DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 04.05.2021 r.

Poz. 1624

UCHWAŁA NR XXX.236.2021
RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE

z dnia 31 marca 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Górkach, obręb Barlewice

Na podstawie art. 20 ust.1 w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17 i art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz na podstawie uchwały nr X.68.2019 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 02 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Górkach obręb Barlewice, Rada Miejska w Sztumie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Górkach obręb Barlewice nie narusza ustaleń „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum", uchwalonej uchwałą nr XXXIV.267.2017 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29.03.2017 r. z późniejszymi zmianami.

2. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Górkach obręb Barlewice, zwany dalej „planem".

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 98,75 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych 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 o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Górkach, obręb Barlewice.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 3. 1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej – to jest w niniejszej uchwale i w części graficznej - to jest na rysunku planu w skali 1: 2000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu są:

1) oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: poz.1 - liczba oznaczająca numer terenu, poz.2 – symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;

2) granice obszaru objętego planem;

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) granice terenów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; granice obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 wraz ze strefami ochronnymi;

5) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) przeznaczenie terenów: MU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej; PU,UC - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej, tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; R – tereny rolnicze; ZL – lasy, ZW – tereny zadrzewień; KDZ – tereny dróg publicznych - drogi zbiorcze; KDD - tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe; KDW – tereny dróg wewnętrznych;

7) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków;

8) strefa ochrony otoczenia / strefa ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobraz kulturowy;

9) strefa wglądów widokowych na zespoły historycznej zabudowy i krajobraz kulturowy;

10) historyczna aleja drzew związana z drogą - do zachowania i ochrony;

11) zieleń izolacyjno-krajobrazowa;

12) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV z pasem ochrony funkcyjnej.

3. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu, które nie zostały wymienione w ust. 2, stanowią informacje i nie są ustaleniami planu.

4. Położenie linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dla celów geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem granic ewidencyjnych działek, wzdłuż których występują a w przypadku, gdy linia ta nie biegnie wzdłuż granicy działek, poprzez odczyt wymiaru w odniesieniu do osi linii rozgraniczającej z rysunku planu.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) tereny wymagające ustalenia zasad kształtowania przestrzeni publicznych.

2) tereny górnicze, obszary górnicze, udokumentowane złoża kopalin, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;

3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

4) udokumentowane zbiorniki wód podziemnych ani ich strefy i obszary ochronne;

5) obszary osuwania się mas ziemnych, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary predysponowane do występowania ruchów masowych;

6) obszary wymagające ustalenia granic obszarów przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowana terenu.

3. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego we wszystkich terenach, w terenach rolnych i leśnych z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych i przepisów odrębnych.

4. W obszarze objętym planem na cele nierolnicze przeznacza się 57,60 ha gruntów rolnych klasy IV – VI.

§ 5. Wyjaśnienia pojęć używanych w niniejszym planie

1. Ustala się następujące definicje pojęć używanych w niniejszym planie:

1) dach:

a) dwuspadowy: dach, który posiada dwa kierunki spadku połaci i wspólną kalenicę;

b) dwuspadowy symetryczny: dach o kalenicy usytuowanej w osi budynku;

c) płaski: dach o kącie nachylenia połaci w stosunku do poziomu do 15 stopni;

2) intensywność zabudowy: w rozumieniu art.15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) maksymalne nieprzekraczalna linia zabudowy: linie oznaczające granicę, poza którą nie może być wysunięte lico ściany zewnętrznej budynku; linia ta nie dotyczy takich elementów budynku jak: ganki wejściowe i wiatrołapy, schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych i ich zadaszenia, windy zewnętrzne, balkony i okapy dachu, które mogą być wysunięte poza tą linie maksymalnie o 1,50 m, z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych oraz części budynków całkowicie zagłębionych pod ziemią;

4) obiekty pomocnicze: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, kontenery itp.;

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

6) powierzchnia zabudowy: powierzchnia zajęta przez wszystkie budynki, wyznaczona przez rzutpionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki; z wyłączeniem:

a) powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,

c) występów dachowych, itp.;

d) powierzchni zajmowanej przez szklarnie, altany;

7) przepisy odrębne: ustawy i rozporządzenia wykonawcze oraz przepisy prawa miejscowego;

8) teren: teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w kartach terenów, a także przeznaczony pod uzbrojenie terenu oraz inne obiekty związane z zagospodarowaniem terenu;

9) uzbrojenie terenu: w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

10) wskaźnik zabudowy: maksymalna dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy wszystkich budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, wyrażona w procentach;

11) wysokość:

a) wysokość budynków: w rozumieniu przepisów prawa budowlanego i przepisów odrębnych;

b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: wysokość mierzona od projektowanego poziomu terenu do najwyższego punktu tego obiektu; dla masztów telekomunikacyjnych wysokość mierzona do najwyższego punktu masztu.

2. Inne pojęcia i określenia używane w niniejszym planie należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku takich definicji, zgodnie z definicjami słownikowymi.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wymagania kompozycyjno-estetyczne:

1) dla elewacji budynków stosować materiały w odcieniach koloru: beżowego, szarego, czerwonego; ustalenie obowiązuje na minimum 70% powierzchni elewacji bez wliczania powierzchni okien i drzwi;

2) dla pokryć dachów stromych stosować odcienie koloru: czerwonego, brązowego, szarego, dla dachów płaskich stosować odcienie koloru szarego;

3) dla urządzeń technologicznych stosować kolor szary;

4) dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie całego budynku;

5) ustalone w planie wskaźniki: powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, procent powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla budowli i urządzeń infrastruktury technicznej;

6) dla działek związanych z lokalizacją budynku stacji transformatorowych dopuszcza się sytuowanie obiektu bezpośrednio na granicy działki;

7) dopuszcza się łączenie wydzielonych działek w jeden teren inwestycyjny.

