UCHWAŁA NR XX/60/2007
Rady Miejskiej w Sztumie
z dnia 26 czerwca 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębach Koniecwałd i Kępina

Na podstawie: art. 20 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 i art.34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, zm.: z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz.1492, z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz.1087, z 2006r. Nr 45 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. Nr 142 poz. 1591, zm.: z 2002r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz.558, Nr 113 poz.984, Nr 214 poz. 1806, Nr 153 poz.1271, Nr 214 poz.1806, z 2003r. Nr 80 poz.717, Nr 162 poz.1568, z 2004r. Nr 102 poz.1055, Nr 116 poz.1203, z 2005 r. Nr 172 poz.1441, Nr 175 poz.1457 oraz z 2006 r. Nr 17 poz.128, Nr 181 poz. 1337)

w wykonaniu uchwały nr XLVIII/315/2006 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 19 maja 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Miejska w Sztumie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębach Koniecwałd i Kępina", obejmującego teren o łącznej powierzchni ok. 184,07 ha.
2. Ustalenia planu są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum"
3. Granice terenu stanowią:
a) od północy granice działek nr 203, 202, droga – działka 204/1, Obr. Koniecwaład,
b) od wschodu droga gminna nr 007,
c) od południa droga powiatowa nr 09470 - ul. Kochanowskiego,
d) od zachodu ul. Sienkiewicza, DK nr 55.

§ 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 położonych w jednostce nr 06, obejmującej tereny na południe od projektowanej obwodnicy Sztumu;
4) Rozdział 4 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce nr 07, obejmującej tereny na północ od projektowanej obwodnicy Sztumu;
5) Rozdział 5 – Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego;
6) Rozdział 6 – Przepisy końcowe.

§ 3.

Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:
1) budynki zamieszkania zbiorowego – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego lub stałego pobytu ludzi:
a) zaspakajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe – dom dziecka, dom rencistów, dom zakonny, internat, dom studencki,
b) związane ze świadczeniem usług turystycznych w obiektach hotelarskich – hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom

wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko,

c) inne specjalistyczne – budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich;

2) funkcje komercyjne: funkcje terenów na których prowadzona będzie działalność gospodarcza. Do funkcji komercyjnych zalicza się funkcje przemysłowe oraz 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) funkcje obsługi komunikacji – rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów;

5) 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 o charakterze usługowym – rozumiane jako działalność usługowa a nie produkcyjna, jak np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, tapicer, itp. oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej, niepowodująca ponadnormatywnych zanieczyszczeń środowiska, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń,

- oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej;

6) funkcje usług turystycznych (usługi turystyczne) – należy przez to rozumieć:

a) usługi hotelarskie rozumiane jako krótkotrwałe wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych. Mogą być świadczone:

- w obiektach hotelarskich jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, schroniska, pola biwakowe, kempingi. Obiekty hotelarskie zalicza się do budynków zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem pól biwakowych i kempingów,
- w innych obiektach, spełniających wymogi ustawy o usługach turystycznych,
- a także w formie wynajmowanych przez rolników pokoi i miejsc na ustawienie namiotów w prowadzonych gospodarstwach rolnych (tzw. agroturystyka), o ile spełniają wymogi ustawy o usługach turystycznych;

b) oraz usługi przewodnickie i wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym;

7) 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 i wiatrołapy o szerokości do 2m,oraz schody i pochylnie wejściowe do budynku, w wyższych kondygnacjach : wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;

8) 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 garażu;

9) nośnik reklamowy (reklama) – rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, niebędący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę;

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 m2nie jest reklamą wbudowaną;

10) obiekt o dużym zatrudnieniu – obiekt o zatrudnieniu powyżej 10 osób;

11) powierzchnia terenu biologicznie czynna – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniowa na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m2 urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;

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

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

14) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego punktu dachu (z wyłączeniem komina);

15) zabudowa zagrodowa – należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych;
16) zagospodarowanie tymczasowe – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu.

§ 4.

1. Obszar objęty planem dzieli się na dwie jednostki, zgodnie z podziałem na strefy funkcjonalne przyjętym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum:
1) jednostka nr 06 obejmująca tereny na południe od projektowanej obwodnicy, położone w granicach miasta Sztum i obrębu Kępina;
2) jednostka nr 07 obejmująca tereny na północ od projektowanej obwodnicy w obrębach Kępina i Koniecwałd.

2. Jednostki dzielą 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.

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

4. 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.

5. 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) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) **PR** – tereny funkcji mieszkaniowo - rzemieślniczych,
   c) **KU** – tereny funkcji obsługi komunikacji,
   d) **PU** – tereny funkcji przemysłowych i usługowych,
   e) **R/ZL** - tereny rolnicze i lasy,
   f) **ZD** – ogrody działkowe,
   g) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   a) drzewa do zachowania,
   b) zieleń przydrożna - szpalery drzew,
   c) grupy drzew i krzewów (biogrupy),
   d) powierzchnie biologicznie czynne;
7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego,
   b) zabytkowy zespół budowlany,
8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy;
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
   a) linia elektroenergetyczna WN 110kV i SN 15kV, ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania,
   b) gazociąg wysokiego ciśnienia ze strefą ograniczeń dla zagospodarowania;
10) ustalenia dla terenów układu komunikacyjnego, w tym:
   a) **KD.GP** – droga klasy **GP** – główna ruchu przyspieszonego,
   b) **KD.Z** – droga klasy **Z** – zbiorcza,
   c) **KD.L** – droga klasy **L** – lokalna,
   d) **KD.D** – droga klasy **D** – dojazdowa,
   e) **KX** – ciąg pieszy, ciąg pieszo-jezdny, dojazd, ulica dojazdowa;
11) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:
   a) **W** – terenowy zbiornik wodociągowy,
   b) **Ks** – przepompownia ścieków,
   c) **E** – stacja transformatorowa,
   d) **EE** – teren **GPZ**,
   e) **T** – teren urządzeń telekomunikacyjnych,
   f) **IT** – pas techniczny infrastruktury,
   g) istniejąca sieć drenarska (orientacyjny przebieg).

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. Wyklucza się lokalizację wież telefonii komórkowej na terenach w jednostce oznaczonej numerem 06, tj na południe i pd

– zach od projektowanej obwodnicy Sztumu.

3. Na terenach rolniczych oznaczonych na rysunku planu jako R/ZL dopuszcza się zalesienia użytków rolnych.

4. Lokalizację nowych budynków mieszkalnych dopuszcza się poza strefą uciążliwości drogi KD.GP.01, o szerokości 75m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych.

§ 8.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na terenach zespołu zabudowy z funkcją mieszkaniową, położonych na południe i pd – zach od projektowanej obwodnicy Sztumu obowiązuje:

a) dostosowanie form zabudowy do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie,

b) ekspozycja naturalnych form ukształtowania terenu, w szczególności zagłębienia wydzielonego jako teren 06.ZP.06,

c) ujednolicona kolorystyki zagospodarowania, a szczególnie kolorystyki pokrycia dachów,

- powyższe zasady realizuje się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych.

2. Obiekty reklamowe wzdłuż drogi krajowej nr 55 i planowanej obwodnicy m. Sztum w ciągu drogi krajowej należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 25m od krawędzi jezdni drogi krajowej do skrajnego od strony jezdni elementu reklamy, zgodnie z liniami zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

§ 9.

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:

a) na terenach oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym obowiązuje ukształtowanie i pielęgnacja zieleni stanowiącej strefę izolacyjną od drogi KD.GP. 01, zagospodarowanej w formie grup drzew i krzewów (tzw. biogrupy),

b) obowiązuje nasadzenie i pielęgnacja szpaleru drzew liściastych zgodnie z rysunkiem planu, wzdłuż linii rozgraniczających ulic,

c) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień w ulicy oznaczonej jako 03/1.2.KX na terenie 06.PR.03, są to pozostałości zabytkowej alei do zabudowań po folwarku w Kępinie,

- powyższe zasady realizuje się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych.

3. Na całym terenie nowe zagospodarowanie winno respektować powiązania przyrodnicze obszaru objętego planem z otoczeniem, powyższą zasadę realizuje się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych.

4. 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.

5. W jednostce oznaczonej numerem 06, tj na południe i pd – zach od projektowanej obwodnicy Sztumu wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych, tj. przekraczających obowiązujące standardy i normy jakości środowiska, w szczególności:

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) 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).

§ 10.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu w terenach elementarnych 06.ZD.11, 07.PU.01, 07.PU.02, KD.GP.01 i KD.L.07:

a) w granicach strefy działalność budowlana winna być poprzedzona badaniami,

b) szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych właściwy konserwator zabytków ustala w drodze decyzji.

2. Ochronie konserwatorskiej podlega zabytkowy zespół budowlany – zespół pofolwarczny we wsi Kępina, oznaczony na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym, w zakresie historycznych cech: rozplanowania zespołu zabudowy, form zabudowy, historycznej kompozycji zieleni oraz elementów małej architektury, historycznych pokryć posadzek ścieżek i placów, określonym w ustaleniach szczegółowych. Wszelkie działania dotyczące chronionych cech zabytkowej zabudowy

wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 11.
Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych

1. Obowiązuje zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych:
1) w ciągach komunikacyjnych należących zarówno do głównego układu drogowego jak i do wewnętrznego układu drogowego;
2) 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:
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.

§ 12.
Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.
2. 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.

§ 13.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

Na terenie objętym planem nie ustala się granic terenów objętych scalaniem i podziałem nieruchomości.

§ 14.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych ustala się:
1) obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku; wydzielenie działki po obrysie budynku dopuszcza się jedynie w sytuacji, gdy na tak wydzielonej działce możliwe jest odtworzenie budynku z zachowaniem obowiązujących przepisów;
2) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

2. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:
1) wyklucza się rozbudowę obiektów i zespołów zabudowy istniejących w dniu uchwalenia planu i nie spełniających jego ustaleń; ustalenie to obowiązuje do czasu wyburzenia tych obiektów / zespołów lub ich przebudowy zgodnej z ustaleniami planu;
2) niezgodne z planem istniejące budynki mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku.

3. W przypadku przekształcania istniejącej substancji budowli ochronnych należy dokonać uzgodnienia projektu z właściwym organem Obrony Cywilnej.
4. Wyklucza się lokalizację budowli o wysokości przekraczającej 100m.
5. Na terenie objętym planem znajdują się linie energetyczne wysokiego i średniego napięcia, w sąsiedztwie linii energetycznych obowiązują ograniczenia dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi:
1) dla linii energetycznej wysokiego napięcia 110 KV, szerokość tej strefy wnosi 40m, tj. po 20 m na każdą stronę od osi słupów; wysokość obiektów i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z odpowiednim gestorem sieci energetycznej wysokiego napięcia;
2) dla linii energetycznej średniego napięcia 15 KV, szerokość tej strefy wnosi 14m, tj. po 7 m na każdą stronę od osi

słupów, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii polegającej na jej skablowaniu; w strefie ograniczeń wysokość zagospodarowania (obiektów) i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z odpowiednim gestorem sieci energetycznej.

6. Przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200, 6,3 MPa; w sąsiedztwie gazociągu obowiązują zasady ustalone w Rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. Nr 139, poz. 686),) zasady zagospodarowania w sąsiedztwie gazociągu zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

7. Ochrona projektowanej funkcji mieszkaniowej na terenach objętych planem przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa z planowaną obwodnicą m.Sztum w ciągu drogi krajowej należy do zadań własnych inwestora.

