Uchwała Nr LII/415/10

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia 10 listopada **2010 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu byłej Fermy Tuczu Trzody Chlewnej w Czerninie
z obszarem terenów przyległych, położonych częściowo w obrębach Barlewice i Postolin.

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043; art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146 i Nr 106, poz. 675), Uchwały Nr XXVII/186/08 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30 sierpnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu byłej Fermy Tuczu Trzody Chlewnej z obszarem terenów przyległych w Czerninie obręb Barlewice, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Sztum przyjętego Uchwałą Nr XLIII/341/2002 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 27 kwietnia 2002 r., Rada Miejska uchwala:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1. 1.Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje się **teren byłej Fermy Tuczu Trzody Chlewnej w Czerninie z obszarem terenów przyległych, położonych częściowo w obrębach Barlewice i Postolin,** wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu, oznaczonym jako **Załącznik nr 1**, stanowiącym integralną część planu.

2. Rysunek planu obowiązuje zgodnie z umieszczonymi na nim objaśnieniami, określającymi treść zastosowanych symboli i oznaczeń.

3. Rysunek planu wykonany jest na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000.

4. Integralną częścią rysunku planu jest wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum.

§ 2. Poza rysunkiem planu integralną częścią uchwały jest **Załącznik nr 2** zawierający:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
2) 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.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) adaptacji - należy przez to rozumieć przystosowanie elementów i obiektów zagospodarowania przestrzennego terenu funkcjonalnego lub jego części do:
   a) nowych funkcji wyznaczonych niniejszym planem,
   b) nowych wymagań techniczno-użytkowych bez zmiany dotychczasowych funkcji;
2) dostępie do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
3) działce – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego (niniejszego planu);
4) front działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
5) jezdni – należy przez to rozumieć część drogi przeznaczoną do ruchu pojazdów;
6) kondygnacji – należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
7) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię oznaczającą granicę, poza którą nie może być wysunięte lico ściany zewnętrznej budynku;
8) miejscu postojowym lub parkingowym (mp) – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, urządzone na placu parkingowym lub garażu indywidualnym lub wielostanowiskowym;
9) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
10) odpadach komunalnych - rozumie się przez to odpady stałe powstające w gospodarstwach domowych, a także odpady, które ze względu na swój charakter lub skład są podobne do odpadów powstających w gospodarstwach domowych;
11) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
12) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10,0 m^2 urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
13) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków mierzoną po zewnętrznym obrysie murów w poziomie parteru;
14) produkcji - należy przez to rozumieć wszelką służącą wytwarzaniu dóbr materialnych nierolniczą działalność (z preferencją form przemysłowych) o dowolnej wielkości, zasięgu, skali i ilości pracowników w definicji produkcji mieszczą się wszelkiego rodzaju funkcje magazynowe i składowe; w rozumieniu niniejszego planu w ogólnej definicji produkcji mieszczą się obiekty warsztatów produkcji rzemieślniczej, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, myjni samochodowych oraz usług komunalnych;
15) produkcji rzemieślniczej - należy przez to rozumieć nierolniczą działalność produkcyjną o nieprzemysłowej wielkości, zasięgu i skali produkcji, odbywającą się przy zatrudnieniu do 50 pracowników;
16) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami, ochrony gruntów rolnych i leśnych i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
17) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalony rodzaj przeznaczenia, który obejmuje nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej obiektów i nie mniej niż 60% powierzchni terenu;

18) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ustalony rodzaj przeznaczenia, który obejmuje nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej obiektów i nie więcej niż 40% powierzchni terenu;
19) przeznaczeniu równorzędnym – należy przez to rozumieć ustalone przeznaczenie mieszane, w ramach którego ustalone przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub łącznie w dowolnych proporcjach;
20) przeznaczeniu alternatywnym – należy przez to rozumieć ustalone szczególny przypadek równorzędnego przeznaczenia mieszanego, w ramach którego ustalone przeznaczenia nie mogą występować wspólnie (wzajemnie się wykluczają);
21) reklamie - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi (na budynku, ogrodzeniu lub wolnostojący), nie będący szyldem, znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej;
22) studium - należy przez to rozumieć Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Sztum przyjętego Uchwałą Nr XLIII/341/2002 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 27 kwietnia 2002 r.;
23) terenie (lub terenie funkcjonalnym) – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający indywidualne oznaczenie (symbol literowy i numer porządkowy w ramach danego przeznaczenia) oraz ustalone przeznaczenie i określone sposoby zagospodarowania i zabudowy;
24) uciążliwym oddziaływaniu – należy przez to rozumieć sytuację kiedy obszar oddziaływania obiektu budowlanego obejmuje sąsiednie nieruchomości i powoduje ograniczenia w ich zagospodarowaniu i użytkowaniu w związku z emisją wibracji, hałasu, pyłów, gazów, substancji, energii i zapachów itp. uciążliwości w zakresie i ilościach przekraczających wskaźniki i normy określane w przepisach odrębnych;
25) usługach - należy przez to rozumieć funkcje wszelkiego rodzaju usług, w tym m.in. kultury, nauki i oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji, finansów, ubezpieczeń, bezpieczeństwa i porządku publicznego, turystyki, gastronomii, rozrywki, sportu, rekreacji, łączności, komunikacji, handlu oraz rzemiosła usługowego i naprawczego, które mogą występować w danym terenie funkcjonalnym bez ograniczeń, o ile w dalszych ustaleniach planu nie zostaną określone szczegółowe zasady lub warunki ich występowania; w rozumieniu niniejszego planu w ogólnej definicji usług nie mieszczą się obiekty warsztatów produkcji rzemieślniczej, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, myjni samochodowych oraz usług komunalnych, chyba że zostaną wymienione jako przeznaczenie terenów w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu;
26) usługach handlu - należy przez to rozumieć handel prowadzony w formie i w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m^2;
27) usługach komunalnych - należy przez to rozumieć funkcje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców w zakresie: zaopatrzenia w wodę, utrzymania czystości, w tym odbiór ścieków i odpadów komunalnych (segregacji, zbiórki, magazynowania, składowania i utylizacji), zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, utrzymania dróg oraz transportu publicznego;
28) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 ze zmianami);
29) wskaźnikach powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć udział (w %) powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
30) wskaźnikach zabudowy – należy przez to rozumieć udział (w %) powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
31) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć parametr określający, stosownie do potrzeb (minimalny, maksymalny lub wymagany), wymiar pionowy budynków:
    a) mierzony w metrach od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez

uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, i/lub

b) mierzony w liczbie kondygnacji – określającej ilość kondygnacji nadziemnych;

32) zaleceniach – należy przez to rozumieć, że stosowanie ustaleń tak określonych nie jest bezwzględnie wiążące dla inwestora, ale powinny one determinować w poszukiwaniu rozwiązań zbliżonych, odstępstwo od zaleceń należy uzasadnić w projekcie budowlanym;

33) zasięgu lokalnym – należy przez to rozumieć, że wielkość i rodzaj funkcji w ten sposób opisanych służy zaspokojeniu codziennych potrzeb mieszkańców;

34) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć tereny biologicznie czynne (w tym wody powierzchniowe - naturalne i sztuczne), kształtowane i utrzymywane przez człowieka, a nie będące obszarami produkcji rolniczej lub leśnej;

35) zieleni nieurządzonej - należy przez to rozumieć tereny biologicznie czynne (w tym wody powierzchniowe - naturalne i sztuczne), nie wymagające utrzymywania przez człowieka.

ROZDZIAŁ 2
Ustalenia ogólne.

§ 4. 1. Plan obejmuje łącznie obszar o powierzchni ok. 240 ha.

2. Ustalenia ogólne mają zastosowanie do całego obszaru objętego planem o ile nie są sprzeczne z ustaleniami szczegółowymi określonymi w Rozdziałach 3 i 4.

3. Zgodnie z rysunkiem planu ustala się podział obszaru planu na tereny funkcjonalne, dla których określa się następujące przeznaczenia opisane odpowiednim symbolem literowym:

1) **MW**– zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2) **R** – rolnicze;
3) **RU** – obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
4) **U** – zabudowy usługowej;
5) **P** – obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
6) **ZL** – lasów;
7) **ZL(R)** – gruntów rolnych przeznaczonych pod zalesienie;
8) **ZD** - ogrodów działkowych;
9) **WS** – wód powierzchniowych śródlądowych;
10) **W** – infrastruktury wodociągowej (ujęć wody);
11) **C** – infrastruktura ciepłownicza;
12) **KG** – zabudowy garażowej i gospodarczej;
13) **KDL** – dróg publicznych - lokalnych;
14) **KDD** – dróg publicznych - dojazdowych;
15) **KDW** – dróg wewnętrznych.

