

Projekt

z dnia 27 maja 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE**

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru
w obrębie Sztumskie Pole.**

Na podstawie art. 20 ust.1, 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 zmiany ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz na podstawie uchwały nr LVI.499.2023 z dnia 26 kwietnia 2023 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Sztumskie Pole, na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Sztum,

Rada Miejska w Sztumie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Sztumskie Pole 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. zmienionej uchwałą nr XXII.166.2020 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29 lipca 2020 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Sztumskie Pole, w granicach oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni ok. 44,43 ha, zwaną dalej planem miejscowym.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna - rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Sztumskie Pole w skali 1: 2000, zwany dalej rysunkiem planu miejscowego, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Sztumskie Pole, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Sztumskie Pole oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Sztumskie Pole, 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 miejscowego zawarte są w części tekstowej – to jest w niniejszej uchwale i w części graficznej to jest na Rysunku planu miejscowego w skali 1: 2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia tekstowe planu miejscowego zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu miejscowego zawarte w rozdziale 1 niniejszej uchwały oraz ustalenia szczegółowe – karty terenów dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały; dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

3. Na rysunku planu miejscowego obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia terenów: poz. 1- numer jednostki przestrzennej, w której położony jest teren, poz.2 – kolejny numer terenu i symbol przeznaczenie terenu;
- 5) przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
 - a) MNW: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - b) MNW-U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - c) MN-MW-U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
 - d) MNW-U-P: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług lub produkcji;
 - e) U-KO: teren usług lub obsługi komunikacji;
 - f) KDL: teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi lokalnej;
 - g) KDD: teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej;
 - h) KR: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - i) KP: teren komunikacji pieszej i rowerowej;
 - j) KPP: teren komunikacji pieszej;
- 6) Z - strefa zieleni;
- 7) strefa ochrony ekspozycji na historyczny zespół Starego Miasta w Sztumie i zespół zamkowy;
- 8) strefa ochrony otoczenia krajobrazu kulturowego;
- 9) obiekty objęte ochroną - ujęte w gminnej ewidencji zabytków: budynki/kapliczka;
- 10) budynki o wartościach historyczno - kulturowych;
- 11) zespół o wartościach historyczno-kulturowych (historyczne siedlisko);
- 12) ciągi widokowe;
- 13) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 14) IG - strefa kontrolowana gazociągów wysokiego ciśnienia;
- 15) TK - strefa ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego;
- 16) IE - strefa ochrony funkcyjnej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 17) istniejący rów;
- 18) ID - strefa ograniczeń wzdłuż rowu i sieci kanalizacji deszczowej.

4. Oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu:

- 1) granica administracyjna miasta Sztum;
- 2) tereny kolejowe zamknięte;
- 3) kategoria dróg, nazwy ulic.

5. Integralną częścią rysunku planu miejscowego jest wyrys ze Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum z oznaczeniem granic terenu objętego planem miejscowym.

6. W obszarze objętym planem miejscowym ze względu na brak uwarunkowań, nie zachodzą przesłanki do ustalania:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

7. Położenie linii rozgraniczających terenów dla celów geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem granicy ewidencyjnej działek, wzdłuż których występują a w przypadku, gdy linia ta nie biegnie wzdłuż granicy ewidencyjnej działki, poprzez odczyt wymiaru z rysunku planu miejscowego w odniesieniu do osi linii.

§ 4. 1. Wyjaśnienia pojęć używanych w niniejszym planie miejscowym.

1) dach:

- a) symetryczny: dach, którego główne połączenie są symetryczne względem płaszczyzn poziomych tj. mają ten sam kąt nachylenia, układ i formę; dopuszcza się zróżnicowany układ okien połaciowych, kominów, dowolne przenikanie się z dachami drugorzędnymi itp.;
- b) dach płaski - dach o kącie nachylenia połączy do 15 stopni;
- c) ustalenia zawarte w kartach terenów dotyczące formy dachu nie dotyczą: wykuszy, loggii, lukarn, ryzalitów, dla których dopuszcza się dowolną formę;

2) infrastruktura techniczna: urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty budowlane: zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, telekomunikacji i teletechniki, łączności publicznej, odprowadzenia ścieków, wód roztopowych i deszczowych (w tym retencjonowania wód), melioracji, elektroenergetyki, usuwania odpadów, definiowane lub rozumiane zgodnie z przepisami właściwych ustaw, wraz ze strefami ochronnymi wymaganymi przepisami odrębnymi;

3) intensywność zabudowy: w rozumieniu definicji zawartej w art. 2 pkt 31 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) kondygnacja nadziemna: w rozumieniu definicji zawartej w art. 2 pkt 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) nadziemna intensywność zabudowy: w rozumieniu definicji zawartej w art. 2 pkt 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy: linia oznaczająca granicę, poza którą nie może być zlokalizowany budynek ani obiekty towarzyszące; linia ta nie dotyczy części budynku znajdującej się całkowicie pod ziemią oraz elementów budynku takich jak: loggie, balkony, wykusze, elementy wejść do budynków (schody, podesty, pochylnia dla niepełnosprawnych i ich zadaszenia), które mogą przekraczać tę linię o maksymalnie 1,50 m; okapy dachu mogą przekraczać tę linię maksymalnie o 0,60 m;

7) obiekty towarzyszące: obiekty budowlane towarzyszące zabudowie na działce budowlanej w tym w szczególności: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany;

8) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje: w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;

9) powierzchnia biologicznie czynna: w rozumieniu definicji zawartej w art. 2 pkt 28 pkt 31 zmiany ustawy z dnia 27 lipca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

10) powierzchnia kondygnacji: w rozumieniu definicji zawartej w art. 2 pkt 33 pkt 31 zmiany ustawy z dnia 27 lipca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 11) udział powierzchni biologicznie czynnej: w rozumieniu definicji zwartej w art. 2 pkt 29 pkt zmiany ustawy z dnia 27 lipca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) udział powierzchni zabudowy: w rozumieniu definicji zwartej w art. 2 pkt 35 pkt 31 zmiany ustawy z dnia 27 lipca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) przepisy odrębne: przepisy ustaw i akty wykonawcze do tych ustaw oraz przepisy prawa lokalnego (np. uchwały sejmiku województwa, rozporządzenia wojewody);
- 14) teren: teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający indywidualne oznaczenie – symbol jednostki, numer porządkowy i symbol przeznaczenia terenu, którego przeznaczenie zostało opisane w ustaleniach szczegółowych - karcie danego terenu, przeznaczony także pod drogi, dojazdy, infrastrukturę techniczną, zieleń, urządzenia rekreacyjne i inne związane z właściwym użytkowaniem terenu;
- 15) wysokość zabudowy: w rozumieniu definicji zwartej w art. 2 pkt 30 pkt 31 zmiany ustawy z dnia 27 lipca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust.1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku, zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. Elementy zagospodarowania przestrzennego, wymagające ukształtowania lub rewaloryzacji:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym ochrony wymaga ekspozycja na historyczny zespół Starego Miasta w Sztumie i zespół zamkowy w Sztumie oraz krajobraz kulturowy; zasady ochrony zawarto w § 7 ust. 1 i 2 oraz w ustaleniach szczegółowych (kartach terenów) poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające rewaloryzacji.

2. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) obowiązuje maksymalny poziom posadzki parteru budynków 0,60 m n.p.t. w rejonie głównego wejścia do budynku; w sytuacji, kiedy spadek terenu przy wejściu do budynków nie pozwala na zachowanie tej wartości, dopuszcza się maksymalny poziom posadzki parteru budynków do 1,20 m n.p.t.;
- 2) w terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się:
 - a) sytuowanie niezbędnych dla zagospodarowania i zabudowy terenów urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, takich jak: dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, zieleń towarzyszącą, infrastrukturę techniczną i inne związane z właściwym użytkowaniem terenu;
 - b) odstępstwa od ustalonych w kartach terenów wysokości dla inwestycji z zakresu łączności publicznej i infrastruktury elektroenergetycznej;
- 3) zasady lokalizacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) na obiektach i terenach chronionych, o których mowa w § 7 ust. 4 i 5 ustala się zakaz lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych (nie dotyczy budynku mieszkalnego ul. Żeromskiego 8a na dz. 13/3 obr. 4 m. Sztum) i urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
 - b) na pozostałych terenach dopuszcza się urządzenia wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną i geotermalną o wielkościach ustalonych w kartach terenów, z wykluczeniem instalacji odnawialnych źródeł energii: na połaciach dachów budynków eksponowanych z ciągów dróg publicznych, przy ich lokalizacji na gruncie ich ekspozycja winna być niwelowana poprzez zieleń izolacyjno – krajobrazową;
 - c) urządzenia wykorzystujące energię wiatru dopuszcza się wyłącznie do zasilania punktów oświetleniowych;