8. Emisja hałasu związana z obsługą komunikacyjną (sąsiedztwo planowanej obwodnicy) nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska na terenach chronionych akustycznie.

9. Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzone geotechniczne badania podłoża gruntowego w celu oceny warunków geologiczno inżynierskich.

10. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

§ 15.

Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy

1. Poszczególne tereny elementarne obsługiwane są przez drogi publiczne i drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu. Zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych zawierają ustalenia szczegółowe dla tych terenów.

2. Dla dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym ustala się:

1) układ dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym tworzą drogi i ulice krajowe i powiatowe:
   a) KD.GP.01 – droga klasy GP – główna ruchu przyspieszonego,
   b) KD.Z.02, KD.Z.03 i KD.Z.04– ulice klasy Z – zbiorcza;
2) zakłada się przebudowę układu dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym polegającą na:
   a) modernizacji i rozbudowie a także budowie obwodnicy Sztumu w ciągu drogi krajowej nr 55, na terenach oznaczonych w planie jako KD.GP.01 i KD.Z.02,
   b) modernizacji rozbudowie drogi powiatowej oznaczonej w planie jako KD.Z.03.

3. Układ dróg publicznych o znaczeniu lokalnym tworzą pozostałe drogi i ulice gminne:

1) w jednostce Nr 06 ulice klasy L - lokalna: KD.L.09 i KD.L.10 oraz ulice klasy D – dojazdowa: KD.D.11, KD.D.12 i KD.D.13;
2) w jednostce Nr 07 ulice klasy L – lokalna : KD.L.05, KD.L.06 i KD.L.07 oraz ulice klasy D – dojazdowa: KD.D.08;
3) do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miejskiej.

4. Dla komunikacji rowerowej ustala się

1) układ tras rowerowych o znaczeniu ponadlokalnym tworzą trasy rowerowe wzdłuż drogi krajowej i powiatowej;
2) w urządzone trasy rowerowe należy wyposażyć wszystkie gminne ulice klasy L – lokalna;
3) w zależności od potrzeb mieszkańców gminy wskazana jest lokalizacja innych tras rowerowych:
   a) w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z właściwym zarządcą terenu,
   b) na terenach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania.

5. Ogólne zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni domu do 150m^2 - 2 stanowiska postojowe na jeden budynek mieszkalny, dla budynku o powierzchni domu powyżej 150m^2 - dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde następne 40m^2 powierzchni całkowitej,
   b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe na mieszkanie,
   c) dla funkcji usługowych: nie mniej niż 3 miejsca na 100m^2 powierzchni całkowitej przeznaczonej dla usług,
   d) dla funkcji przemysłowych wg bilansu potrzeb inwestora, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 3 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.

§ 16.

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:

1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury:

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) zarządca drogi krajowej i planowanej obwodnicy m. Sztum nie dopuszcza lokalizowania infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających pasa drogowego.

2. Zasady obsługi:

1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,

2) odprowadzenie ścieków do 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,

3) odprowadzenie wód deszczowych do kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie w granicach własnej działki zgodnie z koncepcją odprowadzenia wód opadowych opracowaną na potrzeby planu. Do czasu zrealizowania projektowanej kanalizacji deszczowej należy zachować istniejącą sieć drenarską jako część systemu odprowadzenia wód opadowych z terenu opracowania. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych na terenach przemysłowych, składowych, baz transportowych, z terenów komunikacji drogowej, z powierzchni placów utwardzonych związanych z obsługą transportu oraz terenów o innym użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych – przed odprowadzeniem do gruntu i wód powierzchniowych wymagają oczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami,

4) zaopatrzenie w energię elektryczną wg warunków wydanych przez gestora sieci lub z indywidualnych źródeł,

5) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, spełniających obowiązujące normy lub z sieci miejskiej,

6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej na warunkach wydanych przez gestora sieci lub z indywidualnych źródeł,

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

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce nr 06, obejmującej tereny na południe od projektowanej obwodnicy

§ 17.

Ustalenia dla terenu 06.KU.01 o pow. 0,91 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny funkcji obsługi komunikacji.

1) dopuszcza się lokalizację usług turystycznych w formie motelu;

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.1.KX przeznaczony jest dla dojazdu z parkingiem i placem do zawracania,

b) teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.2.KX przeznaczony jest dla dojazdu ze ścieżką rowerową, pełni również funkcję pasa technicznego infrastruktury.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizację reklam z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 8m, maksymalnie jeden nośnik na działce.

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

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości min. 15m od linii rozgraniczających ulicy KD.GP.01,
b) w odległości min 8m od linii rozgraniczających ulicy KD.Z.04,
c) w odległości min 10m od dojazdu z parkingiem – 01/1.1.KX,
d) w odległości min 4m od dojazdu 01/1.2.KX;

2) parametry zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik powierzchni zabudowy: dowolny,
b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;

3) parametry zabudowy:
a) wysokość zabudowy: do 10 m,
b) kształt dachu dowolny;

4) zasady podziału na działki:
a) cały teren elementarny stanowi jeden teren inwestycyjny,
b) pozostałe parametry działek dowolne;

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

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

6. Obsługa komunikacyjna:

1) wyklucza się bezpośrednią obsługę terenu 06.KU.01, w tym wydzielenia wewnętrznego 01/1.1.KX, z drogi KD.GP.01;

2) zasady obsługi komunikacyjnej: wyklucza się lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów z ulicy KD.Z.02 (droga krajowa nr 55);

3) dla dojazdu oznaczonego na rysunku planu jako 01/1.1.KX ustala się:
a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
b) urządzenie: plac do zawracania, dopuszcza się parking.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, istniejące zagospodarowanie może być wykorzystane w dotychczasowy sposób do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

8. Stawka procentowa:

1) nie dotyczy terenów wydzieleń wewnętrznych 01/1.1.KX, 01/1.2.KX ;

2) dla pozostałej części terenu 06.KU.01 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 18.

Ustalenia dla terenu 06.R/ZL.02 o pow. 3,25 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze i lasy;

1) dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku;

2) teren oznaczony jako 02/1.1.KX przeznaczony jest dla dojazdu ze ścieżką rowerową, pełni również funkcję pasa technicznego infrastruktury wzdłuż ulicy KD.Z.02.

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

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

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

6. Obsługa komunikacyjna: wjazd na teren z dojazdu 02/1.1.KX lub oraz z dojazdów i ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu na terenie 06.PR.03.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

8. Stawka procentowa: nie dotyczy całego terenu 06.R/ZL.02.

§ 19.

Ustalenia dla terenu 06.PR.03 o pow. 22,49 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny funkcji mieszkaniowo-rzemieślniczych,

1) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowych w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych za wyjątkiem usług publicznych;

3) dla funkcji przemysłowych ustala się:
a) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów,
b) wyklucza się lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu,
c) dopuszcza się składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym;
4) wyklucza się: lokalizację działalności o uciążliwości wynikającej z emisji odorów, hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego;
5) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
a) teren wydzielenia wewnętrznego 03/1.1.KX przeznaczony jest dla dojazdu ze ścieżką rowerową, pełni również funkcję pasa technicznego infrastruktury wzdłuż ulicy KD.Z.02,
b) tereny wydzieleń wewnętrznych 03/1.2.KX, 03/1.3.KX, 03/1.4.KX przeznacza się dla ulic dojazdowych,
c) tereny wydzieleń wewnętrznych 03/1.5.KX, 03/1.6.KX i 03/1.10.KX przeznacza się dla dojazdów,
d) tereny wydzieleń wewnętrznych 03/1.7.E i 03/1.9.E przeznacza się dla stacji transformatorowych,
e) teren wydzielenia wewnętrznego 03/1.8.Ks przeznacza się dla przepompowni ścieków,
f) teren wydzielenia wewnętrznego 03/1.11.IT przeznaczony jest dla pasa technicznego infrastruktury lokalizowanej wzdłuż drogi powiatowej,
g) teren wydzielenia wewnętrznego 03/1.12.IT przeznaczony jest dla pasa technicznego infrastruktury – istniejąca sieć drenarska.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizację reklam z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 8m, maksymalnie jeden nośnik na działce.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) na terenie oznaczonym jako wydzielenie wewnętrzne 03/3.1 obowiązuje:
a) zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej,
b) zachowanie istniejących zbiorników wodnych jako zbiorników o funkcji retencyjnej,
c) zachowanie i pielęgnacja naturalnej obudowy brzegów tych zbiorników;
2) zasady kształtowania zasobu zieleni:
a) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie istniejącej alei drzew w liniach rozgraniczających dojazdu 03/1.2.KX, oznaczonej na rysunku planu odpowiednim symbolem jako drzewa do zachowania,
b) ukształtowanie zieleni przydrożnej wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy KD.L.09 oraz dojazdu 03/1.6.KX,
c) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 03/3.2 ukształtowanie zieleni o funkcji izolacyjnej, w formie zwartych grup drzew i krzewów (tzw. biogrupy), zajmujących min.75% powierzchni terenu 03/3.2 na każdej działce, o następujących cechach: minimalna powierzchnia biogrupy wynosi 80 m², zróżnicowany skład gatunkowy, z przewagą gatunków liściastych, odpowiednich geograficznie i siedliskowo.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
a) w odległości minimum 25m od linii rozgraniczających drogi KD.GP.01,
b) w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających drogi KD.Z.03,
c) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy KD.L.09,
d) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych 03/1.2.KX, 03/1.3.KX, 03/1.4.KX oraz dojazdów 03/1.6.KX i 03/1.10.KX,
e) w odległości min 12m od granicy terenu elementarnego 06.R/ZL.02,
f) na terenie wydzieleń wewnętrznych 03/4.1 i 03/4.2 nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
g) po granicy wydzielenia wewnętrznego 03/1.12.IT (pas techniczny infrastruktury);
2) wskaźnik powierzchni zabudowy :
a) na terenie wydzieleń wewnętrznych 03/4.1 i 03/4.2 dowolny,
b) na pozostałym terenie maksymalnie 0,6;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej:
a) na terenie wydzieleń wewnętrznych 03/4.1 i 03/4.2 dowolny,
b) na pozostałym terenie minimum 30%;
4) parametry zabudowy:
a) wysokość zabudowy: od 8m do 10m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
b) kształt dachu: na terenie wydzieleń wewnętrznych 03/4.1 i 03/4.2 dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18º- 45º, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów,

ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów, kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę, na pozostałym terenie dowolny;

5) na terenie wydzieleń wewnętrznych 03/4.1 i 03/4.2 obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

6) zasady podziału na działki:

a) wielkość działek: na terenie wewnętrznych 03/4.1 i 03/4.2 dowolna, na pozostałym terenie minimalnie 2000 m^2,

b) szerokość frontów działek: dowolna,

7) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki za wyjątkiem wydzieleń wewnętrznych 03/4.1 i 03/4.2.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

6. Obsługa komunikacyjna:

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) wyklucza się lokalizację bezpośrednich zjazdów z ulicy KD.Z.02 i projektowanej obwodnicy Sztumu oznaczonej na rysunku planu jako KD.GP.01,

b) wyklucza się lokalizację wjazdów z drogi KD.Z.03,

c) wjazd na działki z ulicy KD.L.09, z ulic dojazdowych 03/1.2.KX, 03/1.3.KX, 03/1.4.KX oraz dojazdów 03/1.5.KX 03/1.6.KX i 03/1.10.KX;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 5;

3) dla dojazdu 03/1.1.KX ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: według rysunku planu,

b) urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny i rowerowy;

4) dla ulicy dojazdowej 03/1.2.KX ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, minimalnie 10m, z placem do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x 12,5m,

b) urządzenie: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, z chodnikiem co najmniej po jednej stronie jezdni;

5) dla ulic dojazdowych 03/1.3.KX i 03/1.4.KX ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, minimalnie 10m,

b) urządzenie: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, z chodnikiem co najmniej po jednej stronie jezdni;

6) dla ulicy dojazdowej 03/1.5.KX ustala się:

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,

b) urządzenie: ciąg pieszo jezdny, bez wyodrębniania jezdni i chodników;

7) dla dojazdu 03/1.6.KX ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, minimalnie 10m, z placem do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x 12,5m,

b) urządzenie: ulica bez wyodrębniania jezdni i chodników;

8) dla dojazdu 03/1.10.KX ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8m, plac do zawracania o wymiarach min 12,5m x 12,5m

b) urządzenie: ciąg pieszo jezdny z trasą rowerową, bez wyodrębniania jezdni i chodników.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego, rolniczego wykorzystania terenu, dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej.

