DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 19 września 2014 r.

Poz. 3100

Elektronicznie podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 2014-09-19 10:27:24

UCHWAŁA NR XLIV/434/2014
RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE

z dnia 29 sierpnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Kochanowskiego w obrębie I miasta Sztum

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) Rada Miejska w Sztumie, na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Sztum, uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXXVI/340/2013 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30 listopada 2013r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum zatwierdzonego uchwałą nr XLIII/341/2002 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 27 kwietnia 2002r. i zmienionego uchwałą nr XXXVI/341/2013 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30 listopada 2013r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Kochanowskiego w obrębie I miasta Sztum, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 20,57ha.

3. Przedmiotem planu są tereny przeznaczone pod zabudowę usługową, mieszkaniową jednorodzinną, zieleń izolacyjną, wody powierzchniowe, infrastrukturę komunikacyjną i techniczną.

4. Granice planu określono na załączniku nr 1 do uchwały.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,

3) 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu.

2. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują:

1) formy ochrony przyrody,

2) obiekty wpisane do rejestru zabytków,

3) przestrzenie publiczne,

4) tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,

5) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,

6) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,

7) obszary wymagające rekultywacji,

8) tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2,

9) tereny rekreacyjno – wypoczynkowe,

10) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne.

3. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

1) zabudowa usługowa nieuciążliwa dla zabudowy mieszkaniowej – zabudowa związana z działalnością usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny, gastronomia, usługi turystyki, usługi kultury, biura, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer itp.), usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości, które nie są kwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska albo w wyniku postępowania środowiskowego nie wykazano dla tych przedsięwzięć potencjalnego ani znaczącego oddziaływania na środowisko; dopuszcza się parkingi i garaże dla samochodów osobowych; wyłącza się lokalizowanie rzemiosła produkcyjnego, stacji paliw, warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych, stacji obsługi samochodów i innych usług o podobnym stopniu uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej,

2) intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

3) powierzchnia zabudowy – rozumie się przez to powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, zjazdów do parkingów podziemnych, obiektów małej architektury, budowli naziemnych itp.

4) powierzchnia czynna biologicznie - rozumie się przez to teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,3 m w przypadku balkonów, wykuszy, loggi, tarasów, ganków, przedsionków, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp.; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,

6) poziom terenu - naturalna warstwica istniejącego terenu, najwyższa w granicach obrysu budynku,

7) dach stromy – dach, którego połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem nie mniejszym niż 25º i nie są przysłonięte attyką od strony gzymsów,

8) dach symetryczny – dach, którego główne połacie są symetryczne względem płaszczyzny pionowej zawierającej główną kalenicę, tj. mają ten sam kąt nachylenia, układ i formę; dopuszcza się zróżnicowany układ lukarn, okien połaciowych, kominów, dowolne przenikanie się z dachami drugorzędnymi itp.

9) wystawka – nadbudówka w połaci dachu głównego nad środkową częścią elewacji frontowej budynku, przykryta osobnym zadaszeniem, tj. symetrycznym, dwuspadowym dachem o kalenicy prostopadłej do głównej kalenicy budynku. Ściana frontowa wystawki jest przedłużeniem elewacji frontowej budynku ponad okap dachu głównego. Długość ściany frontowej wystawki nie może być dłuższa niż 40% długości elewacji, na której się znajduje,

10) lukarna - nadbudówka na połaci dachu z pionowo osadzonym oknem. Suma długości ścian frontowych wszystkich lukarn na danej połaci dachowej nie może być dłuższa niż 40% długości połaci, na której się znajduje,

11) szyld – tablica lub wywieszka umieszczona na budynku, podająca nazwę, nazwisko właściciela, adres, informacje o rodzaju działalności, zakresie usług, godzinach otwarcia itp.

12) reklama – tablica, wywieszka, banner, billboard, flaga itp. mające zachęcić klienta do kupienia określonego towaru, skorzystania z danych usług lub odwiedzenia wskazanego miejsca (również wirtualnego),

13) stan istniejący – stan na dzień uchwalenia planu.

4. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:

1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej lokalizowanej w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w działkach budowlanych,

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – ścieki sanitarne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej lokalizowanej w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w działkach budowlanych. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych lub lokalnych oczyszczalniach ścieków, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej budynki należy podłączyć do powyższej kanalizacji,

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - do sieci kanalizacji deszczowej lokalizowanej w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w działkach budowlanych. Uzupełniająco dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych i roztopowych, pochodzących z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania w ogrodnictwie, sadownictwie, czynnościach porządkowych itp. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

4) zaopatrzenie w ciepło - indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii,

5) usuwanie stałych odpadów komunalnych - po segregacji na obszarze nieruchomości wywóz na podstawie przepisów odrębnych,

6) elektroenergetyka - z sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w działkach budowlanych. Dopuszcza się pozyskiwanie prądu na użytek własny z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, których uciążliwości środowiskowe nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej,

7) dopuszcza się możliwość budowę stacji transformatorowych na całym obszarze planu. Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki,

8) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia, lokalizowanej w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w działkach budowlanych,

9) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich, w tym urządzeń melioracyjnych; dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych; dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych.

5. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu:

1) ustala się realizację nowych i wykorzystanie istniejących zjazdów z dróg gminnych publicznych lub dróg wewnętrznych, w tym poprzez działki znajdujące się poza planem,

2) dopuszcza się wydzielenie na terenach 1MN i 9MN,U innych dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8m. Jeżeli zostaną one wytyczone jako ślepe, wówczas na ich zakończeniu winny znaleźć się place do nawracania o wymiarach nie mniejszych niż 13,5x13,5m na terenie 1MN i o wymiarach nie mniejszych niż 21,0x21,0m na terenie 9MN,U. Wydzielone drogi wewnętrzne winny stanowić jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej,

3) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przyjąć co najmniej 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny i jednocześnie nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,

b) dla zabudowy mieszkaniowej na terenie 2UK,M należy przyjąć co najmniej 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,

c) dla lokali usługowych należy przyjąć co najmniej 3 miejsca na 100m2 powierzchni użytkowej lokalu i 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych, przy czym dla usług kultu (kościoła) na terenie 2UK,M należy przyjąć co najmniej 10 miejsc postojowych,

d) jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100,

e) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (np. w formie garażu wolno stojącego, garażu wbudowanego lub przybudowanego do budynku o innej funkcji) lub pod wiatą.

6. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

1) ustala się minimalną wielkość nowej działki mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej: nie mniejszą niż 600m2. Wielkość powyższa nie dotyczy podziału działki w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,

2) dla działek przeznaczonych na zieleń izolacyjną, wody powierzchniowe, infrastrukturę techniczną lub komunikacyjną nie ustala się zasad i warunków podziału nieruchomości.

7. Ustalenia i zalecenia w zakresie ochrony środowiska dla całego obszaru planu:

1) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi,

2) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,

3) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji,

4) na działkach budowlanych obowiązuje zakaz makroniwelacji terenu i wznoszenia murów oporowych o wysokość względną wyższą niż 1m, przy czym nie uważa się za makroniwelację wkopania w stok jednej kondygnacji budynku,

5) wszelkie prace budowlane należy tak prowadzić, aby minimalizować ujemne skutki realizacji inwestycji. Należy stosować odpowiednią technologię i organizację prac. Uciążliwość inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy minimalizować w sposób określony w przepisach o ochronie środowiska,

6) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,

7) wyklucza się magazynowanie i składowanie substancji oraz odpadów niebezpiecznych z wyjątkiem czasowego zbierania odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej,

8) wyklucza się wykorzystywanie i wbudowywanie w procesie inwestycyjnym odpadów niebezpiecznych,

9) gospodarka odpadami winna być zgodna z przepisami o odpadach i ochronie środowiska,

10) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami,

11) zaleca się by różni operatorzy telefonii komórkowej korzystali z tych samych wież i konstrukcji wspornych,

12) zaleca się by lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej i występowanie pól elektroenergetycznych nie było uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,

13) prace budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów.

8. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:

1) projektowanie obiektów budowlanych winno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami odrębnymi,

2) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zaopatrzenie ludności z awaryjnych studni publicznych znajdujących się na obszarze miasta Sztumu lub beczkowozów zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) należy zapewnić słyszalność syreny alarmowej, tzn. obszar planu winien być objęty zasięgiem akustycznym syreny alarmowej, włączonej do scentralizowanego, radiowego systemu alarmowego dla miasta Sztum.

9. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego:

1) część obszaru planu objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, znajdującego się w ewidencji zabytków archeologicznych województwa pomorskiego. Strefa ta została wyznaczona na rysunku planu. Wszelkie prace budowlane w obrębie strefy wymagają uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku, który każdorazowo określi zakres niezbędnych archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu,

2) w drodze 02KDZ znajduje się historyczna aleja drzew szlachetnych, chroniona niniejszym planem. Wymagana jest ochrona, pielęgnacja i uzupełnianie istniejącego, szlachetnego drzewostanu. W przypadku konieczności wycinki drzew, wymagane jest uzupełnienie alei o nowe drzewa, dopasowane gatunkowo do historycznego drzewostanu rosnącego w tej alei. Nasadzenia i ewentualną wycinkę drzew należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy,

2) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom odrębnym. Lokalizacja i usytuowanie obiektów od innych obiektów lub terenów winno być zgodne z przepisami odrębnymi,

3) ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących reklam i szyldów oraz lokalizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach. Dopuszcza się wyłącznie reklamy i szyldy wbudowane, stanowiące integralną część kompozycyjną elewacji budynków. Na całym terenie planu obowiązuje zakaz lokalizacji reklam podświetlanych w formie monitorów, emitujących zmienne treści, typu led, plazma itp.

4) na całym obszarze planu dopuszcza się realizację podziemnych obiektów budowlanych, naziemnych budowli stanowiących zagospodarowanie terenu oraz obiektów małej architektury.

Rozdział 2.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 3. Ustalenia dla terenu o symbolu **1MN** o powierzchni 7,89ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu,

2) część terenu objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, znajdującego się w ewidencji zabytków archeologicznych województwa pomorskiego. Strefa ta została wyznaczona na rysunku planu. Wszelkie prace budowlane w obrębie strefy wymagają uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku, który każdorazowo określi zakres niezbędnych archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu,

3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,

5) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,

6) ustala się minimalną intensywność zabudowy równą 0, ustala się maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych ustala się maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,3, a dla kondygnacji podziemnych ustala się maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,3,

7) należy zachować nie mniej niż 60% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,

8) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 30%,

9) obowiązuje maksymalny poziom posadzki parteru: do 1,20m n.p.t.

10) obowiązuje maksymalna wysokość: do 9,0m n.p.t.

11) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

12) obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 35º do 45º; symetryczne, dwu- lub czterospadowe. Dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku. Dachy strome należy kryć dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący. Pozostałe dachy należy kryć dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek stojący lub szkłem. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy), czerni, grafitu lub ciemnych szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,

13) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie.

§ 4. Ustalenia dla terenu o symbolu **2UK,M** o powierzchni 0,49ha:

1) teren zabudowy usług kultu (kościół) oraz zabudowy mieszkaniowej (plebania), z dopuszczeniem realizacji budynków usługowych typu dom pielgrzyma, szkółka niedzielna, sklep z dewocjonaliami, klasztor itp. wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Dopuszcza się wyłącznie zabudowę usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej. Na terenie dopuszcza się realizację imprez masowych. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu,

2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

3) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub zwartej,

4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,

5) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy przy granicy działek budowlanych,

6) ustala się minimalną intensywność zabudowy równą 0, ustala się maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,7, przy czym dla kondygnacji nadziemnych ustala się maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,2, a dla kondygnacji podziemnych ustala się maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,5,

7) należy zachować nie mniej niż 15% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,

8) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 50%,

9) obowiązuje maksymalna wysokość: do 12,0m n.p.t. Powyższa wysokość nie dotyczy wieży kościelnej, dla której obowiązuje maksymalna wysokość: do 25,0m n.p.t.

10) obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

11) obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 35º do 45º; symetryczne, dwu- lub czterospadowe. Dla wieży kościelnej nie ustala się kątów nachylenia połaci dachowych. Dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku. Dachy strome należy kryć dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący. Pozostałe dachy należy kryć dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek stojący lub szkłem. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy), czerni, grafitu lub ciemnych szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,

12) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie.