§ 7. 1. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu:

1) przy realizacji ustaleń planu zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną; ustalenia powyższe nie stanowią przesłanki do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do ochrony chronionych gatunków;

2) wycinkę drzew i krzewów prowadzić poza okresem lęgowym ptaków; drzewa przed usunięciem należy zinwentaryzować pod kątem występowania w ich obrębie gatunków chronionych, przede wszystkim ptaków, ssaków, owadów i porostów;

3) dla kształtowania terenów zieleni izolacyjno-krajobrazowej i terenów biologicznie czynnych należy stosować rośliny o gatunkach rodzimych zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych oraz z zastosowaniem drzew i krzewów;

4) nakaz przeprowadzenia i wykonania sieci, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazowych i środowiskowych;

5) w celu zachowania swobodnej migracji drobnej zwierzyny ustala się nakaz realizacji przejść, umożliwiających ich migrację, w formie otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w podmurówce ogrodzeń przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m, lub prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzeń, gdy wysokość podmurówki przekracza 10 cm;

6) w terenie 02.KDZ występuje aleja drzew związana historycznie z drogą; ustala się:

- zachowanie szpaleru drzew po wschodniej stronie jezdni drogi wojewódzkiej w terenie 02.KDZ z dopuszczeniem działań pielęgnacyjnych,
- zachowanie szpaleru po zachodniej stronie jezdni drogi wojewódzkiej w terenie 02.KDZ z dopuszczeniem wycinki drzew ze względów sanitarnych i bezpieczeństwa publicznego i z rekompensacją na gatunki tożsame lub charakterystyczne dla strefy klimatycznej i otoczenia przy granicy pasa drogowego lub poza granicami pasa drogowego (w terenach przyległych: 2.PU,UC, 3.PU,UC, 6.R, 7.R), przy czym ubytki należy zrekompensować w formie nowych nasadzeń w ilości co najmniej 1: 1;

7) Zasady racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowanie gruntami:

1) ustala się nakaz:

a) zebrania przed zabudową terenu wierzchniej warstwy gruntu (gleby) w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;

b) ograniczenia wykonywania budowlanych prac ziemnych i prac niwelacyjnych do terenu lokalizacji poszczególnych budynków i uzbrojenia terenu;

2) ustala się zakaz wprowadzania zmian w rzeźbie terenu powodujących negatywny wpływ na działki przyległe.

2. Zasady ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi:

1) emisja zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do powietrza pochodząca z planowanych inwestycji nie może przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować przekroczeń standardów jakości środowiska poza zagospodarowywanymi terenami;

2) planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczania wód powierzchniowych oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych w obszarze objętym planem i na terenach przyległych;

3) zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki ściekowej i gospodarowania odpadami, które mogłyby spowodować dostanie się ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;

4) zakaz składowania odpadów w miejscach nie przeznaczonych do tego celu;

5) dla utwardzenia dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych stosować nawierzchnie szczelne, nieprzepuszczalne; do wykonania placów, miejsc postojowych, dojazdów dla innych pojazdów w maksymalnym stopniu stosować nawierzchnie przepuszczalne lub półprzepuszczalne z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

6) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: odpowiednia dla danej funkcji zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) ochrona przed polami elektromagnetycznymi: zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowionych stref ochronnych: nie dotyczy.

3. Zasady lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi:

1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, szpitali i domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;

2) zakres uciążliwości dla środowiska z racji poszczególnych funkcji winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

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

4) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniami;

5) budynki zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji, określonego w przepisach ochrony środowiska;

6) wyklucza się odnawialne źródła energii zasilane energią wiatru (nie dotyczy urządzeń zasilających punkty oświetleniowe) oraz wszelkie biogazownie.

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

1. Na obszarze objętym planem znajdują się dwa stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Wszelkie roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

2. Północna część obszaru objętego planem położona jest w strefie ochrony otoczenia zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu, pozostała część obszaru objętego planem położona jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu; dla stref ustala się:

1) zakaz lokalizacji: obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję zespołu i krajobraz kulturowy tej części miejscowości Górki;

2) w terenach 6.R, 7.R, 8.ZW, 9.ZW, 10.ZL ustala się ponadto ochronę elementów krajobrazowych i przyrodniczych takich jak ukształtowanie terenu i zadrzewienia (z dopuszczeniem cięć sanitarnych);

3) po zachodniej stronie drogi 02.KDZ dodatkowo wydziela się strefę wglądów krajobrazowych na zespoły historycznej zabudowy i krajobraz kulturowy, dla której ustala się:

   a) nakaz dostosowania nowo projektowanej zabudowy w zakresie skali bryły i formy architektonicznej (wysokość, proporcje wymiarów rzutów, kształty i pokrycie dachów, ich układu w stosunku do drogi) do istniejącej zabudowy historycznej w sąsiedztwie;

   b) wyklucza się lokalizację masztów i anten telefonii komórkowej;

c) wyklucza się nasadzenia zwartych grup drzew, z wyjątkiem nasadzeń szpaleru drzew wzdłuż pasa drogi oznaczonej symbolem 02.KDZ;

d) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z pkt 5 kart terenów.

4) lokalizacja masztów i anten zgodnie z zasadami zawartymi w kartach terenów.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) wielkość działek: - w terenach 4.MU i 5.MU: minimum 1200 m2,

- w terenach 1.PU, 2.PU,UC, 3.PU,UC: minimum 1000 m2;

2) szerokość frontu działki: minimum 15m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od strony drogi, z której następuje wjazd na działkę od 40 stopni do 130 stopni, od strony innych dróg dowolny;

2. Dopuszcza się odstępstwa dla działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami w tym dla potrzeb poprawy warunków korzystania z nieruchomości.

3. Wydzielenie działek stanowiących dojazdy według następujących zasad:

- przy dojeździe do maksymalnie 3 działek budowlanych szerokość wydzielenia działki stanowiącej dojazd minimum 8 m, na zakończeniu plac do zawracania o wymiarach minimum 14 m x 14 m,

- przy dojeździe do więcej niż 3 działek szerokość wydzielenia działki minimum 10 m, na zakończeniu plac do zawracania o wymiarach minimum 17 m x 17 m.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. W obszarze objętym planem występują drogi wojewódzkie: 01.KDZ (nr 517) i 02.KDZ (nr 522), klasy Z, dla których obowiązują ustalenia zawarte w kartach tych terenów; obsługa terenów przyległych na warunkach określonych przez zarządcę dróg.

2. W obszarze objętym planem ustala się przebieg dróg publicznych – dojazdowych, dla bezpośredniej obsługi terenów przyległych:

1) 03.KDD – droga istniejąca, ustala się poszerzenie drogi na stronę północną, jak na rysunku planu;

2) 04.KDD – droga projektowana, szerokość w liniach rozgraniczających na rysunku planu; droga połączona z drogą 02.KDZ i 03.KDD.