8. Stawka procentowa:

1) nie dotyczy terenów wydzieleń wewnętrznych 03/1.1.KX, 03/1.2.KX, 03/1.3.KX, 03/1.4.KX, 03/1.5.KX, 03/1.6.KX, 03/1.7.E, 03/1.8.Ks, 03/1.9.E, 03/1.10.KX, 03/1.11.IT, 03/1.12.IT i gruntów będących własnością Gminy;

2) dla pozostałej części terenu 06.PR.03 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 20.

Ustalenia dla terenu 06.MN.04 o pow. 5,12 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej z nie więcej niż 4 mieszkaniami w budynku;

2) w zabudowie usytuowanej w pierzei ulicy KD.L.09 dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych, na pozostałym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji usług;

3) tereny wydzieleń wewnętrznych 04/1.1.KX, 04/1.2.KX przeznacza się dla ulic dojazdowych.

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 3m^2, maksymalnie jeden nośnik na działce,

c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zasady kształtowania zasobu zieleni: ukształtowanie zieleni przydrożnej wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy KD.L.09.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic KD.L.09 i KD.D.11,

b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych oznaczonych jako 04/1.1.KX, 04/1.2.KX;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: od 6m do 8m, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,

b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18º- 45º, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów, kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę,

c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200m^2;

4) obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

5) zasady podziału na działki:

a) wielkość działek: minimalna 800 m^2 , maksymalna 1200 m^2,

b) szerokość frontów działek: dowolna,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

6. Obsługa komunikacyjna:

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) wjazd na działki z ulicy KD.L.09 i KD.D.11,

b) z ulic dojazdowych 04/1.1.KX, 04/1.2.KX;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5;

3) dla ulicy dojazdowej 04/1.1.KX ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 10m,

b) dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników, jako ciąg pieszo-jezdny;

4) dla ulicy dojazdowej 04/1.2.KX ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 10m,

b) urządzenie: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, z chodnikiem co najmniej po jednej stronie jezdni.

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:

1) nie dotyczy terenów wydzieleń wewnętrznych 04/1.1.KX, 04/1.2.KX i gruntów będących własnością Gminy;

2) dla pozostałej części terenu 06.MN.04 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 21.

Ustalenia dla terenu 06.PR.05 o pow. 0,80 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny funkcji mieszkaniowo-rzemieślniczych,

1) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowych w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych za wyjątkiem usług publicznych;

3) dla funkcji przemysłowych ustala się:

a) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów,

b) wyklucza się lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu,

c) dopuszcza się składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym;

4) wyklucza się: lokalizację działalności o uciążliwości wynikającej z emisji odorów, hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego;

5) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 05/1.1.KX przeznaczony jest dla dojazdu ze ścieżką rowerową, pełni również funkcję pasa technicznego infrastruktury wzdłuż ulicy KD.Z.02,

b) teren wydzielenia wewnętrznego 05/1.2.KX przeznacza się dla dojazdu,

c) teren wydzielenia wewnętrznego 05/1.3.IT przeznaczony jest dla pasa technicznego infrastruktury – istniejąca kanalizacja deszczowa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizację reklam z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 8m, maksymalnie jeden nośnik na działce.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zasady kształtowania zasobu zieleni: ukształtowanie zieleni przydrożnej wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy KD.L.09.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic KD.L.09 i KD.D.11,

b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dojazdów 05/1.1.KX i 05/1.2.KX,

c) po granicy wydzielenia wewnętrznego 05/1.3.IT (pas techniczny infrastruktury);

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: od 8m do 10m, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,

b) kształt dachu dowolny;

4) zasady podziału na działki:

a) wielkość działek: minimalna 1500 m^2,

b) szerokość frontów działek: dowolna;

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

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

6. Obsługa komunikacyjna:

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) wyklucza się lokalizację wjazdów z drogi KD.Z.02,

b) wjazd na działki z ulic KD.L.09, KD.D.11 i z dojazdu 05/1.2.KX;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 5;

3) dla dojazdu 05/1.2.KX ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 6m,

b) dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników, jako ciąg pieszo-jezdny,

c) na zakończeniu dojazdu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach 12,5m x 12,5m;

4) dla dojazdu 05/1.1.KX ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: według rysunku planu,

b) urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny i rowerowy.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego, rolniczego wykorzystania terenu z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

8. Stawka procentowa:
1) nie dotyczy terenów wydzieleń wewnętrznych 05/1.1.KX, 05/1.2.KX;
2) dla pozostałej części terenu 06.PR.05 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 22.
Ustalenia dla terenu 06.ZP.06 o pow. 5,10 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej;
1) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, place zabaw i boiska, urządzenia sportowe oraz obiekty małej architektury i tymczasowe obiekty budowlane w rozumieniu planu;
2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
a) teren wydzielenia wewnętrznego 06/1.1.KX przeznacza się dla przejścia pieszego,
b) teren wydzielenia wewnętrznego 06/1.2.Ks przeznacza się dla przepompowni ścieków,
c) teren wydzielenia wewnętrznego 06/1.3.IT i 03/1.4.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury – istniejący rów melioracyjny połączony z istniejącą siecią drenarską i projektowaną kanalizacją deszczową w jednostce nr 7.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakazuje się lokalizacji reklam.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) zasady kształtowania zasobu zieleni: ukształtowanie zieleni przydrożnej wzdłuż linii rozgraniczającej ulic KD.L.09, KD.D.11, KD.D.12, dojazdu 04/1.1.KX i przejścia pieszego oznaczonego jako 06/1.1.KX;
2) obowiązuje zachowanie otwartego rowu melioracyjnego na terenie 06/1.3.IT i 06/1.4.IT.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80%;
2) zasady podziału na działki: zakaz podziału na działki.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych o funkcjach wymienionych w ust.1.
6. Obsługa komunikacyjna: na całym terenie dopuszcza się wyłącznie komunikacje pieszą i rowerową.
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 dotyczy całego terenu 06.ZP.06.

§ 23.
Ustalenia dla terenu 06.MN.07 o pow. 1,42 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej z nie więcej niż 4 mieszkaniami w budynku, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej i bliźniaczej;
2) w zabudowie usytuowanej w pierzei ulicy KD.L.10 dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych;
3) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.1.KX przeznacza się dla ulicy dojazdowej.
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 3m^2, maksymalnie jeden nośnik na działce,
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) obowiązującą linie zabudowy wyznaczoną przez istniejące budynki przy ulicy KD.L.10, według rysunku planu,
b) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy KD.D.11,
c) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy dojazdowej oznaczonej jako 07/1.1.KX;
2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
3) parametry zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej na sąsiednich działkach w tym samym kwartale zabudowy; typ zabudowy wyznaczają następujące cechy:
a) wysokość zabudowy – dopuszcza się różnicę 2 m,
b) kąt nachylenia połaci dachowych – dopuszcza się różnicę o 10^0 w granicach od 18- 45º,
c) obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów,
d) kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę;
4) obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
5) zasady podziału na działki:
a) wielkość działek: minimalna 300 m^2,
b) szerokość frontów działek: dowolna,
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.
6. Obsługa komunikacyjna:
1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z ulic KD.L.10 i KD.D.11 oraz z ulicy dojazdowej 07/1.1.KX;
2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 5;
3) dla ulicy dojazdowej 07/1.1.KX ustala się:
a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
b) urządzenie jako ulica, z chodnikiem przynajmniej po jednej stronie jezdni.
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:
1) nie dotyczy terenu wydzielenia wewnętrznego 07/1.1.KX ;
2) dla pozostałej części terenu 06.MN.07 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 24.
Ustalenia dla terenu 06.MN.08 o pow. 9,43 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej z nie więcej niż 4 mieszkaniami w budynku;
2) w zabudowie usytuowanej w pierzei ulic KD.L.09 i KD.L.10 dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych;
3) tereny wydzieleń wewnętrznych 08/1.1.KX, 08/1.2.KX przeznacza się dla ulic dojazdowych.
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 3m^2, maksymalnie jeden nośnik na działce,
c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zasady kształtowania zasobu zieleni: ukształtowanie zieleni przydrożnej wzdłuż linii rozgraniczającej ulic KD.L.09., KD.L.10, KD.D.12, KD.D.13;
2) obowiązuje zachowanie istniejących rowów melioracyjnych.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic KD.L.09, KD.L.10, KD.D.11, KD.D.12 i KD.D.13,
b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych 08/1.1.KX, 08/1.2.KX;
2) parametry zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
4) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: od 6m do 8m, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18º- 45º, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów, kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę;

5) obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

6) zasady podziału na działki:
a) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 800 m^2 , maksymalna 1200 m^2 , ustalenie maksymalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy terenu wydzielenia wewnętrznego 08/4.1,
b) szerokość frontów działek: dowolna,
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

7) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

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

1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

2) istniejące podziały na działki uznaje się za zgodne z planem.

6. Obsługa komunikacyjna:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z ulic KD.L.09, KD.L.10, KD.D.11, KD.D.12, KD.D.13 oraz ulic dojazdowych 08/1.1.KX, 08/1.2.KX;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5;

3) dla ulic dojazdowych 08/1.1.KX, 08/1.2.KX ustala się:
a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 10m,
b) urządzenie: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, z chodnikiem co najmniej po jednej stronie jezdni;

4) dopuszcza się wydzielanie ulic wewnętrznych o następujących parametrach:
a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8m do 10m, z placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5mx12,5m w przypadku ulicy nie przelotowej,
b) urządzenie: dopuszcza się jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników.

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:

1) nie dotyczy terenów wydzieleń wewnętrznych 08/1.1.KX, 08/1.2.KX ;

2) dla pozostałej części terenu 06.MN.08 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 25.
Ustalenia dla terenu 06.MN.09 o pow. 8,42 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej z nie więcej niż 4 mieszkaniami w budynku;

2) w zabudowie usytuowanej w pierzei ulicy KD.L.09 dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
a) tereny wydzieleń wewnętrznych 09/1.1.KX, 09/1.2.KX, 09/1.3.KX, 09/1.4.KX przeznacza się dla ulic dojazdowych,
b) teren wydzielenia wewnętrznego 09/1.5.E przeznacza się dla stacji transformatorowej.