§ 5. Ustalenia dla terenu o symbolu **3MN/U** o powierzchni 0,36ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zabudowę usługową towarzyszącą, zajmującą maksymalnie jedną kondygnację użytkową budynków mieszkalnych. Dopuszcza się wyłącznie zabudowę usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej. Warunkiem wprowadzenia zabudowy towarzyszącej jest wcześniejsza lub równoległa realizacja zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu,

2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

3) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,

4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,

5) ustala się minimalną intensywność zabudowy równą 0, ustala się maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,8, przy czym dla kondygnacji nadziemnych ustala się maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,4, a dla kondygnacji podziemnych ustala się maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,4,

6) należy zachować nie mniej niż 40% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,

7) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 40%,

8) obowiązuje maksymalny poziom posadzki parteru: do 1,20m n.p.t.

9) obowiązuje maksymalna wysokość: do 9,0m n.p.t.

10) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

11) obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 35 do 45; symetryczne, dwu- lub czterospadowe. Dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku. Dachy strome należy kryć dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący. Pozostałe dachy należy kryć dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek stojący lub szkłem. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy), czerni, grafitu lub ciemnych szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,

12) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie.

§ 6. Ustalenia dla terenu o symbolu **4MN** o powierzchni 0,42ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu,

2) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do wód śródlądowych powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu wód, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,

3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,

5) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,

6) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy przy granicy działek budowlanych,

7) ustala się minimalną intensywność zabudowy równą 0, ustala się maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych ustala się maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,3, a dla kondygnacji podziemnych ustala się maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,3,

8) należy zachować nie mniej niż 40% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,

9) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 30%,

10) obowiązuje maksymalny poziom posadzki parteru: do 1,20m n.p.t. Dla istniejącego budynku znajdującego się na działce nr 237/10 dopuszcza się zachowanie istniejącego poziomu posadzki parteru,

11) obowiązuje maksymalna wysokość: do 9,0m n.p.t.

12) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

13) obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 35º do 45º; symetryczne, dwu- lub czterospadowe. Dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku. Dachy strome należy kryć dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący. Pozostałe dachy należy kryć dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek stojący lub szkłem. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy), czerni, grafitu lub ciemnych szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obwiązujące na danym terenie. Rozbudowywane lub nadbudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,

14) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie.

§ 7. Ustalenia dla terenów o symbolach **5ZI** o powierzchni 1,00ha i **8ZI** o powierzchni 1,02ha:

1) teren zieleni izolacyjnej. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz sieci melioracyjnej. Dopuszcza się zachowanie terenu jako terenu rolniczego,

2) obowiązuje zakaz zabudowy,

3) obowiązuje zakaz realizacji zbiorników wodnych,

4) dopuszcza się realizację urządzeń turystyki wodnej i rekreacji,

5) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do wód śródlądowych powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu wód, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

§ 8. Ustalenia dla terenów o symbolach **6WS** (jez. Barlewickie) o powierzchni 2,53ha i **7WS** o powierzchni 0,09ha:

1) teren wód powierzchniowych wraz z urządzeniami wodnymi (istniejącymi, do odtworzenia lub przebudowy), służącymi do realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami,

2) dopuszcza się realizację kładek dla pieszych, pomostów, urządzeń turystyki wodnej i rekreacji, itp.

3) dopuszcza się umocnienie brzegów wyłącznie materiałami naturalnymi, np. faszyną, kamieniami, gabionami itp.

4) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do wód śródlądowych powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu wód, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

§ 9. Ustalenia dla terenu o symbolu **9MN,U** o powierzchni 5,60ha:

1) teren przeznacza się na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Dopuszcza się wyłącznie zabudowę usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zabudową usługową. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej zamiennie. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu,

2) część terenu objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, znajdującego się w ewidencji zabytków archeologicznych województwa pomorskiego. Strefa ta została wyznaczona na rysunku planu. Wszelkie prace budowlane w obrębie strefy wymagają uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku, który każdorazowo określi zakres niezbędnych archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu,

3) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,

5) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,

6) ustala się minimalną intensywność zabudowy równą 0, ustala się maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych ustala się maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,6, a dla kondygnacji podziemnych ustala się maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 0,3,

7) należy zachować nie mniej niż 30% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,

8) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce do 40%,

9) obowiązuje maksymalny poziom posadzki parteru: do 1,20m n.p.t.

10) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje maksymalna wysokość: do 9,0m n.p.t. Dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej i usługowej obowiązuje maksymalna wysokość: do 12,0m n.p.t.

11) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków. Dla istniejącego budynku znajdującego się na działce nr 237/4 dopuszcza się zachowanie trzech kondygnacji nadziemnych,

12) obowiązują dachy strome o kątach nachylenia głównych połaci od 25º do 45º; symetryczne, dwu- lub czterospadowe. Dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku. Dachy strome należy kryć dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący. Pozostałe dachy należy kryć dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek stojący lub szkłem. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy), czerni, grafitu lub ciemnych szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obwiązujące na danym terenie. Rozbudowywane lub nadbudowane fragmenty obiektów

winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,

13) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie.

§ 10. Ustalenia dla publicznej drogi lokalnej o symbolu 01KDL (ul. Słoneczna) o powierzchni 0,04ha:

1) teren stanowi poszerzenie istniejącej drogi znajdującej się poza planem,

2) obowiązuje poszerzenie drogi w liniach rozgraniczających zgodne z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsze niż 1,0m.

§ 11. Ustalenia dla publicznej drogi zbiorczej o symbolu 02KDZ (ul. Kochanowskiego) o powierzchni 0,96ha:

1) obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 12,0m,

2) część drogi objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, znajdującego się w ewidencji zabytków archeologicznych województwa pomorskiego. Strefa ta została wyznaczona na rysunku planu. Wszelkie prace budowlane w obrębie strefy wymagają uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku, który każdorazowo określi zakres niezbędnych archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu,

3) w drodze znajduje się historyczna aleja drzew szlachetnych, chroniona niniejszym planem i zaznaczona na rysunku planu jako „szlachetny drzewostan do zachowania i ochrony”. Wymagana jest ochrona, pielęgnacja i uzupełnianie istniejącego, szlachetnego drzewostanu. W przypadku konieczności wycinki drzew, wymagane jest uzupełnienie alei o nowe drzewa, dopasowane gatunkowo do historycznego drzewostanu rosnącego w tej alei. Nasadzenia i ewentualną wycinkę drzew należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustalenia dla publicznej drogi dojazdowej o symbolu 03KDD (ul. Czarnieckiego) o powierzchni 0,07ha: obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 7,0m.

§ 13. Ustalenia dla publicznej drogi dojazdowej o symbolu 04KDD (ul. Spokojna) o powierzchni 0,15ha:

1) obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 10,0m,

2) na zakończeniu drogi obowiązuje wykonanie placu nawrotowego o wymiarach nie mniejszych niż 13,5x13,5m.

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 14. Ustala się stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości:

1) 0% - dla terenów zieleni izolacyjnej, wód powierzchniowych, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, tj. terenów 5Zl, 6WS, 7WS, 8Zl, 01KDL, 02KDZ, 03KDD i 04KDD, a także fragmentu 9MN,U stanowiącego własność komunalną, bowiem powyższe ustalenie nie ma zastosowania,

2) 30% - dla terenów 1MN, 2UK,M, 3MN/U, 4MN i fragmentu terenu 9MN,U stanowiącego własność prywatną.

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

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Sztumie

Czesław Oleksiak

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIV/434/2014

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia 29 sierpnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Kochanowskiego w obrębie I miasta Sztum

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MPZP

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska w Sztumie rozstrzyga, co następuje:

Do projektu mpzp wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie złożono uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIV/434/2014

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia 29 sierpnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Kochanowskiego w obrębie I miasta Sztum

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.).

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują:

1) publiczne drogi gminne, służące do obsługi terenów przyległych,

2) sieć wodociągową, służącą do obsługi terenów przyległych,

3) sieć kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów przyległych,

4) oświetlenie publicznych dróg gminnych, objętych planem.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 885 z późn. zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne wieloletnie są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok.