UCHWAŁA NR VII/36/2007
Rady Miejskiej w Sztumie
z dnia 31 marca 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie II miasta Sztum",

Na podstawie: art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717; Dz.U. z 2004r. Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz.1492; Dz.U. z 2005r. Nr 113 poz. 954 i Nr130 poz.1087; Dz.U. z 2006r. Nr45 poz.319, Nr 225 poz. 1635), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr164, poz.1587) i art.18, ust.2, pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr142 poz. 1591, zm.: z 2002r. Nr23 poz.220, Nr62 poz.558, Nr113 poz.984, Nr153 poz.1271, Nr214 poz.1806, z 2003r. Nr80 poz.717, Nr162 poz.1568, z 2004r. Nr102 poz.1055, Nr116 poz.1203, Nr167 poz.1759, z 2005 r. Nr172 poz.1441, z 2006 r. Nr17 poz.128)

W wykonaniu uchwały nr XXXVIII/239/05 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 25 sierpnia 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Miejska w Sztumie uchwala, co następuje:

Rozdział 1 – Przepisy ogólne

§ 1.

1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum" uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie II miasta Sztum", obejmującego teren o łącznej powierzchni ok. 6,58 ha.

2. Granice terenu stanowią:

1) od północnego-wschodu: wzdłuż granicy z działkami nr 234/16 i 234/17;
2) od południowego-wschodu: ulica Kochanowskiego;
3) od południowego-zachodu: wzdłuż granicy działek nr 279/116 i 279/114, przez teren działek nr 279/103 i 279/117 wzdłuż granicy działki nr 279/117;
4) od północnego-zachodu: ulica Czarneckiego.

§ 2.

1. Integralną częścią uchwały jest:

1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu;
2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
4) Rozdział 4 – Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego;
5) Rozdział 5 – Przepisy końcowe.

§ 3.

Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

1) **funkcje usługowe (usługi)** – należy przez to rozumieć:
   a) usługi publiczne jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego),
   b) usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, obsługi łączności w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów, usługi sportu i rekreacji,
   c) rzemiosło usługowe – rozumiane jako działalność usługowa a nieprodukcyjna, jak np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład

naprawy sprzętu RTV, tapicer, itp. oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej, nie powodująca ponadnormatywnych zanieczyszczeń środowiska, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń;
- oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej;

2) **funkcje komercyjne**: funkcje terenów na których będzie prowadzona działalność gospodarcza, do funkcji komercyjnych zalicza się funkcje przemysłowe i funkcje usług komercyjnych;

3) **funkcje przemysłowe** – rozumie się przez to wszelką działalność polegającą na wytwórczości i składowaniu, obejmującą zakłady przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej, centra technologiczne, centra logistyczne, bazy transportowe, składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło produkcyjne i inna działalność komercyjna na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej;

4) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku, zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:
- w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,
- w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;

5) **miejsce postojowe** – rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;

6) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;

7) **obiekt budowlany** jest to:
a) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,
b) budowla stanowiąca całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,
c) obiekt małej architektury,
d) tymczasowy obiekt budowlany – tj obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe;

8) **nośnik reklamowy (reklama)** – rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, rozróżnia się dwa rodzaje nośników reklamowych:
a) reklama wolnostojąca – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą,
b) reklama wbudowana– należy przez to rozumieć miejsce lub element, nieprzewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld o powierzchni do 0,3 m^2 nie jest reklamą wbudowaną;

9) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki/terenu, wskaźnik powierzchni zabudowy ustala się w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;

10) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przed wejściem prowadzącym bezpośrednio na pierwszą kondygnację nadziemną do najwyższego punktu dachu (z wyłączeniem komina);

11) **zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i użytkowania terenu lub obiektu inny od przeznaczenia terenu ustalonego w planie, sposoby tymczasowego zagospodarowania zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyróżnionych w planie liniami rozgraniczającymi.

§ 4.

1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu. Podział obszaru objętego planem na tereny elementarne jest spójny i rozłączny, co oznacza, że wszystkie części obszaru objętego planem należą do któregoś z terenów elementarnych i żadna część nie należy równocześnie do dwóch terenów elementarnych.

2. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem, gdzie określa się przeznaczenie terenu, kolejny numer terenu elementarnego.

3. Liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału wyróżnia się w planie wydzielenia wewnętrzne, tj. fragmenty terenu elementarnego, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania i zagospodarowania. Podział terenu elementarnego na wydzielenia wewnętrzne nie jest spójny ani rozłączny: mogą istnieć fragmenty terenu nie należące do żadnego z wydzieleń wewnętrznych, mogą też istnieć fragmenty terenu należące równocześnie do dwu i więcej wydzieleń wewnętrznych.

