publicznej dojazdowej (teren 03.KDD).

WPROWADZONE ZMIANY W OBOWIĄZUJĄCYM PLANIE MIEJSCOWYM:

- zmieniono funkcje parkingów i garaży na funkcje zieleni urządzonej i odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – teren 3.ZP,D,
- zmieniono zakończenie drogi 04.KDD, z zatoczką w jej części południowej.

BILANS TERENÓW:

Powierzchnia obszaru objętego planem: 1,3825 ha

W tym:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) = 0,1124 ha
- tereny zabudowy usługowej i tereny produkcji, składów i magazynów (UP) = 0,2453 ha
- tereny zieleni urządzonej i odprowadzenia wód opadowych i roztopowych (ZP,D) = 0,6699 ha
- tereny parkingów (KS) = 0,0986 ha
- teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki (E) = 0,0037 ha
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) = 0,0022 ha
- teren dróg publicznych (KDZ, KDL, KDD) = 0,2504 ha

6.UZASADNIENIE WYNIKAJĄCE Z ART. 15 UST. 1 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 r. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust. 2 pkt 1 i 2)

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:

- ustalenie wskaźników zagospodarowania terenów oraz formy i wysokości zabudowy,
- ustalenie lokalizacji budynków w terenie wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- ustalenie wymogu wprowadzenia nasadzeń zieleni wzdłuż południowej granicy terenu 3.ZP,D i nasadzeń szpaleru drzew wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 5.KS.

1.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art.1. ust. 2 pkt 3)

Obszar objęty planem położony jest poza granicami obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Wymagania ochrony środowiska i przyrody zostały uwzględnione poprzez ustalenia zawarte w § 6 uchwały, odnoszące się do:

- a) wymogu ochrony siedlisk i gatunków chronionych dziko występujących roślin, zwierząt oraz grzybów objętych ochroną;
- b) stosowania do kształtowania terenów zieleni to jest: powierzchni biologicznie czynnych, zieleni do zachowania i wprowadzenia, zadrzewień, zieleni naturalnej - gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- c) ustalenia zasad odprowadzenia ścieków oraz wód roztopowych i opadowych.

1.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust.2 pkt. 4)

Obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony otoczenia zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie – wprowadzono ustalenia między innymi zakazu lokalizacji dominant przestrzennych.

Dopuszczono nasadzenia drzew z gatunku lip wzdłuż ul. Kochanowskiego, w celu uzupełnienia historycznej alei wzdłuż tej ulicy.

1.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust.2 pkt 5)

W planie wprowadzono ustalenia dotyczące zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia:

- wymóg uwzględnienia przy planowaniu sieci wodociągowej przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
- wymóg zapewnienia dla ludności z obszaru opracowania źródeł nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw oraz wskazania studni awaryjnych.

Zabezpieczenie potrzeb osób niepełnosprawnych spełniono poprzez ustalenie wymogu zabezpieczenia na parkingach zlokalizowanych dla usług miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według ustalonych wskaźników.

1.5. Wymagania wynikające z walorów ekonomicznych przestrzeni (art.1 ust.2 pkt 6)

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie dla działek stanowiących własność osób fizycznych i spółek funkcji takich samych jak w obowiązującym planie.

W projekcie planu (dla terenów stanowiących własność gminy Sztum) zachowano funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, produkcji, składów i magazynów - bez zmian, co pozwoli na sprzedaż tych terenów.

1.6. Wymagania wynikające z prawa własności (art.1 ust.2 pkt 7)

Wymagania powyższe zostały spełnione poprzez zachowanie na terenach prywatnych funkcji ustalonych w obowiązującym planie.

Projektowane drogi publiczne położone są na działkach stanowiących własność powiatu, własność gminy Sztum i własność Skarbu Państwa – nie zachodzi konieczność wykupu gruntów prywatnych.

1.7. Wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust.2 pkt 8)

Wymagania zostały uwzględnione poprzez dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej we wszystkich terenach. Wykluczono jedynie możliwość lokalizacji masztów telefonii komórkowej w terenach o funkcji zieleni urządzonej i dróg.

1.8. Wymagania wynikające z potrzeb interesu publicznego (art.1 ust.2 pkt 9)

W obowiązującym „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego oraz stanowiącego jego część planie zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego Trójmiasta”, uchwalonym uchwałą nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego w dnia 29 grudnia 2016 r., na obszarze miasta i gminy Sztum nie zostały zlokalizowane inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust.3 pkt 3 i ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (wynikające z dokumentów przyjętych przez Sejmik Województwa Pomorskiego), będące zdaniem samorządu województwa.

W ww. planie na obszarze miasta i gminy Sztum przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust.3 pkt 3 i ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (wynikających z dokumentów przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów lub właściwego ministra), niebędących zdaniem samorządu województwa; inwestycje dotyczące obszaru objętego planem to:

- budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej wraz w budową układów tłocznych i modernizacją przepompowni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2000 RLM, w tym: aglomeracja Sztum – na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;
- budowa obwodnicy miasta Sztum – trasy wyznaczone w Studium nie przechodzą przez obszar objęty planem.

Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Dla realizacji lokalnych celów publicznych wskazuje się tereny:

- teren 3.ZP,D – teren zieleni urządzonej i odprowadzenia wód opadowych i roztopowych o znaczeniu ogólnomiejskim,
- teren 4.ZP,D – tereny zieleni urządzonej i odprowadzenia wód opadowych i roztopowych,
- teren 7.E – teren lokalizacji trafostacji,
- tereny 01.KDZ, 02.KDL, 03.KDD – tereny dróg publicznych.

1.9. Wymagania wynikające z potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust.2 pkt 10 i 13).

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie dopuszczenia realizacji infrastruktury technicznej we wszystkich terenach, z ograniczeniem wysokości masztów i słupów co wynika z wymogów ochrony otoczenia Starego Miasta w Sztumie.

1.10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 pkt 11 i 12).

Realizując procedurę wynikającą z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach

oddziaływania na środowisko, Burmistrz Miasta i Gminy Sztum wykonał następujące działania:

- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Sztum oraz w BIP obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków do planu,
- zamieścił w prasie ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków do planu.
- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Sztum, w BIP oraz w prasie obwieszczenia o wyłożeniu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz o możliwości składania uwag i wniosków do tych dokumentów.

Do wyłożonych do publicznego wglądu dokumentów nie złożono uwag ani wniosków.

2. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego w ustaleniach planu (art. 1 ust. 3)

Sposób uwzględnienia interesu publicznego opisano w pkt.1.8.

Sposób uwzględnienia interesu prywatnego opisano w pkt.1.6.

3. Sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni (art. 1 ust. 4.)

3.1. Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust.4 pkt.1 i 2).

Obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym - z ul. Kochanowskiego i z ul. Spokojną, które przylegają do obszaru objętego planem.

Wzdłuż tych ulic prowadzą linie komunikacji autobusowej, zapewniające możliwość dojazdu.

3.2. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3).

Na obszarze objętym planem ustala się przebieg dróg publicznych:

- teren 01.KDZ – stanowiący fragment ul. Kochanowskiego - drogi powiatowej, zbiorczej,
- teren 02.KDL – stanowiący skrzyżowanie ul. Spokojnej z ul. Kochanowskiego,
- tereny 03.KDD – istniejącej drogi dojazdowej o szerokości 10m, projektowanej do poszerzenia na odcinku zachodnim.

Piesi i rowerzyści mogą przemieszczać się drogą 02.KDL, 03.KDD, ustalano też wymóg lokalizacji ścieżki rowerowej i przejścia pieszego w terenie 4.ZP,D.

3. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust.4 pkt 4).

Na obszarze miasta i gminy Sztum nie wyznaczono granic jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141).

Obszar objęty planem obejmuje tereny położone po wschodniej stronie terenów istniejącego zainwestowania, które w obowiązującym planie przeznaczone są na funkcje produkcyjne, magazynowe i usługowe.

Cały obszar objęty planem jest położony w obrębie stref przeznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum pod zabudowę.

4. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 2)

Obszar zmiany planu położony jest w granicach:

- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie II miasta Sztum, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Sztumie nr XLI/407/2014 z dnia 30 maja 2014 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2014 r. poz.2377,

- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Kochanowskiego w obrębie I miasta Sztum, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Sztumie nr XLIV/434/2014 z dnia 29 sierpnia 2014 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2014 r. poz.3100 – planem tym jest objęty tylko mały fragment w części północno-wschodniej, przy wlocie ul. Spokojnej do ul. Kochanowskiego.

Opracowanie „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Sztum za okres 2011 – 2015”, zawiera też wskazania do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich zmian.

W Analizie stwierdzono, iż zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego winny być podejmowane w wypadku:

- złożonych wniosków do planu uzasadnionych prawnie lub faktycznie,
- zaistnienia sytuacji prawnej np. zmiany przepisów czy zmiany uwarunkowań.

W obszarze objętym planem wystąpiły uwarunkowania uzasadniające podjęcie zmiany obowiązującego planu z uwagi na zapotrzebowanie na tereny zieleni z możliwością retencji wód opadowych i roztopowych.

5. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3)

Realizacja ustaleń planu spowoduje wzrost dochodów gminy:

- z tytułu podatku od gruntów i budynków, na których powstanie nowa zabudowa w terenie 2.MW i 3.PU,
- z tytułu sprzedaży działek gminnych w terenach 2.MW i 3.UP.

Realizacja ustaleń planu wymagać będzie inwestycji publicznych z budżetu gminy:

- urządzenie terenów zieleni terenie 3.ZP,D .

Burmistrz Miasta i Gminy Sztum.