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych - stanowisk postojowych (mp), dla samochodów osobowych:

1) usługi: minimum 3 mp na 100 m2 powierzchni użytkowej budynku usługowego i minimum 1 mp na 3 osoby zatrudnione na najliczniejszej zmianie;

2) produkcja, składy, magazyny: minimum 1 mp na 100 m2 powierzchni użytkowej budynku usługowego i minimum 1 mp na 3 osoby zatrudnione na najliczniejszej zmianie;

3) mieszkania: minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;

4) w obrębie miejsc postojowych wyznaczonych dla usług, produkcji, składów i magazynów zgodnie ze wskaźnikiem podanym powyżej, wyznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w sposób następujący:

a) minimum 1 stanowisko na 1 – 6 miejsc postojowych;

b) minimum 2 stanowiska na 7 – 15 miejsc postojowych;

c) minimum 3 stanowiska na 16 – 40 miejsc postojowych;

d) minimum 10 % stanowisk na 41 i więcej miejsc postojowych.

e) miejsca postojowe zrealizować na działce budowlanej objętej inwestycją lub na innym terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny.

4. Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania (mp) i zasady lokalizacji miejsc postojowych (stanowisk postojowych) – mp, dla samochodów ciężarowych:

1) wskaźniki dowolne;

2) miejsca postojowe realizować na terenie działek budowlanych objętych inwestycją lub na innym terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny.

5. Wskaźniki i zasady realizacji miejsc postojowych dla rowerów w terenach zabudowy usługowej, produkcji, składów i magazynów:

1) minimum 1 miejsce postojowe dla rowerów na 5 miejsc postojowych dla samochodów;

2) miejsca postojowe lokalizować w sąsiedztwie miejsc postojowych dla samochodów osobowych lub budynków.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Budowa, przebudowa i modernizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) w terenach 6.R, 7.R, 8.ZW, 9.ZW, 10.ZL dopuszcza się budowę, przebudowę, remonty sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

2) w pozostałych terenach dopuszcza się budowę, przebudowę, remonty sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem zasad podanych w kartach terenów.;

3) zaleca się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej równolegle do ciągów komunikacyjnych lub granic ewidencyjnych działek.

2. Systemy zaopatrzenia w wodę:

1) dla obszaru objętego planem zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; dla potrzeb technologicznych i zasilania awaryjnego dopuszcza się ujęcia własne.

3. System odprowadzenia ścieków:

1) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej;

2) etapowo, to jest do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych;

3) oczyszczanie ścieków technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. System odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) z terenów przeznaczonych pod zabudowę: na teren działki budowlanej objętej inwestycją w sposób niezakłócający warunków gruntowo-wodnych na działkach sąsiednich; wody odprowadzać: do zbiorników retencyjnych, retencyjno-rozsączających, na powierzchnię terenów biologicznie czynnych, w tym zbiorników wodnych; ustala się wymóg retencjonowania wód z minimum 20% powierzchni dachu;

2) z terenów dróg: na teren dróg lub na inny teren, do którego inwestor ma tytuł prawny;

3) wyklucza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z innych terenów do systemu odwodnienia dróg wojewódzkich;

4) wody opadowe z powierzchni zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do odbiornika wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. System zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze zbiorników na gaz;

2) dla istniejących i projektowanych sieci gazowych obowiązują strefy ochronne (kontrolowane) zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. System zaopatrzenia w ciepło: z nieemisyjnych lub nisko emisyjnych źródeł ciepła i odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i wszelkich biogazowni).

7. System zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zagospodarowanie terenów winno uwzględniać istniejące urządzenia elektroenergetyczne zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami; dopuszcza się ich przebudowę i budowę nowych urządzeń na podstawie warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci;

2) budowle infrastruktury elektroenergetycznej lokalizować na działkach z możliwością dojazdu;

3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych na podstawie warunków przyłączeniowych wydanych przez zarządcę sieci oraz/lub z odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i wszelkich biogazowni).

8. System telekomunikacyjny i teletechniczny:

1) linie telekomunikacyjne i teletechniczne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem wzdłuż granic działek lub terenów;

2) budowa masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej wymaga dostosowania rozwiązań architektonicznych do krajobrazu; przy ocenie oddziaływania na otoczenie projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie.

9. System unieszkodliwiania odpadów stałych: odpady segregować i gromadzić w szczelnych pojemnikach zgodnie z przepisami odrębnymi i przepisami obowiązującymi w gminie Sztum.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 12. Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

1. **Karta terenu o symbolu: 1.PU (powierzchnia ok. 16,03 ha)**

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej;

b) dopuszcza się:

- lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- lokalizację parkingów nie związanych z funkcjami terenu, w tym ogólnodostępnych,
- odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW na jednej działce budowlanej objętej inwestycją – lokalizowanych wyłącznie na budynkach, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i wszelkich biogazowni;
- uzbrojenie terenu,
- funkcję mieszkalną (1 mieszkanie) w budynku usługowym,
- ciągi piesze, ścieżki rowerowe,
- lokalizację masztów i anten telefonii komórkowej wyłącznie na dachach budynków, zgodnie z ustaleniami podanymi w pkt 5 lit f;

c) wyklucza się: usługi turystyki, tereny sportu i rekreacji, opieki i wychowania, zdrowia i opieki społecznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 6 oraz zgodnie z pkt 5 karty terenu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 7;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 1;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 17 m od linii rozgraniczającej z terenem 01.KDZ i 02.KDZ – jak na rysunku planu,
- w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 9.ZW, 04.KDD, 05.KDW -– jak na rysunku planu,
- w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej i południowej – jak na rysunku planu;

b) wskaźnik zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalny dowolny, maksymalny 60%;

c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0,00, maksymalna 1,80;

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 10%, w tym minimum 30 % powierzchni tego terenu winna stanowić zieleń wysoka;

e) wysokość zabudowy, forma dachu: - budynki: wysokość do 18 m, urządzenia technologiczne wysokość dowolna; dach dowolny,

- maszty i słupy, w tym oświetleniowe: wysokość do 18 m,
- pozostałe obiekty budowlane: wysokość dowolna, dach dowolny;

f) maszty i anteny telefonii komórkowej lokalizowane na dachach budynków wysokość do 5m;