4. Dla terenu funkcjonalnego dopuszcza się ustalenie przeznaczenia mieszanego.

§ 5. Objaśnienie oznaczeń użytych na rysunku planu:

1) skala projektu rysunku planu określona w formie liczbowej i liniowej;
2) granice obszaru objętego planem;
3) granice obrębów geodezyjnych;
4) granice działek;
5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
   a) oznaczone linią ciągłą – poprowadzone po śladzie granic geodezyjnych,
   b) oznaczone linia przerywaną – wyznaczone na rysunku planu, niemające oparcia w granicach geodezyjnych;
6) linie zabudowy nieprzekraczalne;
7) obszary gruntów rolnych do zadrzewień i zakrzewień lub zalesień;

8) istniejące linie EE 15 kV ze strefą ochronną;
9) obszary występowania złóż kopalin pospolitych (wg Studium);
10) istniejące budynki;
11) infrastruktura wodociągowa (ujęcia wody);
12) oznaczenie terenów funkcjonalnych składa się z symbolu literowego oraz numeru porządkowego;
13) teren funkcjonalny oznacza się jednym lub kilkoma symbolami literowymi o ile dla terenu ustalono więcej jak jeden rodzaj przeznaczenia (przeznaczenie mieszane);
14) kolejność w jakiej występują symbole literowe odzwierciedla zalecane preferencje w realizacji poszczególnych rodzajów przeznaczenia,
15) zależność pomiędzy przeznaczeniami ustalonymi wspólnie dla jednego terenu odzwierciedlona jest w formie zapisu symbolu literowego w następujący sposób:
    a) znak ukośnika (/) dzielący symbole literowe wskazuje, że rodzaje przeznaczenia są traktowane równorzędnie;
    b) znak nierówności (≠) dzielący symbole literowe wskazuje, że rodzaje przeznaczenia są przeznaczeniami alternatywnymi.

§ 6. Na obszarze objętym planem nie występują obszary (tereny) lub obiekty:
1) dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych;
2) podlegające ochronie jako formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie przepisów odrębnych;
3) przestrzeni publicznych wymagających ustalenia szczegółowych wymagań;
4) górnicze oraz zagrożone osuwaniem mas ziemnych;
5) narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
6) wymagające scaleń i podziałów;
7) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
8) będące obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
9) rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych;
10) byłych hitlerowskich obozów zagłady, zwanych pomnikami zagłady oraz ich strefy ochronne.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) planem (na rysunku) wskazano orientacyjny zasięg obszarów występowania złóż kopalin (iłów), które nie są przewidziane do eksploatacji w najbliższym czasie, dla obszarów tych nie ustala się zmiany sposobu użytkowania na cele nierolnicze i nieleśne;
2) lasy i grunty leśne położone w granicach planu należy chronić zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów odrębnych w zakresie gospodarki leśnej;
3) planem przeznaczono część gruntów rolnych pod zalesienie, celem przekształcenia jest:
    a) ochrona terenów przyległych, głównie terenów mieszkaniowych, położonych poza granicami opracowania (zwarta zabudowa mieszkaniowa miejscowości Czernin) przed oddziaływaniem instalacji zlokalizowanych na terenie P/U 1,
    b) ochrona istniejących ujęć wody,
    c) ochrona wód powierzchniowych i podziemnych oraz naturalnych obniżeń śródpolnych (ochrona ukształtowania terenu) jako obszarów gromadzenia się wód opadowych i roztopowych przed zanieczyszczeniami związanymi z prowadzeniem gospodarki rolnej (szczególnie dotyczy to stosowania środków ochrony roślin oraz nawożenia);
4) należy chronić i adaptować istniejące rowy odwadniające stanowiące element systemu odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych;
5) istniejące laguny osadowe w terenie P/U 1 nakazuje się zlikwidować i zrekultywować, kierunki rekultywacji dostosować do potrzeb funkcji wskazanych w ustaleniach niniejszego planu;
6) funkcje obsługi produkcji rolniczej (hodowlanej) prowadzone obecnie w terenie P/U 1 zgodnie z ustaleniami szczegółowymi przeznacza się do przekształcenia; do czasu likwidacji tej funkcji nakazuje się zastosowanie technologii zapewniającej minimalizację emisji zanieczyszczeń w tym

odorów poprzez zastosowanie zbiorników zamkniętych do gromadzenia gnojowicy, a zgromadzone odpady poddawać utylizacji w biogazowi rolniczej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
7) zaleca się stosowanie paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad scaleń i podziałów:
1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości;
2) podziału nieruchomości można dokonywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych (o ile zostały one określone dla terenu funkcjonalnego);
3) nie ogranicza się parametrów wielkościowych i geometrycznych dla działek geodezyjnych wydzielanych na rzecz komunikacji i infrastruktury technicznej, jak również w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości;
4) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy odpowiednio uregulować stosunki własnościowe nieruchomości w celu optymalizacji przebiegu istniejących i projektowanych dróg oraz infrastruktury technicznej, np. co najmniej poprzez zapewnienie odpowiednich służebności gruntowych przejazdu i przesyłu.