- 4) ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce budowlanej pod względem kolorystycznym pokrycia dachowego oraz elewacji; dla nowych obiektów towarzyszących ustala się nawiązanie formą architektoniczną i wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej;
- 5) pozostałe zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, kształtujące ład przestrzenny zostały ustalone w kartach terenów;
- 6) dla działek zabudowanych i budynków istniejących w dniu obowiązywania planu, dopuszcza się odstępstwa od ustalonych w kartach terenów zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dla budynków, które mają inną formę dachu niż ustalono w karcie danego terenu dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego;
 - b) przy nadbudowie tych budynków obowiązuje wysokość i forma dachu jak podano w karcie danego terenu;
 - c) przy rozbudowie w poziomie tych budynków obowiązuje forma dachu jak w karcie danego terenu lub forma dachu jak w części istniejącej;
 - d) jeśli wskaźniki powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy przekraczają wartości ustalone w karcie danego terenu, dopuszcza się ich zachowanie;
- 7) dla obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się dowolne wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych;
- 8) obowiązuje stosowanie następujących materiałów wykończeniowych:
 - a) dla elewacji budynków stosować wyłącznie materiały naturalne: cegła, drewno, kamień – w partii cokołowej, tynk w kolorystyce ograniczonej do naturalnych odcieni bieli, beżu, szarości oraz ugrów z palety barw ziemi o niskim nasyceniu; wyklucza się imitacje cegły – dopuszcza się licówki ceglane; kolorystyka ograniczona do naturalnych odcieni bieli, beży, szarości oraz ugrów z palety barw ziemi o niskim nasyceniu; dla budynków produkcyjnych i magazynowych dopuszcza się imitacje ww. materiałów oraz blachę z uwzględnieniem podanej kolorystyki;
 - b) dla dachów stosować: dachówkę ceramiczną, blachodachówkę; dla dachów innych niż strome dopuszcza się inne materiały; dopuszcza się stosowanie wyłącznie pokryć dachowych o matowym wykończeniu; kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy), czerni, grafitu lub ciemnych szarości; kolorystyka dachów w odcieniach czerni, grafitu lub ciemnych szarości wyłącznie dla pokryć bitumicznych i blachy na rąbek; w dachach dopuszcza się montaż okien połaciowych i lukarn; wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne; łączna długość lukarn i wystawek na jednej połaci nie może przekraczać 30% długości tej połaci;
 - c) dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie jednego budynku; w budynkach wielorodzinnych dla drzwi wejściowych stosować spójną kolorystykę.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. W obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące zakazy:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz infrastruktury komunikacyjnej i kolejowej;
- 2) lokalizację przedsięwzięć i prowadzenia działalności mogącej spowodować zanieczyszczenie środowiska, w tym:
 - a) powodujących emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub środowiska, powodującą szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska;
 - b) stosowanie substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska;
 - c) stosowanie instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;

- d) stosowanie rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby spowodować dostanie się ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
- 3) prowadzenie działalności związanej ze zbiórką odpadów, ich przetwarzaniem i recyklingiem (to jest taki odzysk odpadów, który polega na powtórным przetwarzaniu substancji lub materiałów zawartych w odpadach w procesie produkcyjnym w celu uzyskania substancji lub materiału o przeznaczeniu pierwotnym lub o innym przeznaczeniu, w tym też recykling organiczny).

2. W obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące nakazy:

- 1) ochrony siedlisk i stanowisk gatunków chronionych 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) stosowania dla kształtowania terenów zieleni - powierzchni biologicznie czynnych, gatunków roślin rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych oraz z zastosowaniem drzew i krzewów;
- 3) ochrony istniejących drzew; wycinka drzew dopuszczalna jest jedynie ze względu na ich zły stan fitosanitarny, zagrożenia życia lub mienia, przy czym w sytuacji wycinki obowiązuje kompensacja przyrodnicza 1:1 na terenie, na którym miała miejsce wycinka i zastosowanie gatunków rodzimych; ewentualną wycinkę drzew prowadzić poza okresem lęgowym ptaków; przed wycinką drzewa należy zinwentaryzować pod kątem zasiedlenia przez ptaki, owady i nietoperze oraz porosty; dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne;
- 4) zebrania wierzchniej warstwy gruntu (gleby) przed zabudową terenu w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
- 5) dla prowadzonej działalności obowiązuje wymóg spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji.

3. W obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:

- 1) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 2) ograniczenie wykonywania budowlanych prac ziemnych do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, dojazdów do nich oraz realizacji infrastruktury technicznej;
- 3) planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo - wodnego i wód oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych na obszarze objętym planem miejscowym oraz na terenach przyległych;
- 4) inwestycje realizować w sposób nienaruszający stosunki gruntowo – wodne, zachowując spójność systemu melioracyjnego całego obszaru oraz zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 5) drogi i dojazdy przechodzące przez zagłębienia terenów należy wyposażyć w przepusty umożliwiające migrację zwierząt;
- 6) do wykonania placów postojowych, dojazdów, miejsc postojowych dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych (gruntowych) lub półprzepuszczalnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami: dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju przeznaczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi: zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 9) obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Północno - zachodni fragment jednostki przestrzennej 1 położony jest w strefie ochrony otoczenia krajobrazu kulturowego – jak oznaczono na rysunku planu; pozostały obszar objęty planem miejscowym położony jest w strefie ochrony ekspozycji na historyczny zespół Starego Miasta w Sztumie i zespół zamkowy w Sztumie; w strefach ustala się następujące zakazy, nakazy i ograniczenia:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych z dopuszczeniem obiektów zaplecza budowy na okres realizacji inwestycji;
- 2) zakaz lokalizacji elementów negatywnie oddziałujących na krajobraz kulturowy w tym obiektów wielokubaturowych i wielkoobszarowych oraz subdominant;
- 3) ograniczenie gabarytów i wskaźników zabudowy zgodnie z ustaleniami podanymi w kartach terenów.

2. Ustala się ochronę krajobrazu kulturowego: ochronę naturalnego ukształtowania terenu z dopuszczeniem zmiany naturalnej rzędnej terenu o wysokość względną nie większą niż 1,20 m dla realizacji budynków i dróg (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni).

3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu; roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności w obrębie strefy, mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytków archeologicznych, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych; szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala właściwy konserwator zabytków w drodze decyzji.

4. W obszarze objętym planem występują obiekty objęte ochroną - ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:

- 1) budynek mieszkalny i budynek gospodarczy przy ul. Żeromskiego 8a (działka ew. nr 13/3 obr. 4 m. Sztum), budynek mieszkalny i budynek gospodarczy przy ul. Żeromskiego 8b (działki ew. nr 13/5 i 13/6 obr. 4 m. Sztum); dla budynków ustala się:
 - a) nakaz ochrony historycznej lokalizacji budynków oraz historycznych elementów budynków tj. bryły, kształtu i pokrycia dachu, dyspozycji ścian (w tym rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych), detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), materiałów budowlanych, kolorystyki (w tym w szczególności kolorystyki wynikającej z zastosowania kamiennych, drewnianych i ceglanych elewacji);
 - b) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z zachowanymi historycznymi elewacjami z cegły licowej, kamienia, drewna, elewacjami szachulcowymi oraz innych form historycznego detalu architektonicznego;
 - c) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków;
 - d) w przypadku zniszczenia części lub całości budynku, obowiązuje nakaz odtworzenia w zakresie elementów podlegających ochronie określonych w lit. a, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych i ikonograficznych;
 - e) wszelkie działania w obrębie budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) kapliczka na działce ew. nr 13/1 obr. 4 m. Sztum, oznaczona na rysunku planu; przedmiotem ochrony jest lokalizacja i forma, użyte materiały budowlane, kolorystyka, detal architektoniczny; wszelkie działania w obrębie obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków wymaga stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Ustala się ochronę zespołów i budynków o wartościach historyczno – kulturowych, objętych ochroną ustaleniami planu miejscowego na podstawie art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, oznaczonych na rysunku planu:

1) zespołów o wartościach historyczno – kulturowych (historycznych siedlisk), oznaczonych na rysunku planu, dla których ustala się:

- a) zachowanie historycznej zasady usytuowania budynków i zieleni wysokiej w siedlisku;
- b) sytuowanie nowych budynków w zespole jako uzupełnienie istniejącej zabudowy z wytworzeniem wewnętrznego podwórza lub jako odtworzenie w miejscu jej historycznego występowania; w obrębie podwórza wyklucza się lokalizację budynków i obiektów towarzyszących;
- c) nowe budynki w zespole muszą mieć formę architektoniczną dostosowaną do budynku o wartościach historyczno – kulturowych występującego w zespole, z uwzględnieniem wysokości, poziomu posadowienia parteru, proporcji wymiarów rzutu, kształtu dachu i jego układu w stosunku do drogi, materiałów elewacyjnych;
- d) jeśli w zespole budynki o wartościach historyczno-kulturowych nie występują:
 - dla nowych budynków mieszkalnych i usługowych ustala się: wysokość do 9,00 m, dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze, dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia dachu od 40 stopni do 45 stopni, rzut prostokątny, proporcje boków 1 do 1,5 – 1,8, poziom posadowienia parteru do 0,60 m nad poziomem terenu w rejonie głównego wejścia do budynku;
 - dla nowych budynków gospodarczych i garaży ustala się: wysokość nowych budynków gospodarczych do 10,00 m, dla nowych garaży do 6,00 m, dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze lub jedna kondygnacja nadziemna, dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia dachu od 40 stopni do 45 stopni, rzut prostokątny, proporcje boków 1 do 1,5 – 1,8, poziom posadowienia parteru do 0,60 m nad poziomem terenu w rejonie głównego wejścia do budynku,
 - usytuowanie budynków dłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do budynków istniejących w zespole tolerancją do 15 stopni;
- e) nakaz zachowania i rewitalizacji zieleni (drzew i krzewów) związanej z zespołem;

2) budynki o wartościach historyczno - kulturowych, oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:

- a) nakaz zachowania formy architektonicznej (to jest: bryły, kształtu dachu, wysokości), dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), materiałów budowlanych elewacji i historycznej kolorystyki;
- b) zakaz nadbudowy, rozbudowy, zakaz ocieplania od zewnątrz budynków o elewacjach ceglanych, drewnianych oraz tynkowanych z detalem architektonicznym;
- c) dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem budynków do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych oraz konserwację; przy przebudowach obowiązuje zachowanie elementów chronionych.