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 3m^2, maksymalnie jeden nośnik na działce,
c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zasady kształtowania zasobu zieleni: ukształtowanie zieleni przydrożnej wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy KD.L.09, KD.D.12, KD.D.13.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic KD.L.09, KD.D.12 i KD.D.13,
b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic 09/1.1.KX, 09/1.2.KX, 09/1.3.KX, 09/1.4.KX;

2) parametry zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

4) parametry zabudowy:
a) wysokość zabudowy: od 6m do 8m, dla garaży i budynków gospodarczych do 6m,
b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18^0-45º, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów, kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę;

- zabudowa istniejąca w dniu uchwalenia planu jest zgodna z planem

5) obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

6) zasady podziału na działki:
a) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 800 m^2 , maksymalna 1200 m^2 ,
b) szerokość frontów działek: dowolna,
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

7) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

6. Obsługa komunikacyjna:

1) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) wjazd na działki z ulic KD.L.09, KD.D.12, KD.D.13,
b) z ulic dojazdowych 09/1.1.KX, 09/1.2.KX, 09/1.3.KX, 09/1.4.KX;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 5;

3) dla ulic dojazdowych 09/1.1.KX, 09/1.2.KX, 09/1.3.KX, 09/1.4.KX ustala się:
a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 10m,
b) urządzenie: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, z chodnikiem co najmniej po jednej stronie jezdni.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego, rolniczego użytkowania:
a) na terenie wydzielenia wewnętrznego 09/7.1 dopuszcza się lokalizację nowych obiektów gospodarczych i budowli niezbędnych dla istniejącego gospodarstwa rolnego,
b) na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej.

8. Stawka procentowa:

1) nie dotyczy terenów wydzieleń wewnętrznych 09/1.1.KX, 09/1.2.KX, 09/1.3.KX, 09/1.5.E, 09/7.1;

2) dla pozostałej części terenu 06.MN.09 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 26.
Ustalenia dla terenu 06.MN.10 o pow. 2,58 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej z nie więcej niż 4 mieszkaniami w budynku;

2) w zabudowie usytuowanej w pierzei ulicy KD.L.09 i KD.L.10 dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych;

3) tereny wydzieleń wewnętrznych 10/1.1.KX, 10/1.2.KX i 10/1.3.KX przeznacza się dla ulic dojazdowych.

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 3m^2, maksymalnie jeden nośnik na działce,
c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zasady kształtowania zasobu zieleni: ukształtowanie zieleni przydrożnej wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy KD.L.09.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic KD.L.09, KD.L.10,
b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych 10/1.1.KX, 10/1.2.KX, 10/1.3.KX;
2) parametry zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
4) parametry zabudowy:
a) wysokość zabudowy: od 6m do 8m, dla garaży i budynków gospodarczych do 6m,
b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 18º- 45º, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów, kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę;
5) obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
6) zasady podziału na działki:
a) wielkość działek: minimalna 800 m^2 , maksymalna 1200 m^2,
b) szerokość frontów działek: dowolna,
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
7) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.
6. Obsługa komunikacyjna:
1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z ulic KD.L.09, KD.L.10, 10/1.1.KX, 10/1.2.KX, 10/1.3.KX;
2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 5;
3) dla ulic dojazdowych 10/1.1.KX, 10/1.2.KX i 10/1.3.KX ustala się:
a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 10m,
b) urządzenie: dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników.
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:
1) nie dotyczy terenów wydzieleń wewnętrznych 10/1.1.KX, 10/1.2.KX i 10/1.3.KX ;
2) dla pozostałej części terenu 06.MN.10 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 27.
Ustalenia dla terenu 06.ZD.11 o pow. 10,64 ha

1. Przeznaczenie terenu: ogrody działkowe;
1) teren wydzielenia wewnętrznego 11/1.1.IT przeznaczony jest dla pasa technicznego infrastruktury.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: na całym terenie wyklucza się lokalizację reklam.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie ustala się.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
a) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających ulic KD.Z.03,
a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy KD.L.09,
b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych 03/1.10.KX, 12/1.2.KX, 10/1.3.KX;
2) parametry zagospodarowania terenu: ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na poszczególnych działkach ogrodniczych w wysokości 25m^2 i dotyczy sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków usytuowanych na działce;
3) parametry zabudowy:
a) wysokość zabudowy: do 5m,
b) kształt dachu dowolny;
4) zasady podziału na działki: wyklucza się wydzielanie działek;
5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych wyłącznie nie powiązanych trwale z gruntem;

2) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych na okres do 120 dni.

6. Obsługa komunikacyjna:

1) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) wyklucza się lokalizację wjazdów z drogi KD.Z.03,
   b) dopuszcza się wjazd na teren z ulic KD.L.09, 03/1.10.KX, 12/1.2.KX, 10/1.3.KX;
2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości 1 miejsce na każde 300m^2 terenu zajętego przez ogrody działkowe.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

8. Stawka procentowa: nie dotyczy całego terenu 06.ZD.11.

§ 28.
Ustalenia dla terenu 06.PR.12 o pow. 2,68 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny funkcji mieszkaniowo-rzemieślniczych;

1) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowych w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
2) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych za wyjątkiem usług publicznych;
3) dla funkcji przemysłowych ustala się:
   a) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów,
   b) wyklucza się lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu,
   c) dopuszcza się składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym;
4) wyklucza się: lokalizację działalności o uciążliwości wynikającej z emisji odorów, hałasu, wibracji;
5) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   a) teren wydzielenia wewnętrznego 12/1.1.EE przeznaczony jest na teren GPZ,
   b) tereny wydzieleń wewnętrznych 12/1.2.KX i 12/1.3.KX przeznacza się dla ulic dojazdowych,
   c) teren wydzielenia wewnętrznego 12/1.4.IT przeznaczony jest dla pasa technicznego infrastruktury.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizację reklam z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 8m, maksymalnie jeden nośnik na działce.

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

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
   a) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających ulic KD.Z.03,
   a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy KD.L.10,
   b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych 10/1.2.KX, 12/1.2.KX i 12/1.3.KX,
2) parametry zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6,
   b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
3) parametry zabudowy:
   a) wysokość zabudowy: od 8m do 10m, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
   b) kształt dachu dowolny;
4) zasady podziału na działki:
   a) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 1500 m^2
   b) szerokość frontów działek: dowolna,
5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

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

1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
2) istniejące podziały na działki uznaje się za zgodne z planem.

6. Obsługa komunikacyjna:

1) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) wyklucza się lokalizację wjazdów z drogi KD.Z.03,
   b) wjazd na działki z ulic KD.L.10, 12/1.2.KX i 12/1.3.KX oraz 10/1.2.KX;
2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 5;
3) dla ulic dojazdowych 12/1.2.KX ustala się:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 10m,

b) urządzenie: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, z chodnikiem co najmniej po jednej stronie jezdni.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego, rolniczego wykorzystania terenu z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

8. Stawka procentowa:

1) nie dotyczy terenów wydzieleń wewnętrznych 12/1.1.EE, 12/1.2.KX, 12/1.3.KX, 12/1.4.IT;

2) dla pozostałej części terenu 06.PR.12 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 4
Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce nr 07, obejmującej tereny na północ od projektowanej obwodnicy

§ 29.
Ustalenia dla terenu 07.PU.01 o powierzchni 38,87 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny funkcji przemysłowych i usługowych;

1) teren przeznaczony jest dla lokalizacji funkcji komercyjnych, tj. funkcji usług komercyjnych i funkcji przemysłowych;

2) wyklucza się usługi w budynkach zamieszkania zbiorowego;

3) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych parkingów dla samochodów ciężarowych;

4) dla funkcji mieszkaniowych ustala się:

a) na całym terenie elementarnym wyklucza się lokalizację nowych obiektów i lokali o funkcji mieszkaniowej, a także rozbudowę istniejących obiektów z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, dopuszcza się wyłącznie takie przedsięwzięcia budowlane, których celem jest utrzymanie niezbędnego standardu sanitarnego i technicznego istniejącej zabudowy mieszkaniowej,

b) wyklucza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe;

5) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren oznaczony jako wydzielenie wewnętrzne 01/1.2.IT przeznaczony jest dla pasa technicznego infrastruktury (projektowana kanalizacja deszczowa, istniejąca sieć drenarska),

b) tereny wydzieleń wewnętrznych 01/1.3.KX, 01/1.4.KX, 01/1.5.KX przeznaczone są dla ulic dojazdowych,

c) teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.6.IT przeznaczony jest dla pasa technicznego infrastruktury,

d) tereny wydzieleń wewnętrznych 01/1.7.Ks, 01/1.8.Ks i 01/1.9.Ks przeznaczone są dla przepompowni ścieków,

e) teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.10 IT zajmuje istniejąca infrastruktura związana z siecią drenarską i odprowadzaniem wód deszczowych, ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania tego terenu w ust 7 pkt 2),

f) teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.11.E przeznaczony jest dla stacji transformatorowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizację reklam z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 8m, maksymalnie jeden nośnik na działce.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) na terenie oznaczonym jako wydzielenie wewnętrzne 01/3.1 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej z zachowaniem istniejącego zbiornika wodnego;

2) zasady kształtowania zasobu zieleni:

a) zachowanie istniejącej zieleni przydrożnej na terenie wydzielenia 01/3.1, oznaczonej na rysunku planu odpowiednim symbolem jako drzewa do zachowania,

b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „grupy drzew i krzewów" ukształtowanie zieleni w formie grup zwartych drzew i krzewów (tzw. biogrupy) o zajmujących nie mniej niż 75% powierzchni tego terenu, o następujących cechach: minimalna powierzchnia biogrupy wynosi 80 m², obowiązuje zróżnicowany skład gatunkowy, z przewagą gatunków liściastych, odpowiednich geograficznie i siedliskowo.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości min. 15m od linii rozgraniczających ulicy KD.GP.01,

b) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających ulic otaczających teren 07.PU.01 oraz dojazdów wyznaczonych na terenie 07.PU.01;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: dowolny,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;

3) parametry zabudowy:
a) wysokość zabudowy: dla obiektów do 17 m, dla budowli dowolna,
b) kształt dachu dowolny;
4) zasady podziału na działki:
a) wielkość działki budowlanej na terenie wydzielenia wewnętrznego 02/7.2: po granicy wydzielenia,
b) minimalna wielkość działki budowlanej na pozostałym terenie 1 ha,
c) pozostałe parametry działek dowolne;
5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

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

1) przez teren 07.PU.01 przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia energetyczna WN 110 kV, w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi szerokości 40m, tj. po 20 m na każdą stronę od osi słupów; w tej strefie wysokość obiektów i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z odpowiednim gestorem sieci energetycznej wysokiego napięcia.
2) przez teren 07.PU.01 przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 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;
3) dopuszcza się makroniwelacje terenu z zastosowaniem odpowiednich środków technicznych gwarantujących:
a) zachowanie nie pogorszonego stanu stosunków wodnych na obszarach sąsiednich,
b) zachowanie powiązań hydrologicznych terenu 07.PU.01 z terenami sąsiednimi;
4) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

6. Obsługa komunikacyjna:

1) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) wjazd na teren z ulic lokalnych i dojazdowych oznaczonych na rysunku planu,
b) wyklucza się lokalizację bezpośrednich zjazdów z DK nr 55 i projektowanej obwodnicy Sztumu, oznaczonych na rysunku planu jako KD.GP.01;
2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 5.
3) dla ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu jako 01/1.3.KX ustala się:
a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, minimalnie 10m,
b) urządzenie: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, z chodnikiem przynajmniej po jednej stronie jezdni;
4) dla ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu jako 01/1.4.KX ustala się:
a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, minimalnie 12m,
b) urządzenie: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, z chodnikiem przynajmniej po jednej stronie jezdni;
5) dla dojazdu oznaczonego na rysunku planu jako 01/1.5.KX ustala się:
a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
b) urządzenie: plac do zawracania, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

1) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 01/7.1 ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania - istniejącą zabudowę z mieszkaniami socjalnymi. Obowiązują następujące zakazy i nakazy:
a) dopuszcza się wyłącznie takie przedsięwzięcia budowlane, których celem jest utrzymanie niezbędnego standardu sanitarnego i technicznego istniejącej zabudowy,
b) wyklucza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę w wyniku której może nastąpić powiększenie powierzchni pomieszczeń mieszkalnych w istniejącej zabudowie;
2) przez teren 07.PU.01 przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca sieć drenarska, do czasu realizacji kanalizacji deszczowej obowiązuje:
a) zachowanie istniejącej sieci drenarskiej,
b) rezerwacja terenu 01/1.10.IT dla potrzeb retencji wód opadowych;
3) na pozostałym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego, rolniczego użytkowania:
a) na terenie wydzielenia wewnętrznego 01/7.2 dopuszcza się lokalizację nowych obiektów gospodarczych i budowli niezbędnych dla istniejącego gospodarstwa rolnego,
b) na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej.

8. Stawka procentowa:

1) nie dotyczy terenów wydzieleń wewnętrznych 01/1.2.IT, 01/1.3.KX, 01/1.4.KX, 01/1.5.KX, 01/1.6.IT, 01/1.7.Ks, 01/1.8.Ks, 01/1.9.Ks, 01/1.10.IT, 01/1.11.E, 01/7.1 i gruntów będących własnością Gminy;
2) dla pozostałej części terenu 07.PU.01 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 30.
Ustalenia dla terenu 07.PU.02 o powierzchni 18,57 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny funkcji przemysłowych i usługowych;
1) teren przeznaczony jest dla lokalizacji funkcji komercyjnych, tj. funkcji usług komercyjnych i funkcji przemysłowych;
2) wyklucza się usługi w budynkach zamieszkania zbiorowego, za wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 02/1.1;
3) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych parkingów dla samochodów ciężarowych;
4) dla funkcji mieszkaniowych ustala się:
   a) na całym terenie elementarnym wyklucza się lokalizację nowych obiektów i lokali o funkcji mieszkaniowej, a także rozbudowę istniejących obiektów z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, dopuszcza się wyłącznie takie przedsięwzięcia budowlane, których celem jest utrzymanie niezbędnego standardu sanitarnego i technicznego istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
   b) wyklucza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe;
5) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   a) teren wydzielenia wewnętrznego 02/1.2.KX przeznaczony jest dla dojazdu,
   b) teren wydzielenia wewnętrznego 02/1.3.IT przeznaczony jest dla pasa technicznego infrastruktury,
   c) teren wydzielenia wewnętrznego 02/1.4.E przeznaczony jest dla stacji transformatorowej,
   d) teren wydzielenia wewnętrznego 02/1.5.Ks przeznaczony jest dla przepompowni ścieków.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizację reklam z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 8m, maksymalnie jeden nośnik na działce.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) na terenach oznaczonych na rysunku planu jako wydzielenia wewnętrzne 02/3.1, 02/3.2, 02/3.3 obowiązuje:
   a) zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej,
   b) zachowanie istniejących zbiorników wodnych jako zbiorników o funkcji retencyjnej,
   c) zachowanie i pielęgnacja naturalnej obudowy brzegów tych zbiorników;
2) zasady kształtowania zasobu zieleni:
   a) zachowanie istniejącej zieleni przydrożnej na terenie wydzielenia 02/7.2, oznaczonej na rysunku planu odpowiednim symbolem jako drzewa do zachowania,
   b) ukształtowanie zieleni przydrożnej wzdłuż linii rozgraniczającej dojazdu 02/1.2.KX,
   c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem „grupy drzew i krzewów" ukształtowanie zieleni w formie grup zwartych drzew i krzewów (tzw. biogrupy) o zajmujących nie mniej niż 75% powierzchni tego terenu, o następujących cechach: minimalna powierzchnia biogrupy wynosi 80 m², obowiązuje zróżnicowany skład gatunkowy, z przewagą gatunków liściastych, odpowiednich geograficznie i siedliskowo.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
   a) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających ulicy KD.L.07,
   b) w odległości minimum 12m od linii rozgraniczających dojazdu 02/1.2.KX,
   c) w odległości 25m od gazociągu wysokiego ciśnienia,
   d) w odległości 12m od terenów wydzieleń wewnętrznych 02/3.1, 02/3.2 i 02/3.3,
   e) na terenie wydzielenia 02/7.2 zgodnie z rysunkiem planu;
2) parametry zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik powierzchni zabudowy: dowolny,
   b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
3) parametry zabudowy:
   a) wysokość zabudowy: dla obiektów do 17 m, dla budowli dowolna,
   b) kształt dachu dowolny;
4) zasady podziału na działki:
   a) wielkość działki budowlanej na terenie wydzielenia wewnętrznego 02/7.2: po granicy wydzielenia,
   b) minimalna wielkość działki budowlanej na pozostałym terenie 1 ha,

c) pozostałe parametry działek dowolne;
5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
1) przez teren 07.02.PU przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200, 6,3 MPa; w sąsiedztwie gazociągu obowiązują zasady ustalone w Rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. Nr 139, poz. 686); na terenie 07/PU.02 ustala się pas wyłączony z zabudowy o szerokości po 25m po obu stronach gazociągu, oznaczony na rysunku planu odpowiednim symbolem;
2) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
6. Obsługa komunikacyjna:
1) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) wjazd na teren z ulic lokalnych i dojazdowych oznaczonych na rysunku planu,
b) wyklucza się lokalizację bezpośrednich zjazdów z DK nr 55 i projektowanej obwodnicy Sztumu, oznaczonych na rysunku planu jako KD.GP.01;
2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 5.
3) dla ulicy dojazdowej 02/1.2.KX ustala się:
a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, minimalnie 10m, z placem do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x 12,5m,
b) urządzenie: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, z chodnikiem przynajmniej po jednej stronie jezdni.
7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:
1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego, rolniczego użytkowania:
a) na terenie wydzieleń wewnętrznych 02/7.1, 02/7.2 i 02/7.3 dopuszcza się lokalizację nowych obiektów gospodarczych i budowli niezbędnych dla istniejącego gospodarstwa rolnego,
b) na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej.
8. Stawka procentowa:
1) nie dotyczy terenów wydzieleń wewnętrznych 02/1.2.KX, 02/1.3.IT, 02/1.4.E, 02/1.5.Ks, 02/7.1, 02/7.2, 02/7.3 i gruntów będących własnością Gminy;
2) dla pozostałej części terenu 07.PU.02 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 31.
Ustalenia dla terenu 07.R/ZL.03 o pow. 7,59 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze i lasy;
1) dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku;
2) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury związanej z odprowadzaniem wód deszczowych (sieć drenarska i istniejący odbiornik wód z sieci drenarskiej) oraz lokalizację infrastruktury związanej z odwodnieniem drogi KD.GP.01.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz lokalizacji reklam.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie ustala się.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz lokalizacji budynków.
6. Ustalenia obsługi komunikacyjnej: obowiązuje obsługa komunikacyjna z ulicy KD.L.05.
7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:
1) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dla potrzeb terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz systemów odwadniania drogi krajowej, teren oznaczony jako wydzielenie wewnętrzne 03/1.1.IT przeznaczony jest dla pasa technicznego infrastruktury (istniejąca sieć drenarska i istniejący odbiornik wód z sieci drenarskiej);
2) na pozostałym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
8. Stawka procentowa: nie dotyczy całego terenu 07.R/ZL.03.

§ 32.
Ustalenia dla terenu 07.PR.04 o pow. 5,74 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny funkcji mieszkaniowo-rzemieślniczych,
1) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowych w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych za wyjątkiem usług publicznych;
3) dla funkcji przemysłowych ustala się:
a) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów,
b) wyklucza się lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu,
c) dopuszcza się składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym;
4) wyklucza się: lokalizację działalności o uciążliwości wynikającej z emisji odorów, hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego;
5) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
a) teren wydzielenia wewnętrznego 04/1.1.KX przeznacza się dla ulicy dojazdowej,
b) teren wydzielenia wewnętrznego 04/1.2.KX przeznacza się dla dojazdu,
c) teren wydzielenia wewnętrznego 04/1.3.E przeznacza się dla stacji transformatorowej,
d) teren wydzielenia wewnętrznego 04/1.4.IT przeznaczony jest dla pasa technicznego infrastruktury (istniejąca sieć drenarska do zachowania).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizację reklam z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 8m, maksymalnie jeden nośnik na działce.

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

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
a) w odległości minimum 15m od linii rozgraniczających drogi KD.GP.01,
b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic KD.L.05, 04/1.1.KX,
c) w odległości minimum 12m od granicy terenu elementarnego 07.R/ZL.03,
d) po granicy wydzielenia wewnętrznego 04/1.4.IT;
2) parametry zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7,
b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
3) parametry zabudowy:
a) wysokość zabudowy: dla obiektów do 12 m, dla budowli dowolna,
b) kształt dachu dowolny;
4) zasady podziału na działki:
a) wielkość działek: minimalna 2500 m^2
b) szerokość frontów działek: dowolna,
5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

6. Obsługa komunikacyjna:
1) zasady obsługi komunikacyjnej:
a) wjazd na działki z ulicy KD.L.05 i 04/1.1.KX,
b) wyklucza się lokalizację bezpośrednich zjazdów z DK nr 55 i projektowanej obwodnicy Sztumu, oznaczonych na rysunku planu jako KD.GP.01;
2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 5;
3) dla ulicy dojazdowej 04/1.1.KX ustala się:
a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, minimalnie 10m, z placem do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x 12,5m,
b) urządzenie: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, z chodnikiem przynajmniej po jednej stronie jezdni;
4) dla dojazdu 04/1.2.KX ustala się:
a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, minimalnie 6m, dojazd do działki,
b) urządzenie: dojazd, bez wyodrębniania jezdni i chodników.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:
na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego, rolniczego wykorzystania terenu z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

8. Stawka procentowa:
1) nie dotyczy terenów wydzieleń wewnętrznych 04/1.1.KX, 04/1.2.KX, 04/1.3.E, 04/1.4.IT;
2) dla pozostałej części terenu 07.PU.04 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36

ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 33.
Ustalenia dla terenu 07.PU.05 o powierzchni 16,01ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny funkcji przemysłowych i usługowych;
1) teren przeznaczony jest dla lokalizacji funkcji komercyjnych, tj. funkcji usług komercyjnych i funkcji przemysłowych;
2) wyklucza się usługi w budynkach zamieszkania zbiorowego;
3) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych parkingów dla samochodów ciężarowych;
4) dla funkcji mieszkaniowych ustala się:
   a) na całym terenie elementarnym wyklucza się lokalizację nowych obiektów i lokali o funkcji mieszkaniowej, a także rozbudowę istniejących obiektów z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, dopuszcza się wyłącznie takie przedsięwzięcia budowlane, których celem jest utrzymanie niezbędnego standardu sanitarnego i technicznego istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
   b) wyklucza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe;
5) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   a) teren wydzielenia wewnętrznego 05/1.1.W przeznaczony jest dla zbiornika wodociągowego,
   b) teren wydzielenia wewnętrznego 05/1.2.KX przeznaczony jest dla dojazdu,
   c) teren wydzielenia wewnętrznego 05/1.3.E przeznaczony jest dla stacji transformatorowej,
   d) teren wydzielenia wewnętrznego 05/1.4.Ks przeznaczony jest dla przepompowni ścieków,
   e) teren wydzielenia wewnętrznego 05/1.5.IT przeznaczony jest dla pasa technicznego infrastruktury,
   f) teren wydzielenia wewnętrznego 05/1.6.T przeznaczony jest dla wieży telefonii komórkowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizację reklam z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 8m, maksymalnie jeden nośnik na działce.

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

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
   a) w odległości minimum 15m od linii rozgraniczających drogi KD.GP.01,
   b) w odległości minimum 20m od linii rozgraniczającej drogi KD.Z.03,
   c) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających pozostałych ulic otaczających teren 07.PU.05,
   d) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających dojazdu 05/1.2.KX min 12m od terenu 05/1.6.T;
2) parametry zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik powierzchni zabudowy: dowolny,
   b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
3) parametry zabudowy:
   a) wysokość zabudowy: dla obiektów do 17 m, dla budowli dowolna,
   b) kształt dachu dowolny;
4) zasady podziału na działki:
   a) minimalna wielkość działki budowlanej na terenie wydzielenia wewnętrznego 05/7.1: 1 ha,
   a) minimalna wielkość działki budowlanej na pozostałym terenie: 2 ha,
   b) pozostałe parametry działek dowolne;
5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
1) przez teren 07.PU.05 przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia energetyczna WN 110 kV, w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi szerokości 40m, tj. po 20 m na każdą stronę od osi słupów; w tej strefie wysokość obiektów i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z odpowiednim gestorem sieci energetycznej wysokiego napięcia.
2) przez teren 07.PU.05 przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 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;
3) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

6. Obsługa komunikacyjna:

1) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) wyklucza się lokalizację bezpośrednich zjazdów z projektowanej obwodnicy Sztumu, oznaczonych na rysunku planu jako KD.GP.01,
   b) wyklucza się bezpośrednie zjazdy na drogę KD.Z.03,
   c) wjazd na działki teren z pozostałych ulic otaczających teren 07.PU.05, tj. KD.L.05 i KD.L.06;
2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 15 ust. 5.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:
1) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego, rolniczego użytkowania:
   a) na terenie wydzielenia wewnętrznego 05/7.1 dopuszcza się lokalizację nowych obiektów gospodarczych i budowli niezbędnych dla istniejącego gospodarstwa rolnego,
   b) na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej.

8. Stawka procentowa:
1) nie dotyczy terenów wydzieleń wewnętrznych 05/1.1.W, 05/1.2.KX, 05/1.3.E, 05/1.4.Ks, 05/1.5.IT, 05/1.6.T i 05/7.1;
2) dla pozostałej części terenu 07.PU.05 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 5
Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego

§ 34.
Ustalenia dla terenu KD.GP.01 o powierzchni 9,72 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy G - główna;
1) na odcinku od północnej granicy planu do granicy obrębów Koniecwałd i Kępina, zakłada się modernizację i rozbudowę istniejącej drogi z poszerzeniem pasa drogowego w liniach rozgraniczających do min. 25m;
2) na pozostałym odcinku droga projektowana w nowym przebiegu, projektowany pas drogowy o szerokości w liniach rozgraniczających min. 25m.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienny, minimum 25m, zgodnie z rysunkiem planu;
2) elementy wyposażenia: nie ustala się;
3) dostępność:
   a) wjazd na drogę poprzez skrzyżowania, dopuszcza się funkcjonowanie skrzyżowania drogi krajowej z drogą oznaczoną w planie KD.L.07 wyłącznie do czasu wybudowania obwodnicy miasta Sztum,
   b) na całej długości drogi obowiązuje ograniczony dostęp do drogi z terenów przyległych, zgodnie z obowiązującymi przepisami; wyklucza się obsługę komunikacyjną terenów położonych przy drodze KD.GP.01, bezpośrednio z tej drogi.

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 istniejących drzew wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej drogi.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Inne ustalenia:
1) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;
2) realizacja drogi winna zapewnić prawidłowe funkcjonowanie istniejącego systemu odprowadzania wód pomiędzy terenem 07.PR.04 a terenem 06.PR.03.

6. Stawka procentowa: nie dotyczy całego terenu KD.GP.01.

§ 35.
Ustalenia dla terenu KD.Z.02 o powierzchni 1,64 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy Z – zbiorcza, ul. Sienkiewicza.

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: chodniki po obu stronach jezdni;

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: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
5) zasady lokalizacji zieleni: obustronne zadrzewienia ulicy.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.
5. Inne ustalenia:
1) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;
2) po wybudowaniu obwodnicy m.Sztum droga KD.Z.02 nie ma bezpośredniego połączenia z drogą KD.GP.01;
3) do czasu budowy obwodnicy Sztumu, która będzie stanowiła nowy korytarz dla drogi krajowej nr 55 droga oznaczona w planie symbolem KD.Z.02 posiadać będzie klasę G i będzie podlegać obowiązującym dla niej wytycznym określonymi w przepisach odrębnych dla dróg publicznych i ich usytuowania.
6. Stawka procentowa: nie dotyczy całego terenu KD.Z.02.

§ 36.
Ustalenia dla terenu KD.Z.03 o powierzchni 1,63 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 turystycznej trasy 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: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
5) zasady lokalizacji zieleni: 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 dotyczy całego terenu KD.Z.03.

§ 37.
Ustalenia dla terenu KD.Z.04 o powierzchni 0,24 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy Z – zbiorcza.
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, szerokość jezdni min. 7 m;
3) elementy wyposażenia:
a) chodniki po obu stronach jezdni,
b) obowiązuje lokalizacja turystycznej trasy 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: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

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 dotyczy całego terenu KD.Z.04.

§ 38.
Ustalenia dla terenu KD.L.05 o powierzchni 1,18 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy L - lokalna.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
1) szerokość w liniach rozgraniczających min.15m, zgodnie z rysunkiem planu;
2) przekrój: L 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, szerokość jezdni min. 7 m;
3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, trasy rowerowe w liniach rozgraniczających ulicy;
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: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
5) zasady lokalizacji zieleni: zadrzewienia co najmniej po jednej stronie ulicy.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.
5. Inne ustalenia: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.
6. Stawka procentowa: nie dotyczy całego terenu KD.L.05.

§ 39.
Ustalenia dla terenu KD.L.06 o powierzchni 2.76 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy L - lokalna.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
1) szerokość w liniach rozgraniczających min.15m, zgodnie z rysunkiem planu;
2) przekrój: L 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, szerokość jezdni min. 7 m;
3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, trasy rowerowe w liniach rozgraniczających ulicy;
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: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
5) zasady lokalizacji zieleni: zadrzewienia co najmniej po jednej stronie ulicy.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.
5. Inne ustalenia: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.
6. Stawka procentowa: nie dotyczy całego terenu KD.L.06.

§ 40.
Ustalenia dla terenu KD.L.07 o powierzchni 1,75 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy L - lokalna.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
1) szerokość w liniach rozgraniczających min.15m, zgodnie z rysunkiem planu;
2) przekrój: L 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, szerokość jezdni min. 7 m;
3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, trasy rowerowe w liniach rozgraniczających ulicy;
4) dostępność:
   a) dopuszcza się funkcjonowanie skrzyżowania drogi krajowej KD.GP.01 z drogą oznaczoną w planie KD.L.07 wyłącznie do czasu wybudowania obwodnicy miasta Sztum,
   b) dostęp do drogi KD.L.07 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: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
5) zasady lokalizacji zieleni: zadrzewienia co najmniej po jednej stronie ulicy.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.
5. Inne ustalenia: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.
6. Stawka procentowa: nie dotyczy całego terenu KD.L.07.

§ 41.
Ustalenia dla terenu KD.D.08 o powierzchni 0,21 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D - dojazdowa.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
1) szerokość w liniach rozgraniczających: min 10m, zgodnie z rysunkiem planu, plac do zawracania usytuowany poza terenem objętym planem;
2) przekrój ulicy: ulica jednojezdniowa, dwupasowa z chodnikiem trasą rowerową;
3) dostępność: 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: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.
5. Inne ustalenia: tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3, pkt. 3;
6. Stawka procentowa: nie dotyczy całego terenu KD.D.08.

§ 42.
Ustalenia dla terenu KD.L.09 o powierzchni 2,52 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy L - lokalna.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
1) szerokość w liniach rozgraniczających min.15m, zgodnie z rysunkiem planu;
2) przekrój: L 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, szerokość jezdni min. 7 m;
3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, trasy rowerowe w liniach rozgraniczających ulicy;
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: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
5) zasady lokalizacji zieleni: zadrzewienia co najmniej po jednej stronie ulicy.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.
5. Inne ustalenia: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.
6. Stawka procentowa: nie dotyczy całego terenu KD.L.09.

§ 43.
Ustalenia dla terenu KD.L.10 o powierzchni 1,83 ha

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy L - lokalna.
1) na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.1.Ks obowiązuje lokalizacja przepompowni ścieków.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
1) szerokość w liniach rozgraniczających min.15m, zgodnie z rysunkiem planu;
2) przekrój: L 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, szerokość jezdni min. 7 m;

3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, trasy rowerowe w liniach rozgraniczających ulicy;
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: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
5) zasady lokalizacji zieleni: zadrzewienia co najmniej po jednej stronie ulicy.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.
5. Inne ustalenia: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.
6. Stawka procentowa: nie dotyczy całego terenu KD.L.10.

§ 44.
Ustalenia dla terenu KD.D.11 o powierzchni 0,67 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: obowiązuje urządzenie chodnika co najmniej po jednej stronie jezdni, obowiązuje lokalizacja trasy 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 dotyczy całego terenu KD.D.11.

§ 45.
Ustalenia dla terenu KD.D.12 o powierzchni 0,55 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: obowiązuje urządzenie chodnika co najmniej po jednej stronie jezdni, obowiązuje lokalizacja trasy 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 dotyczy całego terenu KD.D.12.

§ 46.
Ustalenia dla terenu KD.D.13 o powierzchni 0.45 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: obowiązuje urządzenie chodnika co najmniej po jednej stronie jezdni, obowiązuje lokalizacja trasy 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 dotyczy całego terenu KD.D.13.

Rozdział 6
Przepisy końcowe

§ 47.
Ochrona gruntów rolnych i leśnych

1. Na podstawie art.7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16 poz.78 z późniejszymi zmianami) w planie na cele nierolnicze przeznacza się 159,8202 ha gruntów rolnych pochodzenia mineralnego i organicznego, w tym poszczególnych klas w ha:
1) R III a pochodzenie mineralne - 46,3978 ha, R III b pochodzenie mineralne - 13,5110 ha,
2) R IV a pochodzenie mineralne - 44,0003 ha, R IV b pochodzenie mineralne – 9,9098 ha,
3) Ps III pochodzenie mineralne – 1,5600 ha, Ł III pochodzenie mineralne – 3,0244 ha,
4) Ps IV pochodzenie mineralne – 2,8901 ha, ŁIV pochodzenie mineralne – 0,5317 ha,
5) Ł III pochodzenie organiczne – 12,9626 ha,
6) R IV a pochodzenie organiczne – 0,4891 ha,
7) N pochodzenie organiczne – 0,6450 ha,
8) RV pochodzenie organiczne – 0,0187 ha,
9) ŁIV pochodzenie organiczne – 0,8286 ha,
10) Ł V pochodzenie organiczne – 0,1000 ha,
11) W pochodzenie organiczne – 0,3019 ha,
12) ŁVI pochodzenie organiczne – 0,0319 ha,
13) Ps V pochodzenie mineralne – 0,5450 ha,
14) RV pochodzenie mineralne – 18,1659 ha,
15) W pochodzenie mineralne – 0,0343 ha,
16) R VI pochodzenie mineralne – 2,5428 ha,
17) ŁV pochodzenie mineralne – 1,3293 ha.

2. Łączna suma powierzchni wymagających zgody Ministra na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze (decyzja nr GZ.tr.057/602-725/06) wynosi 77,4558 ha gruntów klasy III, w tym poszczególnych klas w ha:
1) Ps III pochodzenie mineralne – 1,5600 ha,
2) Ł III pochodzenie mineralne – 3,0244 ha,
3) R III a pochodzenie mineralne - 46,3978 ha, R III b pochodzenie mineralne - 13,5110 ha,
4) Ł III pochodzenie organiczne – 12,9626 ha,

3. Łączna suma powierzchni wymagających zgody Marszałka na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze (decyzja nr DROWOŚ.III.AS.7323-4/22/07) wynosi 59,7471 ha gruntów klasy IV, V, VI, w tym poszczególnych klas w ha:
1) R IV a pochodzenie mineralne - 44,0003 ha, R IV b pochodzenie mineralne – 9,9098 ha,
2) Ps IV pochodzenie mineralne – 2,8901 ha,
3) ŁIV pochodzenie mineralne – 0,5317 ha,
4) R IV a pochodzenie organiczne – 0,4891 ha,
5) N pochodzenie organiczne – 0,6450 ha,

6) RV pochodzenie organiczne – 0,0187 ha,
7) ŁIV pochodzenie organiczne – 0,8286 ha,
8) Ł V pochodzenie organiczne – 0,1000 ha,
9) W pochodzenie organiczne – 0,3019 ha,
10) ŁVI pochodzenie organiczne – 0,0319

§ 48.

1. Dla terenu objętego planem tracą moc przepisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Koniecwałd – działki nr 214/5 i 214/6, gmina Sztum, uchwała nr XXX/250/2001 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 10 lutego 2001 roku, publ. w Dz.Urz.Woj.Pom. nr 28, poz, 286 z dnia 28.03.2001r.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Sztumie

Czesław Oleksiak

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr XX/60/07 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 26 czerwca 2007r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obszaru w obrębach Koniecwałd i Kępina

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Uchwałą nr XLVIII/315.2006 z dnia 19 maja 2006 roku Rada Miejska w Sztumie przystąpiła do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębach Koniecwałd i Kępina.
Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) w dniach od 03 kwietnia 2007r. do 24 kwietnia 2007 r.

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 8 maja 2007 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.

Lista nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębach Koniecwałd i Kępina

1. Jan Skrzypkowski, zam. Kępina 9, 82-400 Sztum pismem z dnia 27 kwietnia 2007 roku wniósł do projektu planu następującą uwagę:
zmiana przebiegu drogi dojazdowej do działki nr 34/2 – wniosek o przedłużenie ul. Zacisze do działki 34/2 możliwie w linii prostej, droga mogłaby być przeprowadzona wzdłuż lub w pobliżu linii energetycznej, przechodzącej przez ww działkę.

Rada Miejska w Sztumie odrzuca powyższe uwagi

Uzasadnienie
Działka nr 34/2 obsługiwana jest przez drogi publiczne KD.D.13 – istniejąca droga do modernizacji, KD.D.12 – projektowana droga. Składający uwagę wnioskują o zmianę obsługi poprzez przedłużenie ulicy Zacisze oznaczonej jako KD.D.11. Rozwiązanie to nie jest możliwe z powodu ingerencji w działkę sąsiednią na której rozpoczęty jest proces inwestycyjny – wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Katarzyna i Jarosław Misiurek, zam. Kępina, 82-400 Sztum pismem z dnia 27 kwietnia 2007 roku wnieśli do projektu planu następującą uwagę:
przeznaczenie całej działki nr 27/2 pod budownictwo mieszkaniowe, są to grunty wyżej położone mineralne a nie torfowe.

Rada Miejska w Sztumie odrzuca powyższe uwagi

Uzasadnienie
Część działki 27/2 znajduje się na terenie 06.MN.04, część na terenie 06.ZP.06. Działka nr 27/2 ze względu na uwarunkowania fizjograficzne została w części przeznaczona na cele zabudowy mieszkaniowej (łagodne zbocze o południowym skłonie) natomiast w części o warunkach niekorzystnych dla zabudowy mieszkaniowej na cele

publicznej zieleni urządzonej (zagłębienie bezodpływowe i zastoisko zimnego powietrza tworzące niekorzystne warunki bioklimatyczne dla zamieszkania) dla mieszkańców dużego zespołu istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej położonej na wschód od ulicy H.Sienkiewicza.

3. Stanisław Kuczyński, zam. Oś. Parkowe 7b/21, 82-400 Sztum, pismem z dnia 8 maja 2007 roku wniósł do projektu planu następujące uwagi:
zmiana przebiegu obwodnicy Sztumu na drodze krajowej nr 55, ze względu na chęć realizacji na działce nr 2 siedliska gospodarczego i zamiar kontynuacji rolniczej działalności gospodarczej, przeznaczenie działek nr 2 i 11 pod budownictwo mieszkaniowe,

Rada Miejska w Sztumie odrzuca powyższe uwagi

Uzasadnienie
Działka nr 2 położona jest w granicach terenów 06.PR.03, 06.R/ZL.02, KD.GP.01, niewielkie fragmenty na terenach 07.R/ZL.03, 07.PU.01 i KD.L.05, działka nr 11na terenach 07.PR.04, 07.R/ZL.03 i KD.GP.01.
Przebieg obwodnicy Sztumu na drodze krajowej nr 55 zgodny jest z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego. Zgodnie z ustaleniami planu do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem dopuszcza się dotychczasowe rolnicze wykorzystanie terenu, a na terenie 06.PR.03 również lokalizację zabudowy zagrodowej. Zamiar kontynuacji rolniczej działalności nie jest więc sprzeczny z planem. Na cele realizacji drogi KD.GP.01 przeznacza się skrajne części działek nr 2 i 11 co również w zasadniczy sposób nie wpływa na organizację produkcji rolnej.
Tereny w sąsiedztwie drogi klasy GP – główna ruchu przyspieszonego nie są przydatne dla zabudowy mieszkaniowej, ze względu na prawdopodobne przekroczenie norm hałasu.

4. Piotr Gresik, zam. Kępina 17, 82-400 Sztum, pismem z dnia 8 maja 2007 roku wniósł do projektu planu następujące uwagi:
wnoszący uwagę protestuje przeciwko planowanej budowie obwodnicy na drodze krajowej nr 55. Projektowana obwodnica (KD.GP.01) przecina pole gospodarstwa rolnego, co spowoduje znaczące utrudnienie pracy, głównie dojazdu. Przebieg obwodnicy wpłynie na pogorszenie sytuacji ekonomicznej rodziny.

Rada Miejska w Sztumie odrzuca powyższe uwagi

Uzasadnienie
Uwaga dotyczy działek nr 39 i 40. Siedlisko gospodarstwa położone jest na terenie 06.MN.09, a pola uprawne na terenach KD.L.09, 06.PR.03, KD.GP.1 i 07.PU.05. Przebieg obwodnicy Sztumu na drodze krajowej nr 55 zgodny jest z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego. Zgodnie z ustaleniami planu do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem dopuszcza się dotychczasowe rolnicze wykorzystanie terenu, a na terenie 06.PR.03 również lokalizację zabudowy zagrodowej. Realizacja projektowanej drogi KD.GP.01 niewątpliwie wprowadzi utrudnienie dla funkcjonowania gospodarstwa rolnego, ale stanowi również dużą szansę dla dobrej koniunktury na zmianę sposobu zagospodarowania i korzystną sprzedaż na cele inwestycyjne, choćby części gospodarstwa do której dojazd zostanie utrudniony.

5. Bogdan Sawiński, zam. Kępina 16, 82-400 Sztum, pismem z dnia 8 maja 2007 roku wniósł do projektu planu następujące uwagi:

1) Uwaga do przebiegu projektowanej obwodnicy Sztumu na odcinku od wjazdu na obwodnicę z Malborka do przecięcia z ulicą prowadzącą ze Sztumu w kierunku Koślinki, który składający uwagę uważa za niekorzystny gdyż:
   a) planowana trasa graniczy z zabudowaniami mieszkalnymi,
   b) ekonomikę budowy trasy na terenie i urozmaiconej rzeźbie, wg wnoszącego uwagę należało wykorzystać istniejącą trasę (polna droga) wzdłuż wschodniej granicy planu,
   c) przecięte zostaną pola rolników, co ich zmusi do zmiany środka utrzymania.

Rada Miejska w Sztumie odrzuca powyższe uwagi

Uzasadnienie

Przebieg obwodnicy Sztumu na drodze krajowej nr 55 zgodny jest z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego. Zgodnie z ustaleniami planu do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem dopuszcza się dotychczasowe rolnicze wykorzystanie terenu. W prognozie skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przewiduje się , że pasie ok. 100m od nowej trasy KD.GP.01 wystąpi hałas o natężeniu przekraczającym obowiązujące normy dla zabudowy mieszkaniowej – w tak określonym pasie w planie nie przeznacza się terenów na cele zabudowy mieszkaniowej, nie ma też w tym pasie żadnych istniejących budynków mieszkalnych. Nie jest możliwe przeprowadzenie nowej trasy drogi krajowej nr 55 o klasie technicznej – droga główna ruchu przyspieszonego po istniejącej drodze z następujących względów:

- wzdłuż drogi istniejącej znajduje się zabudowa mieszkaniowa, prognozowany poziom hałasu wyraźnie przekroczy dopuszczalne normy, co między innymi spowoduje konieczność poniesienia dodatkowych nakładów na ekrany wyciszające, a także może wpłynąć na obniżenie wartości istniejących nieruchomości,
- konieczna będzie zmiana obsługi komunikacyjnej istniejących zabudowań, ze względu na brak możliwości zachowania bezpośrednich zjazdów na drogę klasy GP.

2) zmiana przeznaczenia części działki 1/2 oznaczonej w planie jako teren 06.R/LZ.02 (tereny rolnicze i lasy) na teren pod zabudowę usługowo – przemysłową.