§ 9. Zasady rozwiązań systemu infrastruktury:
1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
2) nowe sieci infrastruktury lokalizować w terenach komunikacyjnych, a w przypadku braku takiej możliwości, na terenach sąsiednich w uzgodnieniu z właścicielem lub zarządzającym terenem;
3) przyłączenie do istniejących i projektowanych sieci na warunkach uzyskanych od dysponentów sieci;
4) docelowo należy wymienić napowietrzne linie infrastruktury na przewody podziemne;
5) nakazuje się przyłączenie zabudowanych nieruchomości do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (nie dotyczy ścieków poprodukcyjnych pochodzących z hodowli);
6) do czasu realizacji miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dopuszcza się realizację indywidualnych systemów zaopatrzenia w wodę oraz szczelnych zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków socjalno bytowych;
7) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej należy do niej przyłączyć zabudowane nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach oraz przepisami z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków;
8) ścieki pochodzące z produkcji hodowlanej należy gromadzić w zamkniętych zbiornikach i poddać unieszkodliwieniu poprzez budowę biogazowi rolniczych (patrz § 7 pkt. 6);
9) nakaz stosowania systemów grzewczych, ograniczających emisję spalin szczególnie z indywidualnych kotłów, pieców kaflowych oraz trzonów kuchennych opalanych węglem;
10) wody opadowe z dachów i powierzchni utwardzonych (placów, zorganizowanych parkingów, ciągów komunikacyjnych itp.), należy zagospodarować w granicach terenu na potrzeby gospodarcze (np. nawadnianie terenów zielonych), a w przypadku braku warunków na takie zagospodarowanie, odprowadzić poprzez kolektory deszczowe do sieci miejskiej;
11) dopuszcza się adaptację istniejących i budowę nowych rowów odwadniających jako elementów lokalnego systemu odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych;
12) w granicach działki lub terenu należy przewidzieć miejsce na lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
13) w granicach obszaru znajdują się:
    a) stacje transformatorowe naziemne i nasłupowe oraz infrastruktura telekomunikacyjna (do adaptacji), dla której nie wyznaczono odrębnych terenów funkcjonalnych;

b) istniejące linie EE 15 kV, dla których wyznaczono strefę pasa technicznego, w którym zmiana sposobu użytkowania terenu wymaga uzgodnienia z dysponentem tej sieci;

14) wydzielenie działek gruntu niezbędnych do realizacji inwestycji infrastruktury technicznej należy dokonywać z uwzględnieniem odpowiednich ustaleń § 8.

§ 10. Zasady rozwiązań komunikacyjnych:

1) obszar objęty opracowaniem obsługują drogi gminne nr 218524.G (ul. Sportowa), nr 218519.G i nr 218520.G oraz drogi wewnętrzne;
2) istniejący układ drogowy do adaptacji i rozbudowy;
3) planem wyznacza się tereny pod poszerzenie dróg istniejących;
4) wydzielenie działek gruntu niezbędnych do realizacji inwestycji drogowych należy dokonywać z uwzględnieniem odpowiednich ustaleń § 8;
5) w celu zapewnienia wewnętrznej obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów funkcjonalnych dopuszcza się na tych terenach realizację układu dróg wewnętrznych, przy czym szerokość pasa drogi wewnętrznej powinna wynosić nie mniej niż 5,00 m;
6) w przypadkach nieprzelotowego zakończenia dróg wewnętrznych należy, zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi, wykonać plac do zawracania samochodów;
7) wszelkie projekty oraz roboty budowlane w terenach przeznaczonych pod komunikację należy wykonywać na warunkach uzgodnionych z zarządcą danej drogi;
8) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego należy uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych, zarówno w wyznaczonych terenach komunikacyjnych jak również w przyległych terenach funkcjonalnych;
9) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych na zasadach uzgodnionych z zarządzającym drogą;
10) w ustaleniach szczegółowych, stosownie do potrzeb, wskazano zasady i warunki zapewnienia terenom funkcjonalnych dostępu do dróg publicznych;
11) planem nie ogranicza się ilości zjazdów, przy czym każdorazowo należy ich lokalizację ustalać na warunkach określanych przez zarządzającego daną drogą;
12) zakaz lokalizacji budynków i reklam w pasach drogowych, o ile ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej;
13) w ustalenia szczegółowych określono parametry i warunki zagospodarowania poszczególnych terenów funkcjonalnych, w tym terenów o funkcjach komunikacyjnych, określając w szczególności wskaźniki i warunki zapewnienia miejsc parkingowych, oraz dostępności do drogi publicznej;
14) zaleca się ograniczanie stosowania szczelnych utwardzeń nawierzchni ciągów pieszych i rowerowych itp. poprzez wykonywania nawierzchni przepuszczalnych (ażurowych, żwirowych, tłuczniowych itp.)
15) ustala się następujące wskaźniki ilości miejsc parkingowych (mp):
    a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - nie mniej niż 1,2 mp na 1 lokal,
    b) tereny produkcyjne – 30 mp na 100 zatrudnionych,
    c) usługi handlu - nie mniej niż 3 mp na 100 m^2 powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 1 mp na 3 pracowników; jednak nie mniej niż 2 mp na 1 lokal handlowy,
    d) usługi gastronomii (restauracje, kawiarnie, bary itp.) - nie mniej niż 1 mp na 10 m^2 sali konsumpcyjnej oraz dodatkowo 1 mp na 3 pracowników,
    e) usługi hotelowe – nie mniej niż 1 mp na 4 łóżka,
    f) usługi sportu i rekreacji:
        – nie mniej niż 3 mp na 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku lecz nie mniej niż 2 mp na 1 punkt usługowy,
        – nie mniej niż 15 mp na 100 użytkowników terenowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