§ 8. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1. Obszar objęty planem położony jest w strefie kontrolowanej (MCTR) wokół lotniska wojskowego w Królewie Malborskim; zagospodarowanie terenu winno być zgodne z ustawą Prawo lotnicze z dnia 3 lipca 2002 r. (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1235), infrastruktura telekomunikacyjna nie może oddziaływać negatywnie na funkcjonowanie urządzeń i sprzętu wojskowego, w tym systemów łączności zlokalizowanych na terenie kompleksu wojskowego (dotyczy emisji i potencjalnego zakłócenia ma lotniczego).

2. Przez obszar objęty planem przechodzą gazociągi wysokiego ciśnienia: DN200 relacji Sztumska Wieś - Zarzecze – rok budowy 1974, oraz DN80 odejście od stacji gazowej wysokiego ciśnienia w Sztumie – rok budowy 1974, wzdłuż których ustala się strefę kontrolowaną (IG), oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują przepisy odrębne.

3. Przez obszar objęty planem przechodzą napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV, wzdłuż których ustala się pas ochrony funkcyjnej (IE), oznaczony na rysunku planu miejscowego; dla pasa ochrony funkcyjnej ustala się:

- 1) wprowadzenie zmian w zagospodarowaniu terenu wymaga uzyskania opinii gestora linii;

- 2) nasadzenia drzew i krzewów, wznoszenie budowli, budowa ogrodzeń, składowania odpadów, piasku i ziemi wymagają uzyskania opinii zarządcy sieci;
- 3) pas ochrony funkcyjnej nie jest równoznaczny z pasem określonym na potrzeby służebności przesyłu, który wyznacza się w oparciu o inne przepisy.

4. W sąsiedztwie obszaru kolejowego, który znajduje się poza obszarem objętym planem, obowiązuje strefa ograniczeń (TK), oznaczona na rysunku planu; w strefie obowiązują szczególne warunki zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, w tym: ograniczenia, nakazy i zakazy w zakresie lokalizacji budynków, budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

5. W zakresie bezpieczeństwa pożarowego ustala się:

- 1) uwzględnić konieczność wykonania dróg pożarowych do obiektów, które tego wymagają zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla obiektów pozostałych należy wyznaczyć i wykonać dojazdy zgodnie z wymaganiami dotyczącymi danego typu obiektu;
- 3) należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne, które powinny odpowiadać wymaganiom zawartym w przepisach odrębnych, obowiązujących Polskich Normach oraz innych normatywach w tym zakresie; oznakowanie miejsca lokalizacji zewnętrznych hydrantów przeciwpożarowych zgodnie z Polską Normą.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. W obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, dokonywanych na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1000 m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1000 m², bliźniaczej 500 m², szeregowej 400 m², dla usług 800 m²; dla działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, podziału działek w celu przyłączenia ich do działek przyległych na cele poprawy warunków zagospodarowania działek, dojsć dopuszcza się powierzchnię dowolną;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 30,00 m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 16,00 m, bliźniaczej 12,00 m, szeregowej 9,00 m, dla usług 20,00 m; dla działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dla dojazdów, dla poszerzenia dróg publicznych i dróg wewnętrznych, podziału działek w celu przyłączenia ich do działek przyległych na cele poprawy warunków zagospodarowania działek, działek skrajnych, narożnych i działek przy placach do zawracania dopuszcza się szerokość frontu działek dowolną;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, do którego przylega działka: od 60 stopni do 150 stopni; dla działek skrajnych i narożnych – dowolny;
- 4) dla wydzielanych działek stanowiących dojazdy do działek budowlanych należy przyjmować następujące zasady: szerokość minimum 10,00 m, dojazdy projektować jako przelotowe – to jest połączone z drogami publicznymi lub z drogami wewnętrznymi oznaczonymi na rysunku planu: miejscowego lub z drogami przyległymi do obszaru objętego planem miejscowym; w sytuacji braku takiej możliwości, dojazdy mogą być nieprzelotowe, jeśli są zakończone zatoczką do zawracania o wymiarach minimum 18,0 m x 18,0m; dopuszcza się projektowanie w formie ciągów pieszo-jezdných bez rozdziału ruchu.

3. Przy podziale terenów na działki budowlane innych niż podano w ust. 2, ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych jak podano w kracie danego terenu;
- 2) dla działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojsć, podziału działek w celu przyłączenia ich do działek przyległych na cele poprawy warunków zagospodarowania działek, działek pozostałych z wydzielenia przyległych terenów komunikacji - dopuszcza się powierzchnię dowolną;

- 3) dla działek stanowiących dojazdy ustala się: przy dojeździe do maksymalnie 3 działek budowlanych szerokość wydzielania działki stanowiącej dojazd minimum 8,00 m, na zakończeniu plac do zawracania o wymiarach minimum 13 m x 13 m, przy dojeździe do więcej niż 3 działek szerokość wydzielania działki minimum 10,00 m, na zakończeniu plac do zawracania o wymiarach minimum 18,00 m x 18,00 m; dopuszcza się urządzenie dojazdów w formie jednoprzestrzennych ciągów pieszo-jezdných.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Obszar objęty planem miejscowym powiązany jest komunikacyjnie z układem zewnętrznym:

- 1) istniejącą drogą publiczną – ul. Polanka, połączoną z drogą wojewódzką nr 603, przyległą do jednostki przestrzennej 4 od strony południowej;
- 2) istniejącymi drogami wewnętrznymi i docelowo drogami projektowanymi, połączonymi z drogą publiczną – krajową nr 55 (ul. Sienkiewicza) przyległą do jednostki przestrzennej 2 i 3 od strony wschodniej, bezpośrednio i poprzez jezdnię serwisową; realizacja inwestycji przewidzianych w planie wywołująca wzrost natężenia ruchu pojazdów na drodze krajowej nr 55, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym do jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tych inwestycji (nie drogowych).

2. Obsługę komunikacyjną terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się: z dróg publicznych przyległych do obszaru objętego planem miejscowym oraz położonych w obszarze objętym planem miejscowym oraz z dróg wewnętrznych położonych w obszarze objętym planem miejscowym i przyległych do obszaru objętego planem miejscowym, zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów.

3. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne: 1 mp na 1 lokal mieszkalny;
 - b) budynki mieszkalne jednorodzinne: 2 mp na 1 lokal mieszkalny;
 - c) budynki usługowe: 1 mp na każde 30 m² powierzchni użytkowej budynku, otrzymaną liczbę zaokrąglić w górę;
 - d) lokale usługowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych: 2 mp;
 - e) w obrębie parkingów realizowanych dla usług należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie minimum: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 1 do 5 – 1mp, od 6 do 15 - 2 mp, od 16 do 30 - 4 mp, powyżej 30 - 4% ogólnej liczby mp;
 - f) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu, o których mowa w ustawie prawo ruchu drogowym, realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie działki budowlanej o funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług: minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz minimum jedno miejsce postojowe dla rowerów trójkołowych osób niepełnosprawnych;
- 3) ustala się zasady lokalizacji miejsc postojowych:
 - a) wymagane miejsca postojowe zrealizować w obrębie działki budowlanej: na powierzchni terenu, w garażu wbudowanym i podziemnym lub w wydzielonym obiekcie;
 - b) za miejsca postojowe nie uznaje się publicznych lub ogólnodostępnych miejsc parkingowych zlokalizowanych w pasach drogowych terenów dróg wewnętrznych ani dróg publicznych.
- 4) dla parkingów stosować nawierzchnię przepuszczalną, jeśli przepisy odrębne nie wykluczają takiej możliwości z zabezpieczeniem gruntu przed zanieczyszczeniami.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych we wszystkich terenach z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) infrastrukturę techniczną nadziemną realizować w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazowych i środowiskowych, infrastrukturę techniczną podziemną realizować w sposób umożliwiający przemieszczanie się dziko żyjących zwierząt.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; przy braku sieci wodociągowej w przyległych drogach dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych;
- 2) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego;
- 3) dla ludności z obszaru objętego planem miejscowym zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw, wskazać ewentualne studnie awaryjne.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) etapowo, to jest do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo; po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obiekty należy podłączyć do sieci a zbiorniki bezwzględnie zlikwidować; nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe zagospodarować w miejscu ich powstawania, poprzez zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury, polegającej między innymi na: odprowadzeniu wód do zbiorników retencyjnych, ogrodów deszczowych lub studni chłonnych, realizowanych na własnej działce budowlanej; dopuszcza się odprowadzania wód na tereny położone poza terenem działki budowlanej, na teren, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 2) uzupełniająco dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej lub gminnej sieci kanalizacji deszczowej albo poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 3) wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w dotychczasowy sposób;
- 5) zakazuje się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na obszar kolejowy znajdujący się poza granicami planu i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowej lub ze zbiorników.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych, ewentualnie grupowych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła z uwzględnieniem przepisów ustanowionych przez Sejmik Województwa Pomorskiego.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się możliwość przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy sieci i linii z uwzględnieniem ustaleń podanych w ust. 1 oraz na podstawie warunków ustalonych przez zarządcę sieci;
- 2) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury elektroenergetycznej lokalizować na wydzielonych działkach z możliwością dojazdu; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej i w odległości 1,50 m od tej granicy z dostępem do drogi;

- 3) usunięcie wszelkich kolizji istniejących sieci elektroenergetycznych z planowaną zabudową w porozumieniu z zarządcą sieci;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem wymogów podanych w § 5 ust. 2 pkt 3.

9. W zakresie systemów telekomunikacyjnych i teletechnicznych:

- 1) linie telekomunikacyjne i teletechniczne należy projektować jako podziemne z uwzględnieniem wymogów podanych w ust.1;
- 2) przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi przepisami;
- 3) przy lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej i ocenie ich oddziaływania na otoczenie należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie.

10. Usuwanie odpadów: odpady segregować i gromadzić w szczelnych pojemnikach - zgodnie z przepisami odrębnymi i przepisami obowiązującymi w gminie Sztum.

11. Dopuszcza się realizację innych niż wymienionych w ust. 2-9 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 12. Karta terenu o symbolu: 1.1MNW (powierzchnia ok. 3,456 ha).

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obiekty towarzyszące,
 - b) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 5 ust.2 pkt 3.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.
4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 5 i z § 7 ust. 1 i 2.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7 ust.1 i ust.2.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,20;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;
- 4) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,35, minimalna 0,00;
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.3;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) budynki mieszkalne: wysokość do 10,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze, dopuszcza się podpiwniczenie budynków, dachy dwuspadowe lub czterospadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;
 - b) obiekty towarzyszące: wysokość do 6,00 m, jedna kondygnacja nadziemna, kąt nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni;

c) inne obiekty budowlane: wysokość do 10,00 m, dachy dowolne.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 8 ust.1 i ust.5.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9 ust.2.

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) usytuowanie budynków mieszkalnych: budynki sytuować najdłuższą kalenicą lub dłuższym bokiem jeśli kalenice nie występują, równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej odcinka drogi, z której następuje wjazd na działkę (z tolerancją do 5 stopni);
- 2) w terenie wydziela się strefę zieleni (Z), oznaczoną na rysunku planu; strefę zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną z dopuszczeniem zagospodarowania na funkcje wypoczynku, sportu i rekreacji i lokalizację altan; obowiązuje zachowanie istniejących zbiorników wodnych z możliwością ich wykorzystania jako zbiorniki retencyjne oraz zachowanie i pielęgnacja naturalnych brzegów tych zbiorników;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²; inne ustalenia zgodnie z § 9 ust.3 pkt 2 i 3.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej 1.3KR, 1.4KR;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 13. Karta terenu o symbolu: 1.2MNW-U (powierzchnia ok. 1,127 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej jednorodzinnej lub usług;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obiekty towarzyszące;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.2 pkt 3; dla usług dopuszcza się odnawialne źródła energii do 100 kW na jednej działce budowlanej z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.2 pkt 3;
- 3) wyklucza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy infrastruktury technicznej).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 5 i z § 7 ust. 1 i 2.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7 ust.1 i ust.2.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 0,20, dla usług 0,30;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 0,40, dla usług 0,30;

- 4) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej maksymalna 0,30, minimalna 0,00; dla usług maksymalna 0,50, minimalna 0,00;
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.3;
- 6) gabaryty obiektów:
- a) budynki: wysokość do 10,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dopuszcza się podpiwniczenie budynków, dachy dwuspadowe lub czterospadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;
 - b) obiekty towarzyszące: wysokość do 6,00 m, jedna kondygnacja nadziemna, kąt nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni;
 - c) inne obiekty budowlane: wysokość do 10,00 m, dachy dowolne;
 - d) budynki usługowe wolnostojące;

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 8 ust.1 i ust.5.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9 ust.2.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) usytuowanie budynków mieszkalnych i usługowych: budynki sytuować najdłuższą kalenicą lub dłuższym bokiem jeśli kalenice nie występują równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej odcinka drogi, z której następuje wjazd na działkę (z tolerancją do 5 stopni);
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²; inne ustalenia zgodnie z § 9 ust.3 pkt 2 i 3.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z dróg wewnętrznych 1.3KR i 1.4KR, z drogi przyległej do terenu od strony wschodniej, położonej poza obszarem objętym planem;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 14. Karta terenu o symbolu 1.3KR (powierzchnia ok. 0,433 ha), 1.4KR (powierzchnia ok. 0,112 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: zieleń, infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 5 i z § 7 ust. 1 i 2.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7 ust.1 i ust.2.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,10;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 4) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,10, minimalna 0,00;

- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie dotyczy;
- 6) gabaryty obiektów: wysokość do 10,00 m, dach dowolny.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 8 ust.1 i ust.5.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9 ust.2.

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) teren 1.3KR: zgodnie z wydzieleniem działek ew. nr 43/15 i 44/6 obr. Sztumskie Pole, na pozostałym odcinku minimum 10,00 m, jak na rysunku planu;
- b) teren 1.4KR: minimum 8,00 m, jak na rysunku planu;

2) chodnik minimum jednostronny, dopuszcza się urządzenie terenów jako ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni;

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: bez ograniczeń;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 15. Karta terenu o symbolu: 2.1MNW-U (powierzchnia ok. 0,917 ha); 2.2MNW-U (powierzchnia ok. 0,895 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej jednorodzinnej lub usług;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) mieszkanie w budynku usługowym;
- b) obiekty towarzyszące;
- c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.2 pkt 3; dla usług dopuszcza się odnawialne źródła energii do 100 kW na jednej działce budowlanej z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.2 pkt 3;
- 3) wyklucza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy infrastruktury technicznej).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 5 i z § 7 ust. 1 i 2.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

1) zgodnie z § 7 ust.1 i ust.2;

2) teren 2.2MNW-U:

- a) w terenie występuje zespół o wartościach historyczno-kulturowych (historyczne siedlisko), oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.5 pkt 1;

- b) w terenie występują budynki o wartościach historyczno – kulturowych: budynek mieszkalny i budynek gospodarczy, ul. Sienkiewicza 41a, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.5 pkt 2;

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 0,30, dla usług 0,50;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 0,40, dla usług 0,30;
- 4) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej maksymalna 0,50, minimalna 0,00, dla usług maksymalna 0,80, minimalna 0,00;
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.3;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) budynki mieszkalne i budynki usługowe: wysokość do 10,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dopuszcza się podpiwniczenie budynków, dachy dwuspadowe lub czterospadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;
 - b) obiekty towarzyszące: wysokość do 6,00 m, jedna kondygnacja nadziemna, kąt nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni;
 - c) inne obiekty budowlane: wysokość do 10,00 m, dachy dowolne;
- 7) minimalna ilość miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.3.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) zgodnie z § 8 ust.1 i ust.5;
- 2) dla pasa ochrony funkcyjnej (IE) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.3.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9 ust.2.

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 55, gdzie mogą występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu; obiekty budowlane projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;
- 2) usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższą kalenicą lub dłuższym bokiem jeśli kalenice nie występują równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej odcinka drogi, z której następuje wjazd na działkę (z tolerancją do 5 stopni); dla historycznego siedliska obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.5 pkt 1;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²; inne ustalenia zgodnie z § 9 ust.3 pkt 2 i 3.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) teren 2.1MNW-U: z drogi wewnętrznej 2.5KR;
 - b) teren 2.2MW-U: z ul. Sienkiewicza, przyległej do terenu od strony wschodniej - tylko zjazd istniejący, przy nowym zainwestowaniu wykorzystanie zjazdu istniejącego może się odbywać na warunkach zarządcy drogi i zgodnie z obowiązującymi przepisami, z drogi publicznej 2.4KDD, z drogi wewnętrznej 2.5KR;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 16. Karta terenu o symbolu: 2.3MN-MW-U (powierzchnia ok. 1,709 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej) lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) mieszkanie w budynku usługowym;
 - b) obiekty towarzyszące;
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.2 pkt 3; dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług odnawialne źródła energii do 100 kW na jednej działce budowlanej z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.2 pkt 3;
- 3) wyklucza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy infrastruktury technicznej).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 5 i z § 7 ust. 1 i 2.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7 ust.1 i ust.2;

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 4) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,80, minimalna 0,00;
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.3;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) budynki mieszkalne i budynki usługowe: wysokość do 10,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dopuszcza się podpiwniczenie budynków, dachy dwuspadowe lub czterospadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;
 - b) obiekty towarzyszące: wysokość do 6,00 m, jedna kondygnacja nadziemna, kąt nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni;
 - c) inne obiekty budowlane: wysokość do 10,00 m, dachy dowolne;
- 7) minimalna ilość miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.3.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) zgodnie z § 8 ust.1 i ust.5;
- 2) dla pasa ochrony funkcyjnej (IE) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.3.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9 ust.2 .

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) usytuowanie budynków: usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższą kalenicą lub dłuższym bokiem jeśli kalenice nie występują równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczającej odcinka drogi, z której następuje wjazd na działkę (z tolerancją do 5 stopni);
- 2) dla zabudowy szeregowej ustala się maksymalnie 5 segmentów w jednym szeregu;
- 3) w terenie wydziela się strefę zieleni, oznaczoną na rysunku planu (Z); strefę zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną, dopuszcza się zagospodarowanie na funkcje wypoczynku, sportu i rekreacji i lokalizację altan; obowiązuje zachowanie istniejących zbiorników wodnych z możliwością wykorzystania jako zbiorniki retencyjne oraz zachowanie i pielęgnacja naturalnych brzegów tych zbiorników;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi - 1000 m², zabudowa jednorodzinna bliźniacza 600 m², zabudowa jednorodzinna szeregowa 400 m²; inne ustalenia zgodnie z § 9 ust.3 pkt 2 i 3.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej 2.4KDD, z drogi wewnętrznej 2.5KR;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 17. Karta terenu o symbolu 2.4KDD (powierzchnia 1,114 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji drogowej publicznej – droga dojazdowa;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: zieleń, infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 5 i z § 7 ust.1.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7 ust.1 i ust.2;

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,00
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,00;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 5) gabaryty obiektów: wysokość do 10,00 m;
- 6) minimalna ilość miejsc do parkowania: nie dotyczy.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) zgodnie z § 8 ust.1 i ust.5;
- 2) dla pasa ochrony funkcyjnej (IE) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.3.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9 ust.2.

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z wymieleniem działki nr 263 obr. Sztumskie Pole;

2) teren przeznaczony do zagospodarowania łącznie z terenem przyległym od strony południowej.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: bez ograniczeń;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 18. Karta terenu o symbolu 2.5KR (powierzchnia 0,173 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: zieleń, infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 5 i z § 7 ust.1.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7 ust.1 i ust.2.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,00

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,00;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;

5) gabaryty obiektów: wysokość do 10,0 m;

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 8 ust.1 i ust.5.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9 ust.2 .

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z wydzieleniem działki ewidencyjnej nr 274/12 obr. Sztumskie Pole;

2) teren zagospodarować jako ciąg pieszo-jezdny.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

a) powiązanie drogi 2.5KR z drogą krajową nr 55 na warunkach Zarządcy drogi zgodnie z obowiązującymi przepisami;

b) dostępność drogowa: bez ograniczeń;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 19. Karta terenu o symbolu: 3.1MNW-U (powierzchnia ok. 2,165 ha);

1. Przeznaczenie terenu:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) mieszkanie w budynku usługowym;
 - b) obiekty towarzyszące;
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.2 pkt 3; dla usług dopuszcza się odnawialne źródła energii do 100 kW na jednej działce budowlanej z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.2 pkt 3;
- 3) wyklucza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy infrastruktury technicznej).
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.
4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 5 i § 7 ust.1 i ust.2.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7 ust.1 i ust.2.
6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 0,40, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i dla usług 0,30;
 - 4) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,70, minimalna 0,00;
 - 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.3;
 - 6) gabaryty obiektów:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe: wysokość do 10,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dopuszcza się podpiwniczenie budynków, dachy dwuspadowe lub czterospadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;
 - b) obiekty towarzyszące: wysokość do 6,00 m, jedna kondygnacja nadziemna, kąt nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni;
 - c) inne obiekty budowlane: wysokość do 10,00 m, dachy dowolne;
 - 7) minimalna ilość miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.3.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- 1) zgodnie z § 8 ust.1 i ust.5;
 - 2) dla strefy kontrolowanej (IG) oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9 ust.2.
9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) usytuowanie budynków mieszkalnych: budynki sytuować najdłuższą kalenicą lub dłuższym bokiem jeśli kalenice nie występują równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej odcinka drogi, z której następuje wjazd na działkę (z tolerancją do 5 stopni);
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²; inne ustalenia zgodnie z § 9 ust.3 pkt 2 i 3.
10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej 3.8KR;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

10. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 20. Karta terenu o symbolu: 3.2MN-MW-U (powierzchnia ok.13,906 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej) lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obiekty towarzyszące;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.2 pkt 3; dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług dopuszcza się odnawialne źródła energii do 100 kW na jednej działce budowlanej z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.2 pkt 3;
- 3) wyklucza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy infrastruktury technicznej).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 5 i § 7 ust.1 i ust.2.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7 ust.1 i ust.2.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 0,40, dla usług 0,30;
- 4) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,70, minimalna 0,00;
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.3;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) budynki mieszkalne: wysokość do 10,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dopuszcza się podpiwniczenie budynków, dachy dwuspadowe lub czterospadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;
 - b) obiekty towarzyszące: wysokość do 6,00 m, jedna kondygnacja nadziemna, kąt nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni;
 - c) inne obiekty budowlane: wysokość do 10,00 m, dachy dowolne;
- 7) minimalna ilość miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.3.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) zgodnie z § 8 ust.1 i ust.5;
- 2) dla strefy kontrolowanej (IG) oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9 ust.2;

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) usytuowanie budynków mieszkalnych: budynki sytuować najdłuższą kalenicą lub dłuższym bokiem jeśli kalenice nie występują równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej odcinka drogi, z której następuje wjazd na działkę (z tolerancją do 5 stopni);
- 2) w zabudowie jednorodzinnej szeregowej do 5 budynków w jednym szeregu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi - 1000 m², zabudowa jednorodzinna bliźniacza 600 m², zabudowa jednorodzinna szeregowa 400 m²; inne ustalenia zgodnie z § 9 ust.3 pkt 2 i 3;
- 4) w terenie wydziela się strefy zieleni (Z), oznaczone na rysunku planu; strefy zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną, dopuszcza się zagospodarowanie na funkcje wypoczynku, sportu i rekreacji, z wykluczeniem lokalizacji altan; obowiązuje zachowanie istniejących zbiorników wodnych z możliwością wykorzystania jako zbiorniki retencyjne oraz zachowanie i pielęgnacja naturalnych brzegów tych zbiorników;
- 5) przez teren przechodzi istniejąca sieć kanalizacji deszczowej oraz rów, wzdłuż których ustala się strefę ograniczeń (ID), oznaczoną na rysunku planu; zmiana sposobu zagospodarowania w strefie wymaga uzyskania opinii zarządcy sieci; w części strefy występuje rów, dopuszcza się skanalizowanie rowu pod warunkiem zachowania przepływu wód, minimalny przekrój sieci jak sieć istniejąca.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z dróg wewnętrznych 3.6KR i 3.8KR;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 21. Karta terenu o symbolu: 3.3MN-U (powierzchnia ok. 3,480 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej) lub usług;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obiekty towarzyszące;
 - b) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.2 pkt 3;
- 3) wyklucza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy infrastruktury technicznej).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 5 i § 7 ust.1 i ust.2.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) zgodnie z § 7 ust.1 i ust.2;
- 2) obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku na historyczne siedlisko w terenie 3.4.MN-MW-U, wzdłuż ciągów widokowych oznaczonych na rysunku planu;

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej 0,40, dla usług 0,70;

- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dla zabudowy mieszkaniowej 0,40, dla usług 0,20;
- 4) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej maksymalna 0,70, minimalna 0,00, dla usług maksymalna 1,00, minimalna 0,00;
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.3;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) budynki: wysokość do 10,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dopuszcza się podpiwniczenie budynków, kąt nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;
 - b) obiekty towarzyszące: wysokość do 6,00 m, jedna kondygnacja nadziemna, kąt nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni;
 - c) inne obiekty budowlane: wysokość do 10,00 m, dachy dowolne;

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) zgodnie z § 8 ust.1 i ust.5;
- 2) dla pasa ochrony funkcyjnej (IE) oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.3.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9 ust.2; .

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) usytuowanie budynków: dowolne;
- 2) w zabudowie jednorodzinnej szeregowej do 5 budynków w jednym szeregu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa usługowa - 1000 m², zabudowa jednorodzinna bliźniacza 600 m², zabudowa jednorodzinna szeregowa 400 m²; inne ustalenia zgodnie z § 9 ust.3 pkt 2 i 3.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej 3.7KDL;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 22. Karta terenu o symbolu: 3.4MN-MW-U (powierzchnia ok. 2,574 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej) lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) mieszkanie w budynku usługowym;
 - b) obiekty towarzyszące;
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.2 pkt 3; dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług odnawialne źródła energii do 100 kW na jednej działce budowlanej z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.2 pkt 3;
- 3) wyklucza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy infrastruktury technicznej).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 5 i § 7 ust.1 i ust.2.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) zgodnie z § 7 ust.1 i ust.2;
- 2) w terenie występuje zespół o wartościach historyczno-kulturowych (historyczne siedlisko), oznaczone na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.5 pkt 1;
- 3) w terenie występuje budynek o wartościach historyczno – kulturowych: budynek mieszkalny, ul. Sienkiewicza 29, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.5 pkt 2;
- 4) obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku na historyczne siedlisko wzdłuż ciągów widokowych oznaczonych na rysunku planu;

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dla zabudowy mieszkaniowej 0,40, dla usług 0,30;
- 4) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 1,00, minimalna 0,00;
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.3;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) budynki: -dla historycznego siedliska obowiązują ustalenia zawarte w z § 7 ust.5 pkt 1;
- na pozostałym terenie: wysokość do 12,00 m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dopuszcza się podpiwniczenie budynków, dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;
 - b) obiekty towarzyszące: wysokość do 6,00 m, jedna kondygnacja nadziemna, kąt nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni;
 - c) inne obiekty budowlane: wysokość do 10,00 m, dachy dowolne;

6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) zgodnie z § 8 ust.1 i ust.5;
- 2) dla pasów ochrony funkcyjnej (IE) oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.3.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9 ust.2; .

8. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) usytuowanie budynków: dla historycznego siedliska obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.5 pkt 1; na pozostałym terenie dowolne;
- 2) w zabudowie jednorodzinnej szeregowej do 5 budynków w jednym szeregu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 1500 m², zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i usługi 1000 m², zabudowa jednorodzinna bliźniacza 600 m², zabudowa jednorodzinna szeregową 400 m²; inne ustalenia zgodnie z § 9 ust.2;

9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: drogi publicznej 3.7KDL, z drogi wewnętrznej 3.6.KR;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

10. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 23. Karta terenu o symbolu: 3.5U-KO (powierzchnia ok. 2,520 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren usług lub obsługi komunikacji - garaże, parkingi, obiekty i urządzenia obsługi podróżnych;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: odnawialne źródła energii do 100 kW na jednej działce budowlanej z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.2 pkt 3;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.
4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 5 i § 7 ust.1 i ust.2.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7 ust.1 i ust.2.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,70;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,20;
- 4) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 2,00, minimalna 0,00;
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.3;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) budynki: wysokość do 12,00 m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie budynków, dachy dowolne;
 - b) obiekty towarzyszące: wysokość do 6,00 m, jedna kondygnacja nadziemna, dachy dowolne;
 - c) inne obiekty budowlane: wysokość do 12,00 m, dachy dowolne;

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) zgodnie z § 8 ust.1 i ust.5;
- 2) dla strefy ograniczeń (TK) oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia podane w § 8 ust.4;
- 3) dla pasa ochrony funkcyjnej (IE) oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.3.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9 ust.2.