6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej 50 m nad poziomem terenu i wyższej, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają zgłoszenia do właściwego organu wojskowego;

b) wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV wyznacza się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 13 m (po 6,50 m w każdą stronę od osi linii), oznaczony na rysunku planu; w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; nasadzenia drzew i krzewów, wznoszenie budowli i obiektów budowlanych, składowanie ziemi i piasku wymaga uzyskanie opinii zarządcy linii; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji tej linii; w przypadku skablowania linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV pas terenu ochrony funkcyjnej linii kablowej SN 15 kV wynosi po 0,25 m w obie strony od osi linii kablowej;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) pomiędzy linią rozgraniczającą terenu od strony zachodniej i od strony południowej a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wzdłuż tych linii wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową - jak oznaczono na rysunku planu; przez teren zieleni dopuszcza się wjazdy i wejścia na teren oraz sieci uzbrojenie terenu; teren zieleni izolacyjno-krajobrazowej wlicza się powierzchni biologicznie czynnej;

b) minimalna wielkość działek: zgodnie z § 9 ust 1 pkt 1, ust.2 i ust.3;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa, dojazd: z drogi publicznej 01.KDZ i 02.KDZ – ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, z drogi publicznej 04.KDD, z drogi wewnętrznej 05.KDW;

b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 3,4,5;

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11;

10) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

2. **Karta terenu o symbolu: 2.PU,UC (powierzchnia ok. 20,93 ha)**

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej, tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², tereny lokalizacji odnawialnych źródeł energii powyżej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi;

b) dopuszcza się: - lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,

- lokalizację parkingów nie związanych z funkcjami terenu, w tym ogólnodostępnych,
- lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW i powyżej 100 kW – lokalizowanych wyłącznie na budynkach, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i wszelkich biogazowni,
- uzbrojenie terenu,
- funkcję mieszkalną (1 mieszkanie) w budynku usługowym,
- ciągi piesze, ścieżki rowerowe,
- lokalizację masztów i anten telefonii komórkowej poza strefą wglądów krajobrazowych - wyłącznie na budynkach, zgodnie z zasadami podanymi w pkt 5 lit f ;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 6 oraz zgodnie z pkt 5 karty terenu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 7;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren położony jest częściowo w strefie ochrony ekspozycji historycznego a częściowo w strefie ochrony otoczenia ww. zespołu krajobrazu kulturowego Sztumu – jak oznaczono na rysunku planu; w strefach obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 1;

b) w terenie występuje stanowisko archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – oznaczoną na rysunku planu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: - w odległości 17 m od linii rozgraniczającej z terenem 02.KDZ – jak na rysunku planu,

- w odległości 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 10.ZL – jak na rysunku planu,
- w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 6.R i 03.KDD – jak na rysunku planu,
- w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 04.KDD – jak na rysunku planu;

b) wskaźnik zabudowy: minimalny dowolny, maksymalny: 60%;

c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0,00, maksymalna: 1,80;

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20% w tym minimum 30 % powierzchni tego terenu winna stanowić zieleń wysoka;

e) wysokość zabudowy, forma dachu:

- budynki: wysokość do 20 m, urządzenia technologiczne wysokość dowolna; dach dowolny,
- obiekty pomocnicze: wysokość do 12 m; dach dowolny,
- maszty i słupy, w tym oświetleniowe: wysokość do 20 m,
- pozostałe obiekty budowlane: wysokość dowolna, dach dowolny;

f) maszty i anteny telefonii komórkowej lokalizowane na dachach budynków wysokość do 5m;

6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej 50 m nad poziomem terenu i wyższej, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają zgłoszenia do właściwego organu wojskowego;

b) wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV wyznacza się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 13 m (po 6,50 m w każdą stronę od osi linii), oznaczony na rysunku planu; w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; nasadzenia drzew i krzewów, wznoszenie budowli i obiektów budowlanych, składowanie ziemi i piasku wymaga uzyskanie opinii zarządcy linii; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji tej linii; w przypadku skablowania linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV pas terenu ochrony funkcyjnej linii kablowej SN 15 kV wynosi po 0,25 m w obie strony od osi linii kablowej;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości i inne podziały na działki budowlane: zgodnie z § 9;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) pomiędzy linią rozgraniczającą z terenem 10.ZL a nieprzekraczalną linią zabudowy wzdłuż tej linii wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu, przez teren zieleni dopuszcza się wjazdy i wejścia na teren, sieci uzbrojenia terenu; teren zieleni izolacyjno-krajobrazowej wlicza się do powierzchni biologicznie czynnych;

b) podmokłe obniżenia terenu należy zagospodarować i przystosować do funkcji zbiornika wód opadowych;

c) minimalna wielkość działek: zgodnie z § 9 ust 1 pkt 1, ust.2 i ust.3;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa, dojazd: z drogi publicznej 03.KDD, 04.KDD;

b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 3,4,5;

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11;

10) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

3. **Karta terenu o symbolu: 3.PU,UC (powierzchnia ok. 19,75 ha)**

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej, tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², tereny lokalizacji odnawialnych źródeł energii powyżej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi;

b) dopuszcza się:

- lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- lokalizację parkingów nie związanych z funkcjami terenu, w tym ogólnodostępnych,
- lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW i powyżej 100 kW – lokalizowanych wyłącznie na budynkach, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i wszelkich biogazowni;
- uzbrojenie terenu;
- obiekty pomocnicze,
- funkcję mieszkalną (1 mieszkanie) w budynku usługowym,
- ciągi piesze, ścieżki rowerowe;

c) wyklucza się:

- tereny sportu i rekreacji, opieki i wychowania,
- lokalizację masztów i anten telefonii komórkowej wolnostojących i na budynkach;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 6 oraz zgodnie z pkt 5 karty terenu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 7;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren położony jest w strefie ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 1;

b) część wschodnia terenu - jak oznaczono na rysunku planu, położona jest w rejonie wglądów widokowych na zespoły zabudowy historycznej i krajobraz kulturowy, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 3;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: - w odległości 17 m od linii rozgraniczającej z terenem 02.KDZ – jak na rysunku planu,

- w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 4.MU, 6.R, 7.R, 8.ZW – jak na rysunku planu;

b) wskaźnik zabudowy: - w strefie wglądów krajobrazowych: minimalny dowolny, maksymalny 30%,

- poza strefą wglądów krajobrazowych: minimalny dowolny, maksymalny 60%;

c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

- w strefie wglądów krajobrazowych: minimalna dowolny, maksymalna 0,50;
- poza strefą wglądów krajobrazowych: minimalna dowolny, maksymalna 1,80;

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: - w strefie wglądów krajobrazowych: 40%;

- poza strefą wglądów krajobrazowych: 20%, w tym minimum 30 % powierzchni tego terenu winna stanowić zieleń wysoka;

e) wysokość zabudowy, forma dachu :

- w strefie wglądów krajobrazowych:
  -- budynki: wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, wysokość do 10m, urządzenia technologiczne wysokość dowolna; dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci dachu od 20 stopni do 45 stopni, dla budynków o 1 kondygnacji nadziemnej dopuszcza się dach płaski; dopuszcza się kondygnacje podziemne,
  -- obiekty pomocnicze: wysokość do 7 m; dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci dachu od 20 stopni do 45 stopni;
  -- maszty i słupy, w tym słupy oświetleniowe: wysokość do 12 m,
  -- pozostałe obiekty budowlane: wysokość dowolna, dach dowolny;

- poza strefą wglądów krajobrazowych:
  -- budynki: wysokość do 18 m, urządzenia technologiczne wysokość dowolna, -- obiekty pomocnicze: wysokość do 12 m; dach dowolny,
  -- inne maszty i słupy, w tym oświetleniowe: wysokość do 18 m,
  -- pozostałe obiekty budowlane: wysokość dowolna, dach dowolny;

6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej 50 m nad poziomem terenu i wyższej, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają zgłoszenia do właściwego organu wojskowego;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości i inne podziały na działki budowlane: zgodnie z § 9;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w terenie występują rowy melioracyjne; dopuszcza się ich przebudowę lub likwidację pod warunkiem wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód i zabezpieczenia terenów przyległych przed zalewaniem;

b) podmokłe obniżenia terenu należy zagospodarować i przystosować do funkcji zbiornika wód opadowych;

c) minimalna wielkość działek: zgodnie z § 9 ust 1 pkt 1, ust.2 i ust.3;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa, dojazd: z drogi publicznej 02.KDZ – ustala się jeden wjazd na teren z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, z drogi wewnętrznej 06.KDW;

b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 3,4,5;

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11;

10) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

4. **Karta terenu o symbolu: 4.MU (powierzchnia ok. 0,83 ha), 5.MU (powierzchnia ok 2,24 ha);**

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zabudowa wolnostojąca, tereny zabudowy usługowej – zabudowa wolnostojąca;

b) dopuszcza się:

- lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych- lokalizowane wyłącznie na budynkach, z wykluczeniem zasilanych energią wiatru i wszelkich biogazowni;
- uzbrojenie terenu,
- obiekty pomocnicze,
- funkcję mieszkalną (1 mieszkanie) w budynku usługowym,
- ciągi piesze, ścieżki rowerowe;

c) wyklucza się: - tereny sportu i rekreacji, opieki i wychowania,

- lokalizację masztów, w tym masztów i anten telefonii komórkowej wolnostojących i na budynkach;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zgodnie z § 6 oraz zgodnie z pkt 5 karty terenu;

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 7;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny położone są w strefie ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 2;

b) teren 5.MU:

- w terenie występuje stanowisko archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – oznaczoną na rysunku planu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1,
- część wschodnia terenu – jak oznaczono na rysunku planu, położona jest w rejonie wglądów widokowych na zespoły zabudowy historycznej i krajobraz kulturowy, w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 3;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren 4.MU: w odległości 10m od linii rozgraniczającej z terenem 8.ZW, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 03.KDD, w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 06.KDW – jak na rysunku planu,
- teren 5.MU: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 03.KDD, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.KDW;

b) wskaźnik zabudowy:

- w strefie wglądów krajobrazowych: minimalny dowolny, maksymalny 25%,
- poza strefą wglądów krajobrazowych: minimalny dowolny, maksymalny 30%;

c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

- w strefie wglądów krajobrazowych: minimalna 0,00, maksymalna 0,50 (dla kondygnacji nadziemnych 0,35);
- poza strefą wglądów krajobrazowych: minimalna 0,00, maksymalna 0,80 (dla kondygnacji nadziemnych 0,50);

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%;

e) wysokość zabudowy, forma dachu:

- w strefie wglądów krajobrazowych:
  -- budynki: wysokość do 9 m, jedna lub dwie kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), urządzenia technologiczne wysokość dowolna; dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni, dopuszcza się kondygnację podziemną,
  -- obiekty pomocnicze: wysokość do 7 m; dach płaski, dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci od 35 stopni do 45 stopni,
  -- słupy (w tym oświetleniowe): wysokość do 12 m;
- poza strefą wglądów krajobrazowych: -- kondygnacja w poddaszu), urządzenia technologiczne wysokość dowolna; dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni, dopuszcza się kondygnację podziemną,
  -- obiekty pomocnicze: wysokość do 7 m; dach płaski, dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci od 35 stopni do 45 stopni, -- maszty i słupy, w tym oświetleniowe: wysokość do 12 m;

f) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych i budynków usługowych do 0,60 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku;

g) nową zabudowę należy lokalizować: dla działek z dojazdem od drogi 03.KDD - kalenicą równolegle do drogi 03.KDD;

6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej 50 m nad poziomem terenu i wyższej, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają zgłoszenia do właściwego organu wojskowego;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości i inne podziały na działki budowlane: zgodnie z § 9:

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w terenach występują rowy melioracyjne; dopuszcza się ich przebudowę lub likwidację pod warunkiem wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód i zabezpieczeniem terenów przyległych przed zalewaniem;

b) minimalna wielkość działek: zgodnie z § 9 ust 1 pkt 1, ust.2 i ust.3;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa, dojazd:

- teren 4.MU: z drogi publicznej 03.KDD, z drogi wewnętrznej 06.KDW, - teren 5.MU: z drogi publicznej 03.KDD, z drogi wewnętrznej 06.KDW;

b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 3,4,5;

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11;

10) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

5. **Karta terenu o symbolu: karta terenu o symbolu: 6.R (powierzchnia ok. 6,55 ha); 7.R (powierzchnia ok. 15,19 ha);**

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny rolnicze;

b) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

c) wyklucza się:

- lokalizację budynków i obiektów pomocniczych,
- lokalizację masztów i anten telefonii komórkowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 6 oraz zgodnie z pkt 5 karty terenu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 7;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny położone są w strefie ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 1 i 2;

b) część wschodnia terenów – jak oznaczono na rysunku planu, położona jest również w strefie wglądów widokowych na zespoły zabudowy historycznej, w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 3;

c) teren 6.R: w terenie występuje stanowisko archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – oznaczoną na rysunku planu, w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

b) wskaźnik zabudowy: nie dotyczy;

c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;

e) wysokość zabudowy, forma dachu: - budynki: nie dotyczy,

- obiekty pomocnicze: nie dotyczy,
- maszty: nie dotyczy;
- słupy, w tym oświetleniowe: do 12 m;

6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej 50 m nad poziomem terenu i wyższej, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają zgłoszenia do właściwego organu wojskowego;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w terenach występują rowy melioracyjne, oznaczone na rysunku planu; dopuszcza się ich przebudowę, skanalizowanie, pod warunkiem wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód i zabezpieczeniem terenów przyległych przed zalewaniem;

b) minimalna wielkość działek: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

c) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa, dojazd: - teren 6.R: z drogi publicznej 03.KDD, z drogi publicznej 04.KDD przez teren 2.PU,UC,

- teren 7.R: z drogi publicznej 02.KDZ przez teren 3.PU,UC, z drogi wewnętrznej 06.KDW.

b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11;

d) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0% (nie zmienia się sposobu zagospodarowania przeznaczenia terenu).

6. **Karta terenu o symbolu: karta terenu o symbolu: 8.ZW (powierzchnia ok. 0,92 ha); 9.ZW (powierzchnia ok. 3,52 ha);**

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny zadrzewień (tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu przepisów odrębnych);

b) dopuszcza się: sieci uzbrojenia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

c) wyklucza się: - lokalizację budynków i obiektów pomocniczych,

- lokalizację słupów, masztów i anten telefonii komórkowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 6 oraz zgodnie z pkt 5 karty terenu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 7;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) teren 8.ZW: teren położony jest w strefie ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 1 i 2;

   b) teren 9.ZW: teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 1 i 2;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

   b) wskaźnik zabudowy: nie dotyczy;

   c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;

   d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;

   e) wysokość zabudowy, forma dachu:

      - budynki: nie dotyczy,
      - obiekty pomocnicze: nie dotyczy,
      - maszty i słupy: nie dotyczy,
      - inne budowle: do 3 m;

6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej 50 m nad poziomem terenu i wyższej, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają zgłoszenia do właściwego organu wojskowego;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) teren 9.ZW: przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV; wzdłuż linii wyznacza się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 13 m (po 6,50 m w każdą stronę od osi linii), oznaczony na rysunku planu; w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; nasadzenia drzew i krzewów, wznoszenie budowli i obiektów budowlanych, składowanie ziemi i piasku wymaga uzyskanie opinii zarządcę linii; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji tej linii; w przypadku skablowania linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV pas terenu ochrony funkcyjnej linii kablowej SN 15 kV wynosi po 0,25 m w obie strony od osi linii kablowej;

   b) minimalna wielkość działek: zgodnie z przepisami dotyczącymi gruntów rolnych;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

   a) dostępność drogowa, dojazd:

      - teren 8.ZW: z drogi publicznej 03.KDD,
      - teren 9.ZW: z drogi publicznej 01.KDZ przez teren 1.PU, z drogi publicznej 04.KDD, z drogi wewnętrznej 05.KDW;

   b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;

   c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11;

9) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0% (nie zmienia się sposobu zagospodarowania przeznaczenia terenu).

7. **Karta terenu o symbolu: 10.ZL (powierzchnia ok. 7,75 ha);**

1) przeznaczenie terenu:

a) lasy;

b) dopuszcza się: sieci uzbrojenia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;

c) wyklucza się:

- lokalizację budynków i obiektów pomocniczych,
- lokalizację masztów i anten telefonii komórkowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 6 oraz zgodnie z pkt 5 karty terenu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 7;

a) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:, północno – zachodnia część terenu położona jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu, pozostała część terenu położona jest w strefie ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu; w strefach obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 1 i 2;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

b) wskaźnik zabudowy: nie dotyczy;

c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;

e) wysokość zabudowy, forma dachu:

- budynki: nie dotyczy,
- obiekty pomocnicze: nie dotyczy,
- maszty i słupy: nie dotyczy;,
- inne budowle: do 3 m;

5) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

a) użytkowanie terenu zgodnie z planem gospodarczym lasu;

b) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej 50 m nad poziomem terenu i wyższej, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają zgłoszenia do właściwego organu wojskowego;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: minimalna wielkość działek: zgodnie z przepisami dotyczącymi gruntów leśnych;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa, dojazd: z drogi publicznej 03.KDD i 04.KDD;

b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11;

9) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0% (nie zmienia się sposobu zagospodarowania przeznaczenia terenu).

8. **Karta terenu 01.KDZ (powierzchnia ok. 1,25 ha)**

1) przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych, droga zbiorcza, istniejąca droga wojewódzka nr 517;

2) zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej 50 m nad poziomem terenu i wyższej, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają zgłoszenia do właściwego organu wojskowego;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;

   b) zakaz lokalizowania infrastruktury technicznej nie związanej z gospodarką drogową drogi wojewódzkiej, z wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i włączeń do istniejącej w pasie drogowym infrastruktury;

   c) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów przyległych na warunkach ustalonych przez zarządcę dróg;

   d) wysokość słupów oświetleniowych: do 18 m;

   e) teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu - obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 2;

   f) drogą prowadzi międzynarodowa trasa rowerowa nr 1;

5) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0% (nie zmienia się sposobu zagospodarowania terenu).

9. **Karta terenu 02.KDZ (powierzchnia ok. 0,73 ha)**

1) przeznaczenie terenu: teren 02.KDZ: teren dróg publicznych, droga zbiorcza, istniejąca droga wojewódzka nr 522;

2) zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej 50 m nad poziomem terenu i wyższej, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają zgłoszenia do właściwego organu wojskowego;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;

   b) zakaz lokalizowania infrastruktury technicznej nie związanej z gospodarką drogową drogi wojewódzkiej, z wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i włączeń do istniejącej w pasie drogowym infrastruktury;

   c) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów przyległych na warunkach ustalonych przez zarządcę dróg;

   d) teren położony jest częściowo w strefie ochrony ekspozycji historycznego a częściowo w strefie ochrony otoczenia ww. zespołu krajobrazu kulturowego Sztumu - w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 2;

   e) część terenu - jak oznaczono na rysunku planu, położona jest również w strefie wglądów widokowych na historyczne zespoły zabudowy i krajobraz kulturowy - w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 3;

   f) wysokość masztów i słupów: do 18 m;

g) w terenie występuje historyczna aleja drzew związana z drogą – obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 pkt 6;

h) drogą prowadzi regionalna trasa rowerowa nr 119;

5) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0% (nie zmienia się sposobu zagospodarowania terenu).

10. **Karta terenu 03.KDD (powierzchnia ok. 1,44 ha); karta terenu 04.KDD (powierzchnia ok 1,18 ha)**

1) przeznaczenie terenu:

a) teren 03.KDD: teren dróg publicznych, droga dojazdowa;

b) teren 04.KDD: teren dróg publicznych, droga dojazdowa;

2) zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

a) dopuszcza się infrastrukturę techniczną z wykluczeniem lokalizacji masztów i anten telefonii komórkowej;

b) teren 03.KDD: w terenie występuje stanowisko archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – oznaczoną na rysunku planu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów przyległych na warunkach ustalonych przez zarządcę dróg;

c) wysokość słupów oświetleniowych do 12 m;

d) przez tereny przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV; wzdłuż linii wyznacza się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 13 m (po 6,50 m w każdą stronę od osi linii), oznaczony na rysunku planu; w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; nasadzenia drzew i krzewów, wznoszenie budowli i obiektów budowlanych, składowanie ziemi i piasku wymaga uzyskanie opinii zarządcę linii; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji tej linii lub jej skablowania;

e) teren 03.KDD:

- teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego a częściowo w strefie ochrony otoczenia zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu - jak oznaczono na rysunku planu; w strefach obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 1, wyklucza się lokalizację masztów i anten telefonii komórkowej,
- wschodnia część terenu – jak oznaczono na rysunku planu, położona jest również w strefie wglądów widokowych na historyczne zespoły zabudowy - w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 3, wyklucza się lokalizację masztów i anten telefonii komórkowej;

f) teren 04.KDD:

- wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 02.KDZ – w rejonie występowania historycznej alei drzew prace budowlane, w tym ziemne prowadzić z uwzględnieniem ochrony drzew,
- teren położony jest częściowo w strefie ochrony ekspozycji historycznego a częściowo w strefie ochrony otoczenia zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu - jak oznaczono na rysunku planu; w strefach obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 1,

6) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0% (tereny przeznaczone na realizację celów publicznych).

11. **Karta terenu 05.KDW (powierzchnia ok. 0,15 ha);**

1) przeznaczenie terenu: teren dróg wewnętrznych;

2) zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: dopuszcza się infrastrukturę techniczną z wykluczeniem lokalizacji masztów i anten telefonii komórkowej;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) zagospodarowanie terenu: teren zagospodarować jako ciąg pieszo – jezdny;

   b) obsługa komunikacyjna terenów przyległych bez ograniczeń;

   c) wysokość słupów oświetleniowych do 12 m;

   d) teren położony jest częściowo w strefie ochrony ekspozycji historycznego a częściowo w strefie ochrony otoczenia zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu – jak oznaczono na rysunku planu; w strefach obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 1;

5) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0% (nie zmienia się sposobu zagospodarowania terenu).

12. **Karta terenu 06.KDW (powierzchnia ok. 0,07 ha);**

1) przeznaczenie terenu: teren dróg wewnętrznych;

2) zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

   a) dopuszcza się infrastrukturę techniczną z wykluczeniem lokalizacji masztów i anten telefonii komórkowej;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) zagospodarowanie terenu: tereny zagospodarować jako ciągi pieszo – jezdne;

   b) obsługa komunikacyjna terenów przyległych bez ograniczeń;

   c) wysokość słupów oświetleniowych do 12 m;

   d) teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu - obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1 pkt 1;

6) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Czesław Oleksiak

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXX.236.2021

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia 31 marca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Górkach, obręb Barlewice

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 poz. 293 ze zm.) Rada Miejska w Sztumie, rozstrzyga co następuje:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Górkach, obręb Barlewice został wyłożony do publicznego wglądu od dnia *16 listopada 2020 r. do dnia 14 grudnia 2020 r. Dyskusja publiczna na przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 9 grudnia 2020 r. Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu upłynął w dniu 28 grudnia 2020 r.*

2. W okresie udostępnienia projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 16.11.2020 r do dnia 14.12.2020 r., w trakcie dyskusji publicznej w dniu 9.12.2020 r., oraz w terminie składania uwag do dnia 28.12.2020 złożono uwagi, uwzględnione w części przez Burmistrza Miasta i Gminy Sztum Postanowieniem z dnia 8 stycznia 2021 r.

W związku z uwzględnieniem uwag sporządzona została II wersja projektu planu, stosownie do treści Postanowienia. Ponieważ zmiany dotyczyły rozszerzenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w kierunku północnym, w tym na rejon wglądów widokowych na zespoły historycznej zabudowy i krajobraz kulturowy oraz wprowadzono dodatkowy wjazd z drogi wojewódzkiej nr 522 na teren tej zabudowy, II wersja projektu planu została przesłana do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz do Zarządu Dróg Wojewódzkich celem uzgodnienia. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków Postanowieniem znak ZN.5150.159.4.2020.JK z dnia 19 lutego 2021 r. odmówił uzgodnienia przedstawionej - II wersji projektu planu, podając jako warunek uzgodnienia przywrócenie zasięgu terenu 5.MU z uzgodnionej wersji planu.

W związku z tym, w projekcie planu przywrócono zasięg terenu 5.MU jak w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu, z zachowaniem pasa terenu o szerokości 60 m jako terenu rolnego.