g) usługi inne - nie mniej niż 1 mp na 100 m^2 powierzchni użytkowego lokalu (dla określonej usługi) oraz dodatkowo 1 mp na 3 pracowników; jednak nie mniej niż 2 mp na 1 lokal usługowy;

o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono innych wskaźników mp.

§ 11. Dla całego obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy.

ROZDZIAŁ 3
Ustalenia szczegółowe dla komunikacyjnych terenów funkcjonalnych.

§ 12. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **KDW 1.**

2. Przeznaczenie terenu: pas drogi wewnętrznej.

3. Parametry i zasady zagospodarowania terenu:

1) adaptuje się istniejący pas drogi wewnętrznej;
2) nakaz urządzenia drogi w wyznaczonym pasie terenu (obecnie odcinek drogi gruntowej urządzony jest poza działką geodezyjną);
3) wyznacza się niezbędne poszerzenie pasa drogowego do szerokości 8 m.

4. Ustalenia § 10 stosuje się odpowiednio.

5. W pasie drogowym należy urządzić co najmniej pieszo-jezdnię.

§ 13. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolem **KG/KDW 2.**

2. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacyjne: zespół zabudowy garażowej i gospodarczej z układem dróg wewnętrznych.

3. Parametry i zasady zagospodarowania terenu:

1) istniejące drogi oraz zabudowa do adaptacji,
2) szerokość pasa drogowego od 5 do 8 m;
3) istniejący zespół zabudowy garażowej oraz budynków gospodarczych wymaga rewaloryzacji podnoszącej wartość techniczną i estetyczną obiektów oraz zagospodarowania terenu
4) dopuszcza się rozbudowę istniejącego kompleksu garażowego na całym terenie funkcjonalnym po warunkiem zapewnienia realizacji dróg wewnętrznych umożliwiających prawidłową obsługę również terenów sąsiednich;
5) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

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

1) wysokość zabudowy, nie więcej niż 3 m (do gzymsu zwieńczającego),
2) wskaźnik zabudowy, nie więcej niż 70%;
3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 10%;
4) ukształtowanie dachów bez ograniczeń;
5) zaleca się aby zabudowa miała ujednolicona kolorystykę elewacji i stolarki w poszczególnych zespołach zabudowy garażowej.

5. Zgodnie z rysunkiem planu wskazuje się przebieg linii 15 kV.

§ 14. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolem **KDL 3.**

2. Przeznaczenie terenu: pas drogowy drogi lokalnej.

3. Parametry i zasady zagospodarowania terenu: adaptuje się istniejącą drogę gminną nr 218524.G wraz ze skrzyżowaniami i zjazdami;

4. Ustalenia § 10 stosuje się odpowiednio.

§ 15. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolem **KDL 4.**

2. Przeznaczenie terenu: pas drogowy drogi lokalnej.

3. Parametry i zasady zagospodarowania terenu:
1) adaptuje się istniejącą drogę gminną nr 218520.G wraz ze skrzyżowaniami i zjazdami;
2) w pasie drogowym należy urządzić ścieżkę rowerową;
3) wyznacza się niezbędne poszerzenie pasa drogowego do szerokości 12 m;
4) wyznacza się odcinek pasa drogowego po śladzie istniejącej drogi gruntowej w gruntach leśnych (Lasów Państwowych) w kierunku miejscowości Postolin.
4. Ustalenia § 10 stosuje się odpowiednio.