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) usytuowanie budynków: dowolne;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²; inne ustalenia zgodnie z § 9 ust.2;

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej 3.6KR;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: dla działki stanowiącej własność Gminy Sztum 0%, dla działek pozostałych 30%.

§ 24. Karta terenu o symbolu 3.6KR (powierzchnia ok. 1,693 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: infrastruktura techniczna.
 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.
 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.
 4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 5 i § 7 ust.1 i ust.2.
 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7 ust.1.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,10;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 4) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,10, minimalna 0,00;
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie dotyczy;
- 6) gabaryty obiektów: wysokość do 12 m, dachy dowolne.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) zgodnie z § 8 ust.1 i ust.5;
- 2) dla pasów ochrony funkcyjnej (IE) oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.3;
- 3) dla strefy kontrolowanej (IG) oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9 ust.2 .

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 12,00 m, jak na rysunku planu;
- 2) chodnik minimum jednostronny;

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: bez ograniczeń;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 25. Karta terenu o symbolu 3.7KDL (powierzchnia ok. 0,273 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: zieleń, infrastruktura techniczna.
 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.
 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.
 4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 5 i § 7 ust.1 i ust.2.
 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) zgodnie z § 7 ust.1 i 2;
- 2) obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku na historyczne siedlisko w terenie 3.4.MN-MW-U, wzdłuż ciągów widokowych oznaczonych na rysunku planu.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,10;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 4) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,10, minimalna 0,00;
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie dotyczy;
- 6) gabaryty obiektów: wysokość do 10,00 m, dachy dowolne.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) zgodnie z § 8 ust.1;
- 2) dla pasa ochrony funkcyjnej (IE) oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.3;

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9 ust.2; .

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10,00 m, jak na rysunku planu, chodnik minimum jednostronny;
- 2) powiązanie z drogą krajową nr 55 poprzez skrzyżowanie skanalizowane bądź rondo.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: bez ograniczeń;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 26. Karta terenu o symbolu 3.8KR (powierzchnia ok. 0,599 ha);

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 5 i § 7 ust.1 i ust.2.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7 ust.1.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,10;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 4) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,10, minimalna 0,00;

- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie dotyczy;
- 6) gabaryty obiektów: wysokość do 10,00 m, dachy dowolne.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) zgodnie z § 8 ust.1 i ust.5;
- 2) dla strefy kontrolowanej (IG) oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9 ust.2; .

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10,00 m, jak na rysunku planu, chodnik minimum jednostronny;

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 3) dostępność drogowa: bez ograniczeń;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 27. Karta terenu o symbolu 3.9KP (powierzchnia 0,124 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: zieleń, infrastruktura techniczna, urządzenia służące obsłudze ruchu rowerowego (np. stojaki, wiaty rowerowe, automatyczne stacje napraw rowerów), wiatra przystankowa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 5 i § 7 ust.1 i ust.2.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) zgodnie z § 7 ust.1 i ust 2;
- 2) obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku na historyczne siedlisko w terenie 3.4.MN-MW-U, wzdłuż ciągów widokowych oznaczonych na rysunku planu.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,10;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 4) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,10, minimalna 0,00;
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie dotyczy;
- 6) gabaryty obiektów: wysokość do 10,00 m, dachy dowolne.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 8 ust.1 ust.5;

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9 ust.2; .

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: nie dotyczy;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 28. Karta terenu o symbolu 3.10KDD (powierzchnia 0,110 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: zieleń, infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 5 i § 7 ust.1 i ust.2.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7 ust.1 i ust 2.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 4) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie dotyczy;
- 6) gabaryty obiektów: wysokość do 10,00 dachy dowolne.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 8 ust.1.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9 ust.2.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: bez ograniczeń;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 29. Karta terenu o symbolu: 4.1MNW-U (powierzchnia ok. 7,640 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) mieszkanie w budynku usługowym;
 - b) obiekty towarzyszące;

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.2 pkt 3; dla usług odnawialne źródła energii do 100 kW na jednej działce budowlanej z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.2 pkt 3;

3) wyklucza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy infrastruktury technicznej).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 5 i § 7 ust.1 i ust.2.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

1) zgodnie z § 7 ust.1 i ust.2;

2) w terenie ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczone na rysunku planu, w których obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 pkt 3;

3) w terenie występuje zespół o wartościach historyczno-kulturowych (historyczne siedlisko), oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.5 pkt 1;

4) w terenie występuje budynek o wartościach historyczno – kulturowych, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.5 pkt 2.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dla zabudowy mieszkaniowej 0,40, dla usług 0,30;

4) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,80, minimalna 0,00;

5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.3;

6) gabaryty obiektów:

a) budynki mieszkalne i budynki usługowe: wysokość do 10,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dopuszcza się podpiwniczenie budynków; dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni;

b) obiekty towarzyszące: wysokość do 6,00 m, jedna kondygnacja nadziemna; kąt nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni;

c) inne obiekty budowlane: wysokość do 10,00 m, dachy dowolne

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) zgodnie z § 8 ust.1;

2) dla pasa ochrony funkcyjnej (IE) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.3.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9 ust.2; .

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) usytuowanie budynków: dłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do drogi, z której następuje wjazd na działkę z tolerancją do 15 stopni; dla historycznego siedliska obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.5 pkt 1;

2) w terenie wydziela się strefę zieleni (Z), oznaczoną na rysunku planu; strefę zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną; dopuszcza się zagospodarowanie na funkcje wypoczynku, sportu i rekreacji i lokalizację altan; obowiązuje zachowanie istniejących zbiorników wodnych z możliwością

wykorzystania jako zbiorniki retencyjne oraz zachowanie i pielęgnacja naturalnych brzegów tych zbiorników;

- 3) wokół historycznego siedliska ustala się strefę zieleni (Z) oznaczoną na rysunku planu; strefę zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną z nasadzeniem drzew i krzewów;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²; inne ustalenia zgodnie z § 9 ust.2;

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej przyległej do terenu od strony południowej (ul. Żeromskiego), z drogi publicznej 4.3KDL, z dróg wewnętrznych 4.4KR, 4.6KR, 4.7KR;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 30. Karta terenu o symbolu: 4.2MNW-U-P (powierzchnia ok. 6,088 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług lub produkcji (w tym składy i magazyny);
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) mieszkanie w budynku usługowym;
 - b) obiekty towarzyszące;
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.2 pkt 3; dla usług i produkcji odnawialne źródła energii do 100 kW na jednej działce budowlanej z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.2 pkt 3;
- 3) wyklucza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy infrastruktury technicznej).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 5 i § 7 ust.1 i ust.2.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) zgodnie z § 7 ust.1 i ust.2;
- 2) w terenie występują budynki objęte ochroną - ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.4 pkt 1;
- 3) w terenie występuje kapliczka objęta ochroną - ujęta w gminnej ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.4 pkt 2;
- 4) w terenie występuje zespół o wartościach historyczno-kulturowych (historyczne siedlisko), oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.5 pkt 1;
- 5) w terenie występują budynki o wartościach historyczno – kulturowych, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.5 pkt 2;

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dla zabudowy mieszkaniowej 0,40, dla usług i produkcji 0,30;

- 4) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 080, minimalna 0,00;
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.3;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) budynki mieszkalne, budynki usługowe, budynki produkcji, składy i magazyny: -dla historycznego siedliska obowiązują ustalenia zawarte w z § 7 ust.5 pkt 1;
- na pozostałym terenie: wysokość do 10,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dopuszcza się podpiwniczenie budynków; dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni;
 - b) obiekty towarzyszące: wysokość do 6,00 m, jedna kondygnacja nadziemna; kąt nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni;
 - c) inne obiekty budowlane: wysokość do 10,00 m, dachy dowolne;
- 7) minimalna ilość miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.3.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) zgodnie z § 8 ust.1 i ust.5;
- 2) dla strefy kontrolowanej (IG) oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9 ust.2; .

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) usytuowanie budynków: dłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do drogi, z której następuje wjazd na działkę z tolerancją do 15 stopni; dla historycznego siedliska obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.5 pkt 1;
- 2) strefy zieleni oznaczone na rysunku planu (Z) zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną, dopuszcza się zagospodarowanie na funkcje wypoczynku, sportu i rekreacji i lokalizację altan; obowiązuje zachowanie istniejących zbiorników wodnych z możliwością wykorzystania jako zbiorniki retencyjne oraz zachowanie i pielęgnacja naturalnych brzegów tych zbiorników;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²; inne ustalenia zgodnie z § 9 ust.2;

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej przyległej do terenu od strony południowej (ul. Żeromskiego), z drogi publicznej 4.3KDL, z drogi wewnętrznej 4.5KR;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 31. Karta terenu o symbolu: 4.3KDL (powierzchnia ok. 0,233 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji drogowej publicznej – droga lokalna; istniejąca ul. Polanka;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: zieleni, infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 5 i z § 7 ust.1.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) zgodnie z § 7 ust.1 i ust.2;
- 2) na fragmencie terenu (w południowo-zachodniej części) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 pkt 3.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,10;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolna;
- 4) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 0,10, minimalna 0,00;
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) gabaryty obiektów: wysokość do 10,00 m, dachy dowolne.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 8 ust.1.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9 ust.2; .