4. Każdy teren wydzielenia wewnętrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku planu numerem adresowym, na który składa się:
1) numer terenu elementarnego, w którym teren wydzielenia wewnętrznego jest położony;
2) oraz numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie.

§ 5.

1. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

2. Dla terenów elementarnych, za wyjątkiem terenów układu komunikacyjnego, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w planie określa się:

1) przeznaczenie terenu;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
8) scalanie i podział nieruchomości;
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
10) ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy, obsługa komunikacyjna terenu;
11) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy;
12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;
13) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. opłaty planistycznej).

3. Dla terenów układu komunikacyjnego, mają jednolity układ formalny i zawierają:

1) przeznaczenie terenu;
2) parametry, wyposażenie, dostępność;
3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych;
4) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu;
5) inne ustalenia;
6) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. opłaty planistycznej).

§ 6.

1. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:

1) granica obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
2) linie rozgraniczające tereny elementarne (tereny o różnym przeznaczeniu);
3) linie rozgraniczające tereny wydzieleń wewnętrznych (tereny o różnych zasadach zagospodarowania);
4) oznaczenie terenów, w tym:
   a) sposób oznaczenia terenu elementarnego,
   b) sposób oznaczenia terenu wydzielenia wewnętrznego;
5) oznaczenie przeznaczenia terenów:
   a) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
   b) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   c) MU – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
   d) PU – tereny przemysłu, usług i składów;
6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zamknięcie kompozycyjne;
7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   a) zieleń wysoka do zachowania,
   b) szpalery drzew,
   c) grupy drzew i krzewów;
8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy;
9) ustalenia dla terenów układu komunikacyjnego, w tym:
   a) KD.Z – droga klasy Z – zbiorcza,
   b) KD.L – droga klasy L – lokalna,
   c) KD.D – droga klasy D – dojazdowa,
   d) KX – ciągi pieszo-jezdne, dojazdy,
10) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:
   a) E – teren stacji transformatorowej,
   b) Ks – teren przepompowni ścieków,
   c) linia elektroenergetyczna SN 15kV, ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania,

d) IT – pas techniczny infrastruktury.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu

§ 7.
Przeznaczenie terenów

1. Na całym terenie obwiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.

2. Na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji wież telefonii komórkowej.

§ 8.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary chronione.

2. Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania zasobu zieleni:

1) na terenach oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym obowiązuje ukształtowanie i pielęgnacja zieleni stanowiącej strefę izolacyjną, zagospodarowanej w formie grup drzew i krzewów (tzw. biogrupy);

2) obowiązuje nasadzenie i pielęgnacja szpaleru drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu, wzdłuż linii rozgraniczających ulic KD.L.02 i KD.D.01;

3) obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień wzdłuż pn. -wsch. granicy planu i wkomponowanie drzew w zagospodarowanie ulicy KD.L.02.

3. 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.

4. Na całym terenie objętym planem wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych, tj:

a) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych, pogarsza walory estetyczne środowiska lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska

b) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,

c) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,

d) w przypadku awarii powodujących zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi,

e) związanych z recyklingiem (rozumie się przez to taki odzysk odpadów, który polega na powtórnym 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, z wyjątkiem odzysku energii);

§ 9.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary zabytkowe.

§ 10.
Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych

1. Obowiązuje zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych:

a) w ciągach komunikacyjnych należących zarówno do głównego układu drogowego jak i do wewnętrznego układu drogowego,

b) na terenach o ustalonym dostępie ogólnym lub publicznym.

2. Dla ogrodzeń ustala się:

1) ogrodzenie działki nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej ulicy ustalonej w planie;

2) na terenach o przeznaczeniu ustalonym w planie jako MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) wymaga się ogrodzeń ażurowych co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu,

b) łączna powierzchnia prześwitów powinna wynosić co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami,

c) wyklucza się stosowanie ogrodzeń prefabrykowanych i pełnych betonowych;

3) ogrodzenie nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt.

§ 11.

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, nie występują również naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych.

§ 12.

Scalanie i podział nieruchomości

Na terenie objętym planem nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów.

§ 13.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku.

2. Obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 14.

Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy

1. Układ dróg publicznych tworzą następujące ulice:

a) KD.Z.03 – ulica klasy Z – zbiorcza, ul. Kochanowskiego,

b) KD.L.02 – ulica klasy L – lokalna, połączenie ul. Kopernika z ul. Kochanowskiego,

c) KD.D.01 – ulica klasy D – dojazdowa, przedłużenie ulicy S.Czarnieckiego.

2. Ogólne zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni całkowitej domu do 150m^2 - 2 stanowiska postojowe na jeden budynek mieszkalny, dla budynku o powierzchni całkowitej domu powyżej 150m^2 - dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde następne 40m2 powierzchni ogólnej,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe na mieszkanie,

c) dla innych funkcji: nie mniej niż 3 miejsca na 100m2 powierzchni użytkowej obiektu i 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej;

3) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom;

4) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych jako podstawowe przeznaczenie terenu a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.

§ 15.

Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy

1. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących:

a) w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu,

b) w wyznaczonych pasach technicznych,

c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu,

d) na terenach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;

2) wodę dla celów p.poż. zapewnia się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty;

3) główne elementy rozbudowy systemu wodociągowego: wzdłuż ulicy Kochanowskiego biegnie magistrala o średnicy DN 225, wzdłuż zachodniej granicy biegnie przewód DN 160 zaopatrujący budynki mieszkalne zlokalizowane przy granicy planu, projektowana rozbudowa sieci polega na budowie odcinka spinającego odcinek magistrali wodociągowej w ul. Kochanowskiego z odcinkiem w ul. Czarneckiego (KD.D.01).

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

1) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych do istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków w Sztumie poprzez system kanalizacji sanitarnej, ścieki z terenów przemysłowych należy podczyszczać na własnych urządzeniach podczyszczających stosownie do wymogów obowiązujących w tym zakresie norm a także gestora miejskiej kanalizacji sanitarnej;
2) ścieki z istniejącej i projektowanej zabudowy odprowadzane będą lokalną kanalizacją grawitacyjno pompową, do końcówki istniejącej kanalizacji sanitarnej w ul. Kopernika, usytuowanej poza obszarem objętym planem;
3) dla zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków tylko jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wybudowania sieci kanalizacji zbiorczej pod warunkiem zapewnienia szczelności zbiornika;
4) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych;
5) główne elementy rozbudowy systemu kanalizacji sanitarnej:
a) dla odprowadzenia ścieków z nowej zabudowy projektuje się rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej, z włączeniem projektowanej sieci do istniejącego kanału w ul. Kopernika,
b) ścieki bytowo – gospodarcze z północnej części będą odprowadzone do końcówki istniejącej kanalizacji sanitarnej w ul. Kopernika, poprzez budowę kanału grawitacyjnego,
c) ścieki z południowej części terenu odprowadzone będą do projektowanej przepompowni 03/1.5.Ks kanałem zbiorczym zlokalizowanym w pasie technicznym wzdłuż ulicy KD.Z.03 i dalej w liniach rozgraniczających ulicy KD.L.02 kanałem tłocznym do projektowanego odcinka kanalizacji grawitacyjnej.

4. Obowiązują następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
1) wody opadowe i roztopowe:
a) z powierzchni szczelnych terenów centrum miejscowości i z terenów komunikacji drogowej,
b) z powierzchni placów utwardzonych związanych z obsługą transportu,
c) oraz z terenów o innym użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych,
- przed odprowadzeniem do gruntu i do wód powierzchniowych wymagają oczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami;
2) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z terenów:
a) funkcji przemysłowych i usługowych,
b) dróg publicznych: KD.Z – droga klasy Z – zbiorcza, oraz dróg niższej klasy obsługujących tereny o przeznaczeniu określonym w planie jako tereny funkcji przemysłowych i usługowych;
3) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych na działce inwestora;
4) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w punkcie 1) i 2), mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi;
5) na wylocie kanalizacji deszczowej do odbiornika obowiązuje lokalizacja separatorów zanieczyszczeń;
6) główne elementy rozbudowy systemu kanalizacji deszczowej:
a) na terenie objętym planem nie ma kanalizacji deszczowej; obecnie wody opadowe odprowadzane są systemem cieków i rowów melioracyjnych,
b) wody opadowe z północnej części obszaru będą odprowadzone do końcówki istniejącej kanalizacji deszczowej w ul. Kopernika, poprzez kanał zbiorczy w drodze KD.L.02,
c) wody opadowe z południowej części terenu objętego planem odprowadzone będą kanałem zbiorczym wzdłuż drogi KD.L.02, do projektowanego odcinka w ul. Kochanowskiego, z odprowadzeniem do jeziora Barlewickiego poprzez istniejący w pobliżu rów melioracyjny.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:
1) do obsługi terenu objętego planem obowiązuje rozbudowa linii energetycznych średniego napięcia 15 kV ;
2) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania;
3) budowę sieci SN i NN realizuje się: w wyznaczonych pasach infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu lub po innych trasach wynikających ze szczegółowych uzgodnień na etapie projektowania;
4) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych poza wyznaczonymi w niniejszym planie, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej.