§ 16. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolem **KDD 5, KDD 6**.
2. Przeznaczenie terenu: pas drogowy drogi dojazdowej.
3. Parametry i zasady zagospodarowania terenu:
1) w terenie KDD 5 adaptuje się istniejącą drogę gminną nr 218519.G wraz ze skrzyżowaniami i zjazdami;
2) w pasie drogowym drogi KDD 5 należy urządzić ścieżkę rowerową;
3) w terenie KDD 6 adaptuje się istniejącą drogę wraz ze skrzyżowaniami i zjazdami;
4) wyznacza się niezbędne poszerzenie pasa drogowego do szerokości – 10 m.
4. Ustalenia § 10 stosuje się odpowiednio.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **KDW 7**.
2. Przeznaczenie terenu: pas drogi wewnętrznej.
3. Droga w terenie do odtworzenia jako dojazd techniczny związany z użytkowaniem gruntów leśnych.
4. Szerokość pasa drogowego: wyznaczona granicami działki.
5. W pasie drogowym należy urządzić co najmniej pieszo-jezdnię.
6. Ustalenia § 10 stosuje się odpowiednio.

ROZDZIAŁ 4
Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych.

§ 18. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **MW 1, MW 2, MW≠C 3.**
2. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna:
1) MW 1 – teren zieleni i urządzeń towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - zakaz lokalizowania nowej zabudowy;
2) MW 2 – zabudowa istniejąca do adaptacji, zakaz lokalizowania nowej zabudowy;
3) MW≠C 3 – teren lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem lokalizacji usług handlu detalicznego w parterach budynków w udziale nie przekraczającym 25 % powierzchni użytkowej budynku, przeznaczeniem równorzędnym, jako alternatywna dla przeznaczenia pod budownictwo mieszkaniowe, jest lokalizacja kotłowni zbiorczej zapewniającej energię cieplną na potrzeby budownictwa mieszkaniowego.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) nowa zabudowa lokalizowana w linii zabudowy nieprzekraczalnej (wg rysunku planu) wyznaczanej istniejącymi budynkami (poza obszarem planu) zlokalizowanymi wzdłuż drogi gminnej (KDL 4);
2) wysokość nowej zabudowy nieprzekraczająca wysokości istniejących budynków (również poza obszarem planu) zlokalizowanymi wzdłuż drogi gminnej (KDL 4).
3) dopuszcza się sytuowanie garaży wyłącznie jako wbudowanych lub realizowanych w zespołach zabudowy szeregowej (nie mniej niż 5 segmentów garażowych w zespole);
4) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej i garażowej jako budynków wolnostojących.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) wysokość budynków, nie więcej niż 12 m (3 kondygnacje),

2) wskaźnik zabudowy, nie więcej niż 50%,
3) wskaźnik powierzchnia biologicznie czynnej, nie mniej niż 30%,
4) ukształtowanie dachów bez ograniczeń, przy czym zaleca się aby ich forma geometryczna nawiązywała do dachów najbliższej zabudowy o tożsamej funkcji, a główna kalenica przebiegała równolegle lub prostopadle do frontowej granicy działki.
5) ustalenia dla ogrodzeń sytuowanych od strony dróg publicznych:
   a) maksymalna wysokość - 1,8 m;
   b) zakaz wypełnienia przęseł pełnymi prefabrykatami betonowymi.
6) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnej posesji w liczbie nie mniej niż 1,2 mp na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc garażowych,
7) zakaz lokalizacji reklam.

5. Dostęp do dróg publicznych:
1) na teren MW 1 – z terenu KDL 3;
2) na teren MW 2 – poprzez teren KG/KDW 2 oraz z terenu KDL 3;
3) na teren MW≠C 3 – wyłącznie poprzez teren KG/KDW 2.

na zasadach wynikających z ustaleń ogólnych niniejszego planu.

§ 19. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **ZD 1.**

2. Przeznaczenie terenu – rodzinne ogrody działkowe.

3. Dopuszcza się lokalizację zabudowy w formie altan ogrodowych o powierzchni nie większej niż 35 m^2 na jedną działkę.

4. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 70%.

5. Ustalenia dla ogrodzeń sytuowanych od strony dróg publicznych:
1) maksymalna wysokość - 1,8 m;
2) zakaz wypełnienia przęseł pełnymi prefabrykatami betonowymi.