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
- 2) teren przeznaczony do zagospodarowania łącznie z terenem drogi przyległej do terenu od strony południowej;

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: bez ograniczeń;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 32. Karta terenu o symbolu: 4.4KR (powierzchnia ok. 0,505 ha); 4.5KR (powierzchnia ok. 0,542 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: zieleń, infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 5 i § 7 ust.1 i ust.2.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7 ust.1 i ust.2.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,00
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;

- 4) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,00;
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie dotyczy;
- 6) gabaryty obiektów: wysokość do 10,00 dachy dowolne.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 8 ust.1 i ust.5.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9 ust.2; .

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) teren 4.4KR: minimum 10,00 m, jak na rysunku planu;
 - b) teren 4.5KR: minimum 10,00 m, jak na rysunku planu,

2) chodnik minimum jednostronny;

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: bez ograniczeń;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 33. Karta terenu o symbolu: 4.6KR (powierzchnia ok. 0,059 ha); 4.7KR (powierzchnia ok. 0,040 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: infrastruktura techniczna z wyłączeniem obiektów kubaturowych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 5 i § 7 ust.1 i ust.2.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) zgodnie z § 7 ust.1 i ust.2;
- 2) teren 4.7KR: w terenie ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 pkt 3;

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,00;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 4) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,00;
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie dotyczy;
- 6) gabaryty obiektów: wysokość do 10,00 m.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 8 ust.1.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9 ust.2; .

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) teren 4.6KR: zgodnie z granicami ewidencyjnymi działek nr 314/4, 314/7, 314/10 obr. Sztumskie Pole – jak na rysunku planu;

b) teren 4.7KR: zgodnie z granicami ewidencyjnymi działki nr 311/13 – jak na rysunku planu;

2) zagospodarowania terenów jako ciąg pieszo-jezdny;

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: bez ograniczeń;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 37. Traci moc obowiązującą Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Sztumskie Pole t.j. Obwieszczenie Nr 1.2018 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 14 czerwca 2018 r., opublikowane w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2018 r. nr 146 poz.3191 w zakresie objętym niniejszym planem miejscowym.

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Sztum.

§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Waldemar Fierek

KORYTARZE EKOLOGICZNE, KRAJOWY (K), REGIONALNY (R)
LOKALNY (L)
STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI EKSPONOWANIE
[KOD] DROGA KRAJOWA
SIEC GAZOWA WYSOKIEGO CIŚNIENIA
IN-IZYBARYSTYJNE IACE I PROJEKTOWANIE I EKSPONOWANIE
ZABUDOWY MIESZKANOWO-USLUGOWE
STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ I OW
HISTORYCZNE ALIJE DRZE
[KOD] DROGA WODZOWE
IN-IZYBARYSTYJNE IACE I PROJEKTOWANIE I ZABUDOWY
PRACOWNICY USLUGOWE
[ZD] TERENY GOSPODARSTWA WZGLADNIE
[KOD] DROGA POWATOWE
STREFA PEŁNEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ I



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Sztumie
z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obszaru w obrębie Sztumskie Pole.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Sztumie rozstrzyga co następuje:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Sztumskie Pole wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 26 kwietnia 2024 r. do 29 maja 2024 r.

2. Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i upłynął w dniu 11 czerwca 2024 r.

3. W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w ustalonym terminie składania uwag w trakcie dyskusji publicznej w dniu 15 maja 2024 r., nie złożono uwag ani wniosków do projektu planu ani do prognozy oddziaływania na środowisko.

Przewodniczący Rady

Waldemar Fierek

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Sztumie
z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy zapisanych
w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obszaru w obrębie Sztumskie Pole
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 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Sztumie rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym planem występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej zaliczone do zadań własnych gminy: budowa dróg publicznych 2.4KDD, 3.7.KDL, 3.10KDD, budowa ścieżki pieszo-rowerowej 3.9KP, budowa dróg wewnętrznych 1.3KR i 3.6KR , przy współfinansowaniu innych właścicieli działek położonych w tych terenach.

2. Na obszarze objętym planem występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy: sieci wodociągowe i sieci kanalizacji sanitarnej w drogach publicznych 2.4KDD, 3.5KDD, 3.10KDD oraz w drogach wewnętrznych: 1.3KR, 1.4KR, 2.5KR, 3.6KR, 3.7.KDL, 3.8KR, 3.10KDD, 4.4KR, 4.5KR.

Przewodniczący Rady

Waldemar Fierek

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia.....2024 r.

**Dane przestrzenne dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obszaru w obrębie Sztumskie Pole
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 2023 r. poz. 977 ze zm.).**

Załącznik4.xml.

Przewodniczący Rady

Waldemar Fierek

UZASADNIENIE DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU W OBRĘBIE SZTUMSKIE POLE.

1. INFORMACJA O ZMIANIE PLANU

1.1. Podstawa i cel opracowania.

Projekt zmiany planu sporządzono na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Sztumie nr LVI.499.2023 z dnia 26 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Sztumskie Pole.

Projekt zmiany planu sporządza się w celu zmiany funkcji układu drogowego z uwzględnieniem stanu własności, kosztów realizacji i utrzymania dróg, oraz wprowadzenia funkcji uzupełniających z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych i kulturowych.

1.2. Stan istniejący.

Obszar zmiany planu obejmuje cztery wydzielone przestrzennie jednostki urbanistyczne:

- jednostka urbanistyczna 1 obejmuje tereny położone po zachodniej stronie ul. Sienkiewicza, przy bocznej drodze prowadzącej od ul. Sienkiewicza w kierunku zachodnim do ul. Polnej; jest to teren w większości rolniczy ze stawami, miejscami porośnięty samosiejkami drzew i krzewów; część północna i wschodnia podzielone są na działki budowlane, w części wschodniej znajdują się dwa budynki mieszkalne jednorodzinne;
- jednostka urbanistyczna 2 obejmuje tereny przyległe do ul. Sienkiewicza, częściowo zabudowany budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, usługowymi, siedliskiem rolniczym; w części zachodniej realizowany jest zespół zabudowy szeregowej;
- jednostka urbanistyczna 3 obejmuje tereny położone po zachodniej stronie ul. Sienkiewicza; część północna położona jest w obrębie Sztumskie Pole, część południowa położona jest na obszarze miasta Sztum, po wschodniej stronie linii kolejowej Malbork-Grudziądz; część północną stanowią grunty rolnicze, w części południowej, położonej pomiędzy ogródkami działkowymi a terenem kolejowym znajdują się garaże i plac postojowy.
- jednostka urbanistyczna 4 obejmuje tereny położone po północnej stronie ul. Żeromskiego, po wschodniej i zachodniej stronie ul. Polanka; w części zachodniej jednostki znajduje się grupa budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w części wschodniej znajduje się teren rolniczy z siedliskiem rolniczym; w terenie znajdują małe zbiorniki wodne otoczone naturalną zielenią.

1.3. Planowane funkcje i zagospodarowania terenu

Obszar objęty zmianą planu przeznacza się na funkcje:

- jednostka przestrzenna 1:
w części zachodniej - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca (1.1.MNW); w części środkowej – wokół istniejącego stawu wydzielono strefę zieleni; w części wschodniej - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojącej lub usług (1.2.MNW-U); wokół terenów wydzielono drogi wewnętrzne, obsługujące również tereny przyległe (1.3 i 1.4.KR);
- jednostka przestrzenna 2:
w części południowo- zachodniej – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna lub usługi (2.3MN-MW-U), na pozostałym terenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi (2.1MNW-U, 2.2MNW-U); w środkowej części terenu – teren drogi wewnętrznej (2.5KR); wzdłuż południowej granicy terenu – teren drogi publicznej (2.4KDD), połączony poprzez drogę serwisową z ul. Sienkiewicza;
- jednostka 3:
w części północnej – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi (3.1MNW-U); w części środkowej – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi (3.2MN-MW-U); w części południowej – usługi lub teren obsługi komunikacji (garaże, parking, teren obsługi podróżnych) (3.4U-KO); tereny łączy droga wewnętrzna 3.6KR, połączona z ul. Sienkiewicza przez teren 3.10KDD i przez teren 3.7KDL oraz połączona z ul. Kasprowicza;
- jednostka 4:

w części zachodniej - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi (4.1MNW-U); w części zachodniej - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi lub produkcja, składy i magazyny (teren 4.2MNW-U-P); w terenach wydzielono tereny ze zbiornikami wodnymi i zadrzewieniami jako strefy zieleni; tereny rozdziela istniejąca droga publiczna - ul. Polanka (4.3KDD); teren 4.1MNW-U obsługuje droga wewnętrzna wyznaczona wzdłuż zachodniej i północnej granicy terenu (4.4KR), dwie istniejące drogi wewnętrzne (4.6KR i 4.7KR), ul. Polanka i ul. Żeromskiego (położona poza obszarem objętym planem); teren 4.2MNW-U obsługuje droga wewnętrzna (4.5KR), wydzielona wzdłuż północnej i wschodniej granicy terenu, ul. Polanka i ul. Żeromskiego (położona poza obszarem objętym planem).

1.4 Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum.

Dla obszaru miasta i gminy Sztum obowiązuje Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Sztumie nr XXXIV.267.2017 z dnia 29.03.2017 r. zmieniona uchwałą nr XII.166.2020 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29.07.2020 r.

Obszar objęty zmianą planu położony jest w obrębie terenów, dla których w studium ustalono przeznaczenie:

- dla terenów w obrębie Sztumskie Pole: *obszary istniejącej i projektowanej ekstensywnej zabudowy mieszkaniowo - usługowej na terenie wiejskim (symbol Mu): mieszkalnictwo (jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa; funkcja uzupełniająca – komunikacja, zieleń oraz infrastruktura techniczna.*

zabudowa zagrodowa, usługi w tym handel, drobne rzemiosło o charakterze nieuciążliwym.

- dla terenów na obszarze miasta Sztum: *obszary istniejącej i projektowanej ekstensywnej zabudowy mieszkaniowo - usługowej na terenie miasta (symbol Mu): 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.

1.5. Bilans terenów.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW) = 3,456 ha

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U) = 12,744 ha

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub y zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub y usług (MN-MW-U) = 18,189 ha

Tereny usług lub obsługi komunikacji (U-KO) = 2,574 ha

Tereny komunikacji drogowej publicznej (KDD,KDL) = 1,114ha

Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) = 4,129 ha

Tereny komunikacji pieszo-rowerowej (KP) = 0,115 ha

Tereny komunikacji pieszej (KPP) = 0,110 ha.

RAZEM = 44,431 ha.

2.UZASADNIENIE SPORZĄDZENIA PROJEKTU ZMIANY PLANU (art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W planie spełniono wymagania poprzez ustalenie zasad kształtowania ochrony i kształtowania ładu, wskaźników zagospodarowania terenów, maksymalnej wysokości zabudowy i gabarytów obiektów, wymagań dotyczących materiałów wykończeniowych elewacji i dachów. Ustalenia te są spójne z ustaleniami zmiany planu dla terenów przyległych, zapewniają ład przestrzenny.

2.2. Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

W obszarze objętym zmianą planu i w jego otoczeniu znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, przy siedliskach rolniczych występują budynki gospodarcze; są to w większości budynki parterowe z poddaszem, z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie nachylenia ok. 30 do 45 stopni. W planie ustalono na większości terenów takie same formy zabudowy, co zapewnia ochronę walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Tylko w terenie 3.4MN-MW-U dopuszczono trzy kondygnacje nadziemne, zgodnie z obowiązującym planem.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

- zasad ochrony środowiska przyrodniczego,
- wymóg zachowania dla zabudowy mieszkaniowej wskaźnika minimum 0,30 powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej,
- wydzielenia wokół zbiorników wodnych i terenów naturalnej zieleni stref zielni, wyłączonych z zabudowy (z dopuszczeniem altan).

Obszar objęty zmianą planu położony jest poza obszarami zbiorników wód podziemnych.

Tereny w całości przeznacza się na cele nierolnicze, wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej nastąpiło miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole, uchwalonym uchwałą nr XXVII/182/08 Rady Miejskiej w Sztumie z 30 sierpnia 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole (Dz.Urz.Woj.Pom. z 2008 r. Nr 115, poz. 2750).

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W obszarze objętym zmianą planu występują:

- stanowiska archeologiczne, które obejmuje się strefami ochrony archeologicznej,
- obiekty (budynki, kapliczka), ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których ustala się zasady ochrony,
- historyczne zagrody i budynki o wartościach historyczno-kulturowych, dla których ustala się zasady ochrony.

W obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty ani tereny zaliczone do dóbr kultury współczesnej. Obszar położony jest w strefie ochrony ekspozycji i ekspozycji zabytkowego zespołu Starego Miasta w Sztumie i zespołu zamkowego w Sztumie, dla stref ustalono zakazy, nakazy i ograniczenia, mające na celu ochronę ekspozycji.

Ustalono również ochronę krajobrazu kulturowego, poprzez ochronę naturalnego ukształtowania terenu, z dopuszczeniem zmiany naturalnej rzędnej terenu o wysokość względną nie większą niż 1,20 m dla realizacji budynków i dróg (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni).

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Wymagania w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, spełniono poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących:

- warunków lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi;
- zasad ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi;
- zasad zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, odprowadzenia ścieków i wód opadowych,
- zabezpieczenia ilości wody dla celów przeciwpożarowego zabezpieczenia wodnego,
- oznaczenia stref ograniczeń zabudowy wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia, napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia oraz wzdłuż terenu kolejowego.

Wymagania wynikające potrzeby osób niepełnosprawnych spełniono poprzez ustalenie wymogu zabezpieczenia na parkingach dla usług miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według ustalonych wskaźników.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Obszar objęty planem posiada walory ekonomiczne wynikające z:

- położenia przy drodze krajowej nr 91 – ul. Sienkiewicza, przy drodze wojewódzkiej nr 603 – ul. Żeromskiego,
- urozmaicenia krajobrazowego terenu (zbiorniki wodne, zielen naturalna).

Walory ekonomiczne terenu uwzględniono poprzez ustalenie funkcji: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz usług a w jednym terenie również produkcji, składów i magazynów.

2.7. Prawo własności.

Tereny objęte opracowaniem stanowią własność:

- gminy miejskiej Sztum, które jest właścicielem części działek drogowych, działki niezabudowanej i działki otaczającej garaże w terenie 3.5U-KO,
- osób fizycznych, które są właścicielem pozostałych działek.

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez ustalenie tożsamyh funkcji jak w obowiązującym planie i ograniczenie terenów przeznaczonych na cele publiczne.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby te uwzględniono poprzez wprowadzenie ustalenia o położeniu tego obszaru w strefie kontrolowanej lotniska wojskowego w Królewie Malborskim i wynikających z tego tytułu ograniczeniach.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Ponadlokalne cele publiczne.

Zgodnie z pismem Urzędu Marszałkowskiego znak DRRP-G.7637. 217.2023 z dnia 28 lipca 2023 r., na obszarze miasta i gminy Sztum 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będące zadaniami samorządu województwa. Na obszarze miasta i gminy Sztum przewiduje się inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niebędące zadaniami samorządu województwa, które dotyczą obszaru objętego zmianą planu:

- rewitalizacja i modernizacja linii kolejowej nr 207 – zadanie wykonane,
- budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej wraz z budową układów tłocznych i modernizacją przepompowni w aglomeracji Sztum – projekt zmiany planu umożliwia realizację tego zadania.

Lokalne cele publiczne.

W planie na realizację celów publicznych wskazuje się tereny:

- 2.4KDD - droga publiczna wzdłuż południowej granicy jednostki 2, włączona do drogi serwisowej wzdłuż ul. Sienkiewicza,
- 3.7KDL - droga publiczna połączona z ul. Sienkiewicza,
- 3.10KDD - droga publiczna połączona z ul. Sienkiewicza,
- 3.6KR - droga wewnętrzna prowadząca od placu przez dworzec kolejowym, w kierunku północnym, wzdłuż wschodniej granicy jednostki 3, włączona do drogi serwisowej wzdłuż ul. Sienkiewicza po północnej stronie jednostki 3; oś komunikacyjna nowych terenów inwestycyjnych,
- 4.3KDL - istniejąca droga publiczna – ul. Polanka,
- 3.9KP - ścieżka piesza i rowerowa po zachodniej stronie ul. Sienkiewicza,

Ponadto cele publiczne z zakresu infrastruktury technicznej mogą być realizowane w innych terenach przeznaczonych pod zabudowę.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W planie dopuszcza możliwość realizacji, w tym przebudowy, rozbudowy, likwidacji i budowy infrastruktury sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

2.11. Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W planie ustalono zasady zaopatrzenia w wodę oraz wymóg zapewnienia ilości i jakości wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

2.12. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

W obszarze objętym planem nie dopuszcza się realizacji inwestycji, które mogą spowodować poważne awarie, zagrażające zdrowiu ludzi i środowisku.

3. ZAPEWNIENIE UDZIAŁU SPOŁECZEŃSTWA W PRACACH NAD SPORZĄDZANIEM AKTÓW PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM PRZY UŻYCIU ŚRODKÓW KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ ORAZ ZACHOWANIE JAWNOŚCI I PRZEJRZYSTOŚCI PROCEDUR PLANISTYCZNYCH.

3.1. Obwieszczenie i ogłoszenie o podjęciu przez Radę Miejską w Sztumie uchwały nr LVI.449.2023 r. z dnia 26 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Sztumskie Pole, o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko:

- publikacja na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Sztum, od dnia 21.07.2023 r.
- publikacja w prasie Dziennik Bałtycki, Rejsy Regionów w dniu 21.07.2023 r.
- publikacja na stronie nierentowej <https://bip.sztum.pl/1222>.

3.2. Obwieszczenie i ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

- publikacja na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Sztum, od dnia 19.04.2024 r.

- publikacja na stronie nierentowej <https://bip.sztum.pl/1222> od dnia 19.04.2024 r.
- publikacja w prasie: Dziennik Bałtycki Rejsy Regionów w dniu 19.04.2024 r.

4. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2.

Burmistrz Miasta i Gminy Sztum ocenił aktualności studium i planów miejscowych oraz sporządził Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wymaganych art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rada Miejska w Sztumie podjęła uchwałę w sprawie oceny aktualności Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nr LXVII.590.2024 w dniu 27 marca 2024 r.

Obszar opracowania jest objęty obowiązującym planem miejscowym. W wykonanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wskazano, iż plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego mogą być podejmowane w wypadku:

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

Opracowanie niniejszej zmiany planu jest uzasadnione zmianą układu komunikacyjnego – zmianę dróg publicznych na drogi wewnętrzne, co organiczny wykup gruntów na cele publiczne.

Ponadto, na działkach stanowiących własność gminy Sztum (w południowej części jednostki 3) ustalono możliwość realizacji usług co zwiększy wartość tych działek.

5. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY.

Realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego gmina spowoduje dochody z tytułu:

- podatków od obiektów i terenów,
- opłaty planistycznej wynikającej ze sprzedaży działek,
- podziału terenu na działki z tytułu opłaty adiacenckiej.

Uchwalenie zmiany planu będzie skutkowało koniecznością realizacji przez gminę Sztum inwestycji celu publicznego: budowę sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej w drogach wewnętrznych i w drogach publicznych, budowę dróg publicznych, częściowe finansowanie budowy dróg wewnętrznych, przy udziale podmiotów prywatnych, które są właścicielami działek drogowych.

Burmistrz Miasta i Gminy Sztum.