3. Z uwagi na powyższe, następujące uwagi pozostają nieuwzględnione i wymagają rozstrzygnięcia przez Radę Miejską:

1) **Uwaga złożona w imieniu P.P.U.H. Cygusy sp. z o.o., pismo z dnia 30.11.2020 r. dotycząca:**

a) **przeznaczania całej działki nr 170/20 obręb Barlewice na tereny budownictwa mieszkaniowego i usług (MU)**

- uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Projekt planu w wersji II, uwzględniający przeznaczenie zachodniej działki nr 170/20 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową, oraz wjazd na ten teren z drogi wojewódzkie nr 522, został przesłany do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku cele uzgodnienia.

Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków Postanowieniem znak ZN.5150.159.4.2020.JK z dnia 19 lutego 2021 r. odmówił uzgodnienia II wersji projektu planu, w której cała działkę nr 170/20 przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową i usługową, podając jako warunek uzgodnienia przywrócenie zasięgu terenu 5.MU z uzgodnionej wersji planu. Zachowanie zachodniej części działki nr 170/20 bez zabudowy , jako teren rolniczy w celu ochrony wartości zabytkowych, walorów kulturowych i krajobrazowych obszaru objętego planem i jego otoczenia, w tym w szczególności: ochrona ekspozycji historycznych zespołów zabudowy oraz cmentarza, ochrona alei wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 522.

b) **niefortunnego umieszczenia terenu 4.MU w terenie występują mursze torfowe, podmokle łąki i teren przylega do przyszłej działalności produkcyjnej na przyległych terenach.**

- uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Uwaga nie dotyczy zmiany przeznaczenia terenów o symbolu 4.MU jako terenów rolniczych, zawiera natomiast wątpliwości dotyczące przeznaczenia tego terenu pod zabudowę ze względu na uwarunkowania środowiskowe i sąsiedztwo planowanych funkcji produkcyjnych.

Teren o symbolu 4.MU położony jest po północnej stronie drogi gminnej prowadzące ze Szpitalnej Wsi w kierunku zachodnim – do Czernina. Zabudowa terenu stanowić będzie przedłużenie ciągu zabudowy znajdującej się na odcinku wschodnim tej drogi, po jej południowej stronie, a sposób zabudowy jest zgodny z historycznymi przesłankami.

W terenie występują rowy melioracyjne, plan dopuszcza ich przebudowę lub likwidację pod warunkiem wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód i zabezpieczenia terenów przyległych przed zalewaniem.

Pod względem przestrzennym i funkcjonalnym teren jest właściwy do zabudowy a plan zawiera wymogi i warunki, które należy spełnić na etapie realizacji inwestycji.

Ponadto ustalenie w planie terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową jest zgodne z petycją mieszkańców zgłoszą do projektu planu w okresie wyłożenia do publicznego wglądu (pismo z dnia 30.11.2020 r.) . Z tego względu przeznaczenie terenu 4.MU na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej zostają utrzymane.

2) **Uwaga złożona w trakcie dyskusji publicznej w dniu 9.12.2020 r. , przez mieszkańca Szpitalnej Wsi, pana G.S.: działkę nr 170/20 obręb Barlewice przeznaczyć pod zabudowę (zgodnie z załączoną mapką)**

- uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Projekt planu w wersji II, uwzględniający przeznaczenie całej działki nr 170/20 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową, oraz wjazd na ten teren z drogi wojewódzkie nr 522, został przesłany do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku cele uzgodnienia.

Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków Postanowieniem znak ZN.5150.159.4.2020.JK z dnia 19 lutego 2021 r. odmówił uzgodnienia II wersji projektu planu, w której cała działkę nr 170/20 przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową i usługową, podając jako warunek uzgodnienia przywrócenie zasięgu terenu 5.MU z uzgodnionej wersji planu. Zachowanie zachodniej części działki nr 170/20 bez zabudowy , jako teren rolniczy w celu ochrony wartości zabytkowych, walorów kulturowych i krajobrazowych obszaru objętego planem i jego otoczenia, w tym w szczególności: ochrona ekspozycji historycznej zespołów zabudowy oraz cmentarza, ochrona alei wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 522.

3) **Uwaga złożona przez pana G.S. , pismem z dnia 09.12.2020 r. dotycząca uwzględnienia projektu koncepcyjnego rozszerzonego obszaru 5.MU wraz z towarzyszącą drogą wewnętrzną**

- uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Projekt planu w wersji II, uwzględniający przeznaczenie zachodniej części działki nr 170/20 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową, oraz wjazd na ten teren z drogi wojewódzkiej nr 522, został przesłany do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku cele uzgodnienia.

Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków Postanowieniem znak ZN.5150.159.4.2020.JK z dnia 19 lutego 2021 r. odmówił uzgodnienia II wersji projektu planu, w której cała działkę nr 170/20 przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową i usługową, podając jako warunek uzgodnienia

przywrócenie zasięgu terenu 5.MU z uzgodnionej wersji planu. Zachowanie zachodniej części działki nr 170/20 bez zabudowy , jako teren rolniczy w celu ochrony wartości zabytkowych, walorów kulturowych i krajobrazowych obszaru objętego planem i jego otoczenia, w tym w szczególności: ochrona ekspozycji historycznej zespołów zabudowy oraz cmentarza, ochrona alei wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 522.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Czesław Oleksiak

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXX.236.2021

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia 31 marca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w Górkach, obręb Barlewice 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Miejska w Sztumie rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym planem występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy:

a) budowa sieci wodociągowej w drodze publicznej 04.KDD;

b) budowa sieci kanalizacji sanitarnej w drodze 03.KDD i 04.KDD.

2. Na obszarze objętym planem występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej zaliczone do zadań własnych gminy: budowa dróg gminnych w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 03.KDD i 04.KDD.

3. Finansowanie inwestycji publicznych z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t. j. Dz.U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.). Limity wydatków budżetowych na zadania inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Miejską.

4. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Czesław Oleksiak

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXX.236.2021

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia 31 marca 2021 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Górkach, obręb Barlewice.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Górkach, obręb Barlewice dostępne są pod adresem: http://sztum2.e-geoportal.pl/wms/sztum:jednostki_view_obowiazujace.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Czesław Oleksiak