2. Dostęp do dróg publicznych z przyległego terenu komunikacyjnego (KDL 3) na zasadach wynikających z ustaleń ogólnych niniejszego planu.

§ 20. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **U 1.**

2. Przeznaczenie terenu: usługi oraz produkcja rzemieślnicza nieuciążliwa o zasięgu lokalnym i ponadlokalnym. W ramach funkcji przeznaczenia terenu:
1) dopuszcza się lokalizację obiektów produkcyjnych, usługowych, magazynowych i składowych, w tym infrastruktury ciepłowniczej (kotłownia);
2) zakazuje się działalności powodujących emisję uciążliwości na sąsiednie tereny funkcjonalne.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) wysokość nowej zabudowy nieprzekraczająca wysokości budynków istniejących.
2) istniejąca zabudowa wymaga rewaloryzacji podnoszącej wartość estetyczną budynków oraz zagospodarowania terenu;
3) nową zabudowę zaleca się lokalizować w sposób nadający rytm i harmonię lokalnej strukturze zabudowy, w odniesieniu do istniejącej zabudowy.
4) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) wysokość zabudowy, nie więcej niż 12 m;
2) wskaźnik zabudowy, nie więcej niż 70%;
3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 20%;
4) ukształtowanie dachów bez ograniczeń, przy czym zaleca się aby ich forma geometryczna nawiązywała do dachów istniejącej zabudowy;
5) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnej posesji w liczbie nie mniej niż 1 mp na 50,0 m^2 powierzchni użytkowej budynków;
6) dopuszcza się lokalizację masztów telefonii komórkowych oraz innych obiektów masztowych.

5. Dostęp do dróg publicznych – wyłącznie poprzez teren KG/KDW 2.

§ 21. 1 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **R/ZL 1, R 2, R 3, R 4, R 5, R/RU 6, R 7, R 8.**

2. Przeznaczenie terenów:

1) tereny rolnicze przeznaczone pod uprawy polowe;
2) zakaz lokalizacji zabudowy w tym również budynkami związanymi z produkcja rolniczą;
3) w terenie R/RU 6 dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy w ramach funkcji RU (obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych) z zakazem jej rozbudowy;
2) w terenie R 1 – wokół istniejącego cieku wyznaczono obszar preferowany do zadrzewień i zakrzewień lub zalesienia

3. W ramach funkcji obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, poza obiektami infrastruktury technicznej.

4. Zgodnie z rysunkiem planu wskazuje się:

1) obszary występowania złóż kopalin pospolitych w terenach R 1 i R 2;
2) przebieg linii 15 kV w terenach R 2, R 4.

5. Dostęp do dróg publicznych z przyległych terenów komunikacyjnych na zasadach wynikających z ustaleń ogólnych niniejszego planu.

§ 22. 1.Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **ZL(R) 1, ZL(R) 2, ZL(R) 3, ZL 4, ZL 5, ZL 6, ZL(R) 7.**

2. Przeznaczenie terenu:

1) ZL(R) 1, ZL(R) 2, ZL(R) 3, ZL(R) 7 – grunty rolne przeznaczone pod zalesienie;
2) ZL 4, ZL 5, ZL 6 - istniejące las i grunty leśne.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) zakaz lokalizowania budynków, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną;
2) do nasadzeń zaleca się wykorzystać gatunki rodzime z przewagą drzew liściastych.

4. Zgodnie z rysunkiem planu wskazuje się:

1) obszary występowania złóż kopalin pospolitych w terenach ZL(R) 7 i ZL 5;
2) przebieg linii 15 kV w terenach ZL(R) 7 , ZL(R) 3.

5. Dostęp do dróg publicznych z przyległych terenów komunikacyjnych na zasadach wynikających z ustaleń ogólnych niniejszego planu.

§ 23. 1. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **P/U 1.**

2. Przeznaczenie równorzędne:

1) funkcje produkcyjne, składowe, magazynowe
2) usługowe (nierolnicze)

3. Adaptacja istniejących obiektów i zagospodarowania.

4. W ramach istniejącego rolniczego (hodowlanego) zagospodarowania i użytkowania:

1) nakazuje się:
   a) ograniczenie emisji odorów i innych uciążliwości,
   b) odprowadzenie gnojowicy do zbiorników zamkniętych,
   c) likwidację i rekultywacje lagun osadowych oraz wszelkich otwartych kanałów służących do transportu płynnych odpadów z rolnictwa (w szczególności odchodów zwierzęcych, a w tym gnojowicy),
   d) laguny należy zrekultywować w sposób umożliwiający wykorzystanie terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym niniejszym planem;
2) zakazuje się:
   a) dalszej eksploatacji lagun osadowych;
   b) rozbudowy istniejących, jak również budowy nowych budynków służących hodowli;
3) dopuszcza się:

a) lokalizację biogazowi rolniczej działającej wyłącznie na potrzeby własne gospodarstwa rolnego - dopuszczalny przerób biogazowi – nie więcej niż 50 Mg odpadów rolniczych na dobę;
b) wykorzystanie uzyskanego biogazu do celów energetycznych wyłącznie na potrzeby własne gospodarstwa hodowlanego - dopuszczalna łączna moc wszystkich instalacji produkujących energię – nie więcej niż 0,5 MW;
c) prowadzenie hodowli w ilości nie większej niż 800 DJP łącznie;
d) eksploatację istniejących lagun osadowych do czasu uruchomienia zbiorników zamkniętych na gromadzenie gnojowicy;

5. Ograniczenia wymienione wyżej w zakresie mocy instalacji produkujących energię oraz przerobu odpadów obwiązują również przeznaczenia produkcyjnego i usługowego.

6. Zakazuje się lokalizacji inwestycji należących do inwestycji mogąco zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne na podstawie przepisów odrębnych obwiązujących w tym zakresie.

7. W ramach terenów funkcjonalnych bez ograniczeń można rozbudowywać układ dróg wewnętrznych służących bezpośrednio obsłudze wymienionych terenów funkcjonalnych.

8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) lokalizacja zabudowy od drogi publicznej – zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy;
2) od linii rozgraniczających z terenami ZL(R) zabudowę należy lokalizować w odległościach jakie stosuje się w przypadku lokalizacji od ściany lasu;
3) wysokość nowej zabudowy: nie więcej niż 15 m;
4) istniejąca zabudowa wymaga rewaloryzacji podnoszącej wartość estetyczną budynków oraz zagospodarowania terenu;
5) dopuszcza się całkowitą likwidację istniejącej zabudowy i lokalizacje nowej zabudowy zgodnie z potrzebami nowych funkcji nadanych niniejszym planem;
6) nową zabudowę zaleca się lokalizować w sposób nadający rytm i harmonię lokalnej strukturze zabudowy;
7) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
8) dopuszcza się lokalizację masztów telefonii komórkowych oraz innych obiektów masztowych;
9) w terenie wyznaczono obszar występowania złóż kopalin pospolitych, w tym obszarze nakaz urządzenia terenów zielonych, ewentualnie dopuszcza się lokalizacje obiektów nietrwałych, których lokalizacja nie będzie uniemożliwiała ewentualnej przyszłej eksploatacji kopalin.

9. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik zabudowy, nie więcej niż 65%;
2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 20%;
3) ukształtowanie dachów bez ograniczeń.

10. Dostęp do dróg publicznych z przyległego terenu komunikacyjnego (KDL 4) na zasadach wynikających z ustaleń ogólnych niniejszego planu.

§ 24. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **W 1, W 2, W 3.**

2. Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej - ujęć wody wraz z drogami dojazdowymi i strefami bezpośredniej ochrony.

3. W terenie obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

4. Dostęp do dróg publicznych z przyległego terenu komunikacyjnego (KDL 4) na zasadach wynikających z ustaleń ogólnych niniejszego planu.

§ 25. 1.Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **WS 1, WS 2.**

2. Przeznaczenie terenu:

1) tereny powierzchniowych wód śródlądowych, rów odprowadzający wody do Strugi Postolińskiej;

2) zieleń nieurządzona - przybrzeżna o charakterze izolacyjno-ochronnym.

3. Utrzymanie wód jako otwartych wraz z zielenią nieurządzoną przybrzeżną.

4. Należy zapewnić odpowiedni dostęp do wód w celu utrzymania i konserwacji brzegów oraz koryta.

5. Dopuszcza się odcinkowe wygradzanie wód otwartych w miejscach wymagających zachowania warunków bezpieczeństwa ludzi.

6. Dopuszcza się budowę urządzeń wodnych z zachowaniem przepisów odrębnych.

7. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej wyłącznie w sytuacji sieci przesyłowych przecinających poprzecznie teren.

8. Dostęp do dróg publicznych – przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu nie wymaga ustalenia zasad dostępu do dróg publicznych.

ROZDZIAŁ 5
Przepisy przejściowe i końcowe

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

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

§ 28. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Sztumie.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ

Czesław Oleksiuk

.....

Rady Miejskiej w Sztumie
PRZEWODNICZĄCY

RADCA PRAWNY
mgr Marek Kuszewski