Rada Miejska w Sztumie odrzuca powyższe uwagi

Uzasadnienie

Teren 06.R/ZL.02 to obszar o specyficznej rzeźbie:

- jest tam duże obniżenie terenu, różnica poziomów wynosi ok. 10m, niecka doliny to tereny bezodpływowe, podmokłe i złych warunkach bioklimatycznych,
- bardzo duże nachylenie większości stoku, które wynosi od 12% do 15%,

Obszar o takich cechach jest bardzo trudny do zabudowy na cele przemysłowo usługowe (np. konieczność przeprowadzenia dużych deniwelacji). Ponadto uzbrojenie terenu wymaga dodatkowych nakładów na realizacje przepompowni ścieków i odprowadzenie wód deszczowych, co należy do zadań własnych gminy. Nie jest również możliwe zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej. Na istniejącej drodze nr 55, zgodnie z informacjami do planu złożonymi przez właściwego zarządcę drogi, nie ma już możliwości realizacji nowych zjazdów, również nie ma możliwości zapewnienia dojazdu z pozostałych dróg projektowanych ze względu na klasę techniczną np. GP i konieczność zachowania odległości pomiędzy skrzyżowaniami zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z dn. 14.05.1999 roku.). Północna i południowa część działki 1/2 przeznaczona jest na cele budowlane, jest to teren:

- 06.KU.01 przeznaczony dla funkcji obsługi komunikacji z racji swojego kształtu i położenia przy projektowanym skrzyżowaniu,
- 06.PR.03 przeznaczony dla funkcji mieszkaniowo rzemieślniczych.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Sztumie

Załącznik nr 3

**do Uchwały Nr XX/60/07 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 26 czerwca 2007r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obszaru w obrębach Koniecwałd i Kępina**

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. Dla dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym ustala się:
1) układ dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym tworzą drogi i ulice krajowe i powiatowe:
   a) KD.GP.01 – droga klasy G – główna ruchu przyspieszonego,
   b) KD.Z.02, KD.Z.03 i KD.Z.04– ulice klasy Z – zbiorcza,
2) zakłada się przebudowę układu dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym polegającą na:
   a) modernizacji i rozbudowie a także budowie obwodnicy Sztumu w ciągu drogi krajowej nr 55, na terenach oznaczonych w planie jako KD.GP.01 i KD.Z.02,
   b) modernizacji i rozbudowie drogi powiatowej oznaczonej w planie jako KD.Z.03.

Planuje się budowę, przebudowę i modernizacje dróg o znaczeniu ponadlokalnym:

a) obwodnica miasta Sztum w ciągu drogi krajowej nr 55. Będzie to droga klasy GP – główna ruchu przyspieszonego, oznaczona na rysunku planu jako KD.GP.01. Z budową obwodnicy Sztumu wiąże się przebudowa istniejącej drogi gminnej oznaczonej w planie jako KD.D.08.

Zasady realizacji i finansowania przebudowy drogi krajowej nr 55 i wynikającej stąd przebudowy

istniejącej drogi gminnej określą stosowne umowy pomiędzy Miastem i Gminą Sztum a właściwym zarządcą drogi. Przebudowa drogi krajowej wymaga wprowadzenia zadania do rejestru zadań rządowych;
b) drogi powiatowe klasy Z oznaczone w planie jako: KD.Z.02, KD.Z.03 i KD.Z.04.

2. Układ dróg publicznych o znaczeniu lokalnym tworzą pozostałe drogi i ulice gminne:
1) w jednostce Nr 06 ulice klasy L - lokalna: KD.L.09 i KD.L.10 oraz ulice klasy D – dojazdowa: KD.D.11, KD.D.12, KD.D.13 i KD.D.14;
2) w jednostce Nr 07 ulice klasy L – lokalna: KD.L.05, KD.L.06 i KD.L.07 oraz ulice klasy D – dojazdowa: KD.D.08;
3) do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miejskiej.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę
1. Obszar w granicach planu jest uzbrojony w sieć wodociągową, będącą częścią miejskiego systemu zaopatrzenia w wodę. Wzdłuż drogi gruntowej stanowiącej wschodnią granicę planu, biegnie magistrala o średnicy DN 225. Przewód ten jest połączony ze zbiornikiem o poj. 600 m3, zlokalizowanym przy wschodniej granicy obszaru objętego planem, będącym integralną częścią systemu zaopatrzenia wody dla miasta oraz gminy Sztum.
2. Tereny przeznaczone pod funkcje przemysłowe, położone na północ od projektowanej obwodnicy miasta Sztum KD.G.01, będą zasilane w wodę dzięki rozbudowie istniejącego systemu wodociągowego. Tereny projektowane pod zabudowę mieszkaniową i przemysłowo rzemieślniczą, położone na południe od projektowanej obwodnicy, również będą zasilane z istniejącego systemu dystrybucji wody miasta Sztum. Projektuje się rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej poprzez budowę przewodów wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg, ulic, ciągów pieszych, dojazdów oraz pasach infrastruktury technicznej. W drodze KD.Z.02 projektuje się przewód wodociągowy spinający projektowane odcinki sieci wodociągowej w częściach północnej i południowej obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej
1. Obszar objęty planem nie jest skanalizowany. Powstające ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych i wywożone wozami asenizacyjnymi do oczyszczalni. W północno – zachodniej części biegnie kolektor tłoczny ϕ225 z przepompowni w Koniecwałdzie. W sąsiadującej z niniejszym planem Pomorskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej istnieje przepompownia ścieków wraz z kolektorem tłocznym ϕ110 włączającym się do kolektora ϕ225. Do przepompowni tej będą trafiały ścieki z zakładów przemysłowych mających w przyszłości powstać na obszarze strefy oraz z projektowanych przyległych terenów pod zabudowę przemysłowo – usługową.
2. Planuje się odprowadzenia ścieków poprzez budowę kanalizacji sanitarnej w obrębie projektowanych ulic z odprowadzeniem do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej miasta Sztum. Obszar objęty planem podzielono na 2 zlewnie, których granicę wyznacza projektowana obwodnica miasta Sztum, oznaczona w planie jako droga KD.G.01. Z części północnej, obejmującej tereny przeznaczone na cele przemysłowo – usługowe, projektuje się grawitacyjno - pompowy system odprowadzenia ścieków. Planowana jest budowa czterech przepompowni ścieków, poprzez które zebrane ścieki będą dostarczane do istniejącej przepompowni 01/1.7.KS i dalej zostaną wtłoczone do kanału tłocznego ϕ225 biegnącego przez północną – zachodnią cześć obszaru objętego planem. Z obszaru położonego na południe od drogi KD.G.01 odprowadzenie ścieków również odbywać się będzie poprzez budowę kanałów grawitacyjnych i lokalnych przepompowni, przy czym zakłada się budowę dwóch przepompowni ścieków wraz z kanałami tłocznymi. Zebrane ścieki zostaną wprowadzone do istniejącego kanału sanitarnego ks 300 ułożonegow drodze KD.L.10, skąd trafią ostatecznie do funkcjonującej przepompowni ścieków 1.1.KS i dalej do studni rozprężnej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego 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. Ścieki z terenów przemysłowych należy podczyszczać na własnych urządzeniach podczyszczających stosownie do wymogów obowiązujących w tym zakresie norm a także gestora miejskiej kanalizacji sanitarnej.
5. Wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych bez

oczyszczenia.

Główne elementy rozbudowy systemu kanalizacji deszczowej

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

2. Zasady rozbudowy, modernizacji i budowy:

1) Projektuje się sieć kanalizacji deszczowej dla terenów przemysłowo – usługowych, tj. położonych na północ od projektowanej obwodnicy miasta Sztum w liniach rozgraniczających dróg oraz pasach technicznych infrastruktury. Dla odprowadzenia wód opadowych z terenów zabudowanych proponuje się wykorzystanie istniejących oczek wodnych jako zbiorników retencyjno – odparowujących zlokalizowanych na działkach nr 214/11 (zbiornik nr 1) oraz 205/5, 206 (zbiornik nr 2). Woda deszczowa z przyszłej zabudowy (mieszczącej się w zlewni istniejącej sieci drenarskiej) gromadzona będzie w tych zbiornikach a następnie w sposób kontrolowany będzie odprowadzana poprzez ujęcie i seperator do istniejącej sieci drenarskiej. Ostatecznie wody opadowe trafią do istniejącego rurociągu ø 600, który odprowadza wody opadowe do cieku o nazwie „Biały Rów", przepływającego przez tereny sąsiadującego obrębu Sztumskie Pole. Do czasu zrealizowania budowy kanalizacji deszczowej istniejącą sieć drenarską należy zachować.

Wody opadowe z terenów położonych na południe od planowanej obwodnicy będą odprowadzane kanałami deszczowymi, projektowanymi w liniach rozgraniczających dróg oraz pasach technicznych infrastruktury. Zaprojektowano dwa układy kanalizacji deszczowej. Wody opadowe ze zlewni nr 1 zostaną odprowadzone do istniejącego rowu melioracyjnego przy drodze KD.D.11 znajdującego się na terenie 06.ZP.06., połączonego z rurociągiem 600 zakończonym wylotem do Białego Rowu. Zlewnia nr 2 obejmuje głównie tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Nie uwzględniono terenów ogródków działkowych, gdzie ustala się zagospodarowywanie wód opadowych w obrębie działek. Główny kanał zbiorczy zlewni nr 2 został zaprojektowany w miejsce historycznego rowu biegnącego wzdłuż drogi KD.L.10. Obecnie rów ten jest zdekapitalizowany i nie może być wykorzystany jako odbiornik wód opadowych. Zaprojektowano kanał o średnicy 600mm, którym zebrane wody opadowe trafią do istniejącego poza granicami planu rowu melioracyjnego połączonego z jeziorem Barlewickim.

2. Obowiązują następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

2) 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;

3) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z terenów:

a) funkcji przemysłowych i usługowych,

b) dróg publicznych: KD.GP – droga klasy G – główna ruchu przyspieszonego KD.Z – droga klasy Z – zbiorcza, oraz dróg niższej klasy obsługujących tereny o przeznaczeniu określonym w planie jako tereny funkcji przemysłowych i usługowych;

4) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych na działce inwestora;

5) 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 terenu zarówno zabudowy mieszkaniowej jaki i strefy przemysłowo - usługowej w mieście Projektowana północna obwodnica miasta Sztum dzieli naturalnie obszar opracowania na dwie strefy funkcjonalne. Po stronie północnej obwodnicy są tereny z preferencją pod funkcje przemysłowe i usługowe, natomiast po stronie południowej z preferencją pod funkcje mieszkaniowe, usługowe i rzemieślnicze.

Teren przemysłowo-usługowy znajduje się w sąsiedztwie Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, co umożliwi w przyszłości rozszerzenie strefy na tereny objęte planem. Na terenach przemysłowych i usługowych obowiązuje zakaz wprowadzania nowej funkcji mieszkaniowej oraz ograniczenia dla rozwoju istniejącej zabudowy mieszkaniowej, jako kolidującej z podstawowym przeznaczeniem terenu.

Obszar z zabudową mieszkaniową jednorodzinną położony jest w sąsiedztwie miasta Sztum, jako naturalne tereny rozwojowe dla miasta z rezerwą terenów pod zieleń urządzoną ogólnodostępną.
Na terenach niekorzystnych pod zabudowę , położonych w centralnej części planu została pozostawiona funkcja rolnicza z dopuszczeniem zalesień. Również na terenie istniejących ogródków działkowych została pozostawiona pierwotna funkcja.

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

.....