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, spełniających obowiązujące normy w zakresie ochrony środowiska lub z sieci.

7. Zaopatrzenie w gaz z miejskiej sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł.

8. W zakresie usuwania odpadów obowiązuje utylizacja odpadów stałych poza terenem objętym planem, na zorganizowanym wysypisku odpadów, odpadki poprodukcyjne utylizują i wywożą we własnym zakresie przez podmioty gospodarcze, zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Miejskiej w Sztumie.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 16.
Ustalenia dla terenu MN.01 o powierzchni 0,38 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
1) teren przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej;
2) w zabudowie usytuowanej w pierzei ulicy KD.L.02 dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych w lokalach wbudowanych;
3) teren oznaczony jako 01/1.1.KX przeznacza się dla dojazdu.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:
a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m^2,
c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie ustala się.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się następujące linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako KD.L.02,
b) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10m od linii rozgraniczającej dojazdu 01/1.1.KX;
2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2 ,
b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 60%;
3) ustala się parametry zabudowy:
a) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º- 45º, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów, kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów,
c) maksymalna wskaźnik powierzchni zabudowy dla jednego budynku mieszkalnego: 160m²;
4) zasady podziału na działki:
a) wielkość działek: minimalnie 800m²,
b) szerokość frontów działek: dowolna,
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
5) lokalizacja zabudowy na granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, zakaz nie dotyczy obiektów niezbędnych do urządzania ogrodów, zieleńców, miejsc rekreacji dla mieszkańców.
6. Obsługa komunikacyjna:
1) obsługa komunikacyjna z ulicy KD.L.02 i dojazdu 01/10.1.KX;
2) dla dojazdu 01/1.1.KX ustala się:
a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 6m,
b) dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników, jako ciąg pieszo-jezdny.
7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj użytkowanie rolnicze – uprawy polowe, bez prawa lokalizacji zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.
8. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 17.
Ustalenia dla terenu MU.02 o powierzchni 0,84 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej;
1) dopuszcza się lokalizację usług jako obiektów wolnostojących lub jako lokali wbudowanych w parterze budynków, usytuowanych w pierzei ulic KD.L.02 i KD.D.01;
2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy wielorodzinnej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:
a) dopuszcza się lokalizację 1 nośnika reklamy wolnostojącej z zachowaniem odległości min. 8m od linii rozgraniczających

ulic, wysokość nośnika do 10m, powierzchnia do 10m^2,
b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m^2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
zasady kształtowania zieleni: obowiązuje nasadzenie i pielęgnacja szpalerów drzew liściastych, oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem, wzdłuż linii rozgraniczających ulic KD.L.02 i KD.D.01.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się następujące linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:
a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min 6m od granicy wydzielenia wewnętrznego 03/1.1.KX,
b) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10m od linii rozgraniczających ulicy KD.D.01,
c) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min 20m od linii rozgraniczających ulicy KD.L.02,
d) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min 25m od granicy z działką 279/117;
2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy,
b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
3) ustala się parametry zabudowy:
a) wysokość zabudowy: dla obiektów usługowych maksymalnie 10m, dla zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi maksymalnie 15m - od trzech do czterech kondygnacji nadziemnych,
b) dla obiektów usługowych dach dowolny,
c) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º-45º,
d) obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów, kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;
4) zasady podziału na działki: cały teren MU.02 może stanowić jedna działkę budowlaną:
a) wielkość nowo wydzielanych działek: minimum 4500m^2,
b) pozostałe parametry działek – dowolne;
5) lokalizacja zabudowy na granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, dopuszcza się lokalizację budynków nie bliżej niż 4m od granicy działki.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
2) na terenie pozostałym po likwidacji stacji benzynowej należy przeprowadzić badania gruntu pod katem występowania ewentualnych zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi; w przypadku stwierdzenia występowania zanieczyszczeń przekraczających wartości dopuszczalne wg obowiązujących norm należy przeprowadzić rekultywację gruntu do głębokości posadowienia budowli.

6. Ustalenia obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z ulic KD.L.02 i KD.D.01.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:
1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
2) istniejące zagospodarowanie – nieczynna stacja benzynowa jest przeznaczona do likwidacji.

8. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 18.
Ustalenia dla terenu MW.03 o powierzchni 3,35 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
1) dopuszcza się przeznaczenie pomieszczeń w poziomie parteru na lokale użytkowe z zapewnieniem bezpośredniego wejścia od ulicy KD.L.02, niezależnego od wejścia, z którego korzystają mieszkańcy budynku;
2) teren wydzielenia wewnętrznego:
a) oznaczonych jako 03/1.1.KX, 03/1.2.KX, 03/1.3.KX i 03/1.4.KX przeznaczone są dla dojazdów,
b) oznaczonego jako 03/1.5.KS przeznacza się dla przepompowni,
c) oznaczonego jako 03/1.6.IT przeznacza się dla pasa infrastruktury technicznej o szerokości min 5m.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zasady lokalizacji reklam:
a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m^2, jeden nośnik na budynku,
c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;
2) obowiązuje lokalizacja obiektu stanowiącego zamknięcie kompozycyjne, oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zasady kształtowania zieleni:

a) na terenie oznaczonym jako wydzielenie wewnętrzne 03/3.1 obowiązuje ukształtowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów (tzw. biogrupy) zajmujących nie mniej niż 50% powierzchni tego terenu,

b) obowiązuje nasadzenie i pielęgnacja szpaleru drzew liściastych wzdłuż linii rozgraniczających ulicy KD.L.02 oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem,

c) obowiązuje nasadzenie i pielęgnacja szpalerów drzew liściastych po obu stronach dojazdów 03/1.1.KX, 03/1.2.KX, 03/1.3.KX i 03/1.4.KX, skomponowanych z miejscami parkingowymi, oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się następujące linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 4m od granicy pasa technicznego 03/1.6.IT,

b) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 8m od linii rozgraniczającej ulicy KD.L.02,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości min 6m od linii rozgraniczających dojazdów oznaczonych jako 03/1.1.KX, 03/1.2.KX, 03/1.3.KX i 03/1.4.KX,

d) nieprzekraczalną linię zabudowy po granicy wydzielenia wewnętrznego 03/3.1;

2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 0,4 ,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 30%;

3) ustala się parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 15m - od trzech do czterech kondygnacji nadziemnych, dla obiektu stanowiącego zamknięcie kompozycyjne dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,

b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35º-45º, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów, kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów;

4) zasady podziału na działki:

a) wielkość działek: minimum 2500m^2,

b) pozostałe parametry działek – dowolne;

5) lokalizacja zabudowy na granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, zakaz nie dotyczy obiektów niezbędnych do urządzania ogrodów, zieleńców, miejsc rekreacji dla mieszkańców;

2) przez teren MW.03 przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV, do czasu jej skablowania lub likwidacji w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi o szerokości 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.

6. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa komunikacyjna z ulicy KD.L.02 i poprzez dojazdy 03/1.1.KX, 03/1.2.KX, 03/1.3.KX i 03/1.4.KX;

2) dla dojazdów 03/1.1.KX, 03/1.2.KX, 03/1.3.KX i 03/1.4.KX ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 16 m,

b) wyposażenie: miejsca parkingowe po obu stronach jezdni z wkomponowanymi zadrzewieniami, chodniki po obu stronach jezdni, plac do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5m x 12,5m.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj użytkowanie rolnicze – uprawy polowe, bez prawa lokalizacji zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.

8. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 19.

Ustalenia dla terenu PU.04 o powierzchni 0,57 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny funkcji przemysłowych i usługowych;

1) teren przeznaczony jest dla funkcji komercyjnych (w rozumieniu planu);

2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 04/1.1.IT przeznacza się dla pasa infrastruktury technicznej o szerokości min 5m.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:

a) dopuszcza się lokalizację 1 nośnika reklamy wolnostojącej z zachowaniem odległości min. 8m od linii rozgraniczających

ulic, wysokość nośnika do 10m, powierzchnia do 10m^2,
b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m^2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zasady kształtowania zieleni: na terenach oznaczonych jako wydzielenia wewnętrzne 04/3.1 i 04/3.2 obowiązuje ukształtowanie zieleni o funkcji izolacyjnej w formie grup drzew i krzewów (tzw. biogrupy) zajmujących nie mniej niż 80% powierzchni tego terenu;

2) na terenie PU.04 wymagana jest lokalizacja zabezpieczeń przed uciążliwym hałasem oddziałującym na tereny w bezpośrednim sąsiedztwie.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu:

2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie zgodnie z ustaloną linią zabudowy,
b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;

3) ustala się parametry zabudowy:
a) wysokość zabudowy: maksymalnie 15m, ustalenie nie dotyczy wysokości budowli jako zagospodarowania niezbędnego ze względów technologicznych,
b) dach dowolny, obowiązuje zastosowanie kolorystyki ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów;

4) zasady podziału na działki:
a) wielkość działek budowlanych: minimum 3000m^2,
b) szerokość frontów działek: dowolna,
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

5) lokalizacja zabudowy na granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

2) przez teren PU.04 przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV, do czasu jej skablowania lub likwidacji w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi o szerokości 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.

6. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren z drogi KD.Z.03 poprzez zjazd zbiorczy obsługujący także teren MN.05;

2) dla zajazdu zbiorczego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m, w przypadku nieprzejezdnego zakończenia dojazdu o długości ponad 15m, obowiązuje lokalizacja na jego zakończeniu placu do zawracania o wymiarach 12,5m na 12,5m.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

8. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 20.
Ustalenia dla terenu MU.05 o powierzchni 0,27 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej;

1) dopuszcza się: lokalizację usług komercyjnych i rzemiosła usługowego oraz nieuciążliwego przemysłu;

2) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 05/1.1.IT przeznacza się dla pasa infrastruktury technicznej o szerokości min 5m.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady lokalizacji reklam:
a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m^2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie ustala się.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 4m od granicy pasa technicznego 05/1.1.IT i granicy istniejącej działki, jak na rysunku planu;

2) ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dowolny,
b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;

3) ustala się parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m,
b) dach dowolny, obowiązuje zastosowanie kolorystyki ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów;
4) zasady podziału na działki: dowolne;
5) lokalizacja zabudowy na granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy na granicy działki.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, zakaz nie dotyczy obiektów niezbędnych do urządzania ogrodów, zieleńców, miejsc rekreacji.
6. Ustalenia obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z drogi KD.Z.03 poprzez zjazd zbiorczy na terenie PU.04.
7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego; zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
8. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 4
Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego

§ 21.
Ustalenia dla terenu KD.D.01 o powierzchni 0,10 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D – dojazdowa.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
1) szerokość w liniach rozgraniczających min.10m, zgodnie z rysunkiem planu;
2) przekrój ulicy: D 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;
3) elementy wyposażenia:
a) obowiązuje urządzenie chodnika co najmniej po jednej stronie jezdni,
b) obowiązuje lokalizacja ścieżki rowerowej;
4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.
3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
5) zasady lokalizacji zieleni: zieleń dopuszcza się przy zachowaniu minimalnej szerokości chodnika 2m.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.
5. Inne ustalenia: tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.
6. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 22.
Ustalenia dla terenu KD.L.02 o powierzchni 0,73 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy L – lokalna;
1) teren oznaczony jako wydzielenie wewnętrzne 1.1.E przeznacza się dla lokalizacji stacji transformatorowej.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
1) szerokość w liniach rozgraniczających min.15m, zgodnie z rysunkiem planu;
2) przekrój ulicy: L 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;
3) elementy wyposażenia:
a) obowiązuje urządzenie chodnika po obu stronach jezdni,
b) miejsca do parkowania co najmniej po jednej stronie jezdni,
c) obowiązuje lokalizacja ścieżki rowerowej;
4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.
3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
5) zasady lokalizacji zieleni: obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej wzdłuż pn. - wsch. granicy terenu.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Inne ustalenia: tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.
6. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 23.
Ustalenia dla terenu KD.Z.03 o powierzchni 0,33 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy Z – zbiorcza, ul. Kochanowskiego – droga powiatowa nr 09470.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
1) szerokość w liniach rozgraniczających min.20m, zgodnie z rysunkiem planu;
2) przekrój: Z 1/2 tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;
3) elementy wyposażenia:
a) obowiązuje urządzenie chodnika co najmniej po jednej stronie jezdni,
b) obowiązuje lokalizacja ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających ulicy;
4) dostępność: poprzez skrzyżowania i zjazdy zbiorcze.
3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
5) zasady lokalizacji zieleni: obowiązują obustronne zadrzewienia ulicy.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.
5. Inne ustalenia: tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.
6. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 24.
Ochrona gruntów rolnych i leśnych

1. Na terenie objętym planem według ewidencji gruntów występują następujące użytki:

Lp	Nr. działki	Pow. działki	Powierzchnia działek wg użytków i klas przeznaczonych na cele budowlane w MPZP.				
			Ba	Bi	B	Dr	Tr
1	279/101	0,0093	0,0016				
2	279/102	0,2762	0,2762				
3	279/117	1,3766		0,4533			
4	279/116	0,1286			0,1286		
5	279/115	0,0236			0,0236		
6	279/114	0,0672			0,0672		
7	327	xx				0,2776	
8	279/18	0,0704				0,0704	
9	279/103	5,7462					5,2813
SUMA			0,2778	0,4533	0,2194	0,3480	5,2813

Wyżej wymienione użytki nie wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze, o których mowa w art.7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004r Nr 121 poz. 166 ze zmianami).

§ 25.
Przepisy końcowe

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Sztumie

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr VII/36/2007 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 31 marca 2007r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obszaru w obrębie II miasta Sztum

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Uchwałą Nr XXXVIII/239/05 z dnia 25 sierpnia 2005 roku Rada Miejska w Sztumie przystąpiła do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu II miasta Sztum. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) w dniach od 23 października 2006r. do 13 listopada 2006r.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r Nr 80 poz. 717) każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 27 listopada 2006 roku.

Na podstawie art. 17 pkt 10), 11), 12), 13), ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r Nr 80 poz. 717) Burmistrz Miasta i Gminy Sztum rozpatruje uwagi wniesione do projektu planu i rozstrzyga o sposobie ich uwzględnienia w projekcie planu.

Na podstawie art. 17 pkt 14), ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r Nr 80 poz. 717) Burmistrz Miasta i Gminy Sztum przedstawia Radzie Miasta projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 Rada Miasta rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do planu.

Do dnia 27 listopada 2006 r. nie zgłoszono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie II miasta Sztum.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Sztumie

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr VII/36/2007 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 31 marca 2007r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obszaru w obrębie II miasta Sztum

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1999 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104, ze zm.) Rada Miejska w Sztumie rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w §3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE (art. 110 ust. 1 pkt. 1)

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak

a) zaopatrzenie w energię elektryczną,
b) zaopatrzenie w energię cieplną,
c) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

II Budowa dróg

1. Drogi powiatowe

W planie zakłada się przebudowę drogi publicznej o znaczeniu ponadlokalnym polegającą na modernizacji i rozbudowie drogi powiatowej klasy Z, oznaczonej na rysunku planu jako KD.Z.03.

Zasady realizacji i finansowania przebudowy dróg powiatowych określą stosowne umowy pomiędzy Miastem i Gminą Sztum a właściwym zarządcą dróg samorządowych. Modernizacja drogi z udziałem środków Samorządu Powiatu Malborskiego wymaga wprowadzenia zadania do rejestru zadań samorządowych.

2. Drogi Gminne

1. Układ gminnych dróg publicznych tworzą pozostałe drogi i ulice gminne w poszczególnych jednostkach wyróżnionych w planie:
   1) ulica klasy L – lokalna, oznaczona na rysunku planu jako KD.L.02;
   2) ulica klasy D – dojazdowa, oznaczona na rysunku planu jako KD.D.01.
2. Do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Gminy.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę

Obszar w granicach planu jest częściowo uzbrojony w sieć wodociągową, będącą częścią miejskiego systemu zaopatrzenia w wodę. Tereny objęte planem graniczą bezpośrednio z terenami ujęcia wody podziemnej dla miasta i gminy Sztum.

1. Dla pokrycia zapotrzebowania w wodę dla części obszaru w obrębie II miasta Sztum ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego na tym obszarze systemu wodociągowego miasta Sztum poprzez budowę sieci pierścieniowej w obrębie projektowanych ulic;

2) obowiązuje wyposażenie w sieć wodociągową terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, rozbudowa sieci wodociągowej wymaga budowy:

a) odcinka ϕ110 w drodze KD.L.02 spinającego odcinek magistrali wodociągowej ϕ225 w ul. Kochanowskiego z odcinkiem ϕ160 w drodze KD.D.03,

b) w projektowanych drogach dojazdowych odcinków ϕ63 podłączonych do przewodu ϕ110 w drodze KD.L.02,

c) uzbrojenia sieci tzn. hydrantów i zasuw (lokalizacja na etapie projektu wykonawczego);

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej

Obszar objęty planem nie jest skanalizowany. Powstające ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych i wywożone wozami asenizacyjnymi do oczyszczalni.

1. Obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych do istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków w Sztumie poprzez system kanalizacji sanitarnej

1) teren podzielono na dwie zlewnie:

a) odprowadzenie ścieków z północnej części: do istniejącej kanalizacji sanitarnej w ul. Kopernika, poprzez budowę kanału zbiorczego ϕ200 wzdłuż drogi KD.L.02 z podłączonymi do niego odcinkami ϕ150 w drogach dojazdowych;

b) odprowadzenie ścieków z południowej części: kanałem zbiorczym ϕ200 wzdłuż drogi KD.L.02 z podłączonymi do niego odcinkami ϕ150 w drogach dojazdowych, do projektowanej przepompowni 03/1.5.Ks;

2) ścieki z przepompowni będą transportowane kanałem tłocznym ϕ90 do projektowanego odcinka ϕ200 w północnej części obszaru objętego planem i dalej do kanalizacji sanitarnej w ul. Kopernika;

3) do przepompowni doprowadzane będą również ścieki projektowanym kanałem grawitacyjnym ϕ200 wzdłuż ulicy KD.Z.03, obsługującym tereny zlokalizowane przy południowej granicy planu;

4) przepustowość projektowanych przepompowni oraz rozmieszczenie studni rewizyjnych zostanie zaprojektowane w projektach wykonawczych k.s. niniejszego obszaru.

2. Dla zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków tylko jako rozwiązanie tymczasowe do czasu wybudowania sieci kanalizacji zbiorczej pod warunkiem zapewnienia szczelności zbiornika.

3. Ścieki z terenów przemysłowych należy podczyszczać na własnych urządzeniach podczyszczających stosownie do wymogów obowiązujących w tym zakresie norm a także gestora miejskiej kanalizacji sanitarnej.

4. Wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych bez oczyszczenia.

Główne elementy rozbudowy systemu kanalizacji deszczowej

Na terenie objętym planem nie ma kanalizacji deszczowej. Obecnie wody opadowe odprowadzane są systemem cieków i rowów melioracyjnych.

1. Obowiązuje rozbudowa kanalizacji deszczowej:

1) w projekcie teren opracowania podzielono na dwie zlewnie, dla których zaprojektowano 2 układy kanalizacji deszczowej z odrębnymi wylotami do odbiornika – jeziora Barlewickiego poprzez rów melioracyjny:

a) wody opadowe z północnej części obszaru będą odprowadzone do rowu melioracyjnego , poprzez kanał zbiorczy ϕ250 w drodze KD.L.02, i dalej wzdłuż drogi dojazdowej 01/1.1.KX, z podłączonymi do niego odcinkami ϕ200 w drogach 03/1.1.KX oraz 03/1.2.KX.

b) wody opadowe z południowej części terenu objętego planem odprowadzone będą kanałem zbiorczym ϕ250 wzdłuż drogi KD.L.02, z podłączonymi do niego odcinkami ϕ200 w drogach 03/1.3.KX oraz 03/1.4.KX, do projektowanego odcinka w ul. Kochanowskiego i dalej do rowu melioracyjnego;

2) na wylocie kanalizacji deszczowej do odbiornika obowiązuje lokalizacja separatorów zanieczyszczeń.
2. Obowiązują następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
1) wody opadowe i roztopowe:
a) z powierzchni szczelnych terenów centrum miejscowości i z terenów komunikacji drogowej,
b) z powierzchni placów utwardzonych związanych z obsługą transportu,
c) oraz z terenów o innym użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych,
- przed odprowadzeniem do gruntu i do wód powierzchniowych wymagają oczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami;
2) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z terenów:
a) funkcji przemysłowych i usługowych,
b) dróg publicznych: KD.Z – droga klasy Z – zbiorcza, oraz dróg niższej klasy obsługujących tereny o przeznaczeniu określonym w planie jako tereny funkcji przemysłowych i usługowych;
3) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych na działce inwestora;
4) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w punkcie 1) i 2), mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi;

IV. Zasady realizacji inwestycji

Istotnym czynnikiem wpływającym na atrakcyjność inwestycyjną obszaru objętego planem miejscowym jest fakt powstania nowego, jednorodnego pod względem urbanistyczno-architektonicznym, terenu wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w mieście. Podstawowym zadaniem dla Miasta i Gminy Sztum jest wyposażenie obszarów rozwojowych w infrastrukturę niezbędną dla rozwoju aktywności gospodarczej i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Obszary posiadające podstawową infrastrukturę są atrakcyjne dla inwestorów, nie muszą oni bowiem ponosić dużych nakładów na inwestycje towarzyszące. Wychodząc naprzeciw inwestorom Miasto i Gmina Sztum stara się, tam gdzie to jest niezbędne, wyposażyć teren w kompletną infrastrukturę techniczną. Budowa nowych dróg przyczyni się do poprawy komunikacji tej części miasta Sztum.
1. Tereny przeznaczone w planie do zagospodarowania będą dopuszczane do zainwestowania w taki sposób, by umożliwić spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.
2. Istotnym celem stanie się bieżące koordynowanie realizacji modernizacji oraz rozbudowy sieci drogowej i infrastruktury technicznej.
3. Stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, pozwoli uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych.

O kolejności aktywizacji terenów rozwojowych będą z jednej strony decydować czynniki rynkowe, które będą wynikały ze skłonności do sprzedaży gruntów po określonych cenach. Z drugiej – Miasto i Gmina Sztum będzie uruchamiać tereny tylko w takim zakresie, w jakim można je będzie uzbroić i przygotować do inwestycji.
Tereny przeznaczone do zainwestowania są już częściowo uzbrojone, co będzie pozwalało stopniowo otwierać kolejne obszary do zagospodarowania.

V. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.
Warunkiem pozyskania środków pomocowych jest uzyskanie spójności celów strategicznych i realizujących je programów rozwojowych z Narodowym Planem Rozwoju.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:
I. Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.

III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

przewodniczący
Rady Miejskiej w Sztumie

.....