DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 26 maja 2022 r.

Poz. 2034

UCHWAŁA NR XLIII.388.2022
RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE

z dnia 27 kwietnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowej Wsi.

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 2022 r. poz. 503) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. Poz. 559) oraz na podstawie uchwały nr XXIII.171.2020 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowej Wsi, na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Sztum uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz.741 ze zm.) stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowej Wsi 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. zmienionej uchwałą nr XXII.166.2020 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29 lipca 2020 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Nowej Wsi, zwany dalej „planem", o powierzchni ok. 84 ha.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) część graficzna - rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowej Wsi w skali 1 : 2000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowej Wsi, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowej Wsi oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
4) dane przestrzenne dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowej Wsi, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowej Wsi obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

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

3) oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: poz.1 – kolejny numer terenu, poz.2 – symbol przeznaczenia terenu;

4) przeznaczenie terenów: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej, obszary, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami, PG – obszary i tereny górnicze; R - tereny rolnicze, Z- tereny zieleni ochronnej; ZL – lasy, WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych, KDL – tereny dróg publicznych - droga lokalna, KDW – tereny dróg wewnętrznych;

5) wyróżnione zasady zabudowy i zagospodarowania terenów: maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, tereny górnicze, granice obszarów górniczych, tereny udokumentowanych złóż kopalin, tereny do rekultywacji, obszary predysponowane do osuwania się mas ziemnych, budynek zabytkowy ujęty w ewidencji zabytków, strefa pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków, strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków, budynek o wartościach historyczno - kulturowych objęty ochroną ustaleniami planu, historyczne siedlisko objęte ochroną ustaleniami planu, obiekt o wartościach historyczno - kulturowych objęty ochroną ustalenia planu - krzyż przydrożny w lipach z kamieniem, strefa ochrony otoczenia zabytkowego zespołu Starego Miasta w Sztumie, strefa zieleni izolacyjnej, pas o szerokości 100 m o obniżonych gabarytach zabudowy, strefa zieleni izolacyjnej, pas ochrony funkcyjnej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, pas ochrony funkcyjnej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV, strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 400, rowy melioracyjne - urządzenia melioracji wodnych szczegółowych; strefa lokalizacji siedlisk; pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu są informacyjne.

3. Integralną częścią rysunku planu jest wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum, z oznaczeniem granic obszaru objętego opracowaniem.

4. Położenie linii rozgraniczających 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 z rysunku planu w odniesieniu do osi linii.

§ 4. Wyjaśnienia pojęć używanych w niniejszym planie

1) bryła główna budynku: największa pod względem powierzchni zabudowy część budynku; nie zalicza się do bryły głównej budynku: dobudowanego garażu, werandy, schodów, ganku, wykusza;

2) dach: dwuspadowy - dach, który posiada dwa kierunki spadku połaci; płaski - dach o kącie nachylenia połaci do 15 stopni;

3) główny kolor elewacji: kolor, który obejmuje dominującą część (nie mniej niż 70%) całkowitej powierzchni elewacji budynku;

4) infrastruktura techniczna: podziemne, naziemne, nadziemne urządzenia i przewody wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, teletechniczne, podziemne specjalnego znaczenia, usuwania odpadów, odprowadzenia i gromadzenia wód opadowych i roztopowych, oraz melioracji wodnych - definiowane lub rozumiane zgodnie z przepisami właściwych ustaw, wraz ze strefami ochronnymi wymaganymi przepisami odrębnymi z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;

5) intensywność zabudowy: w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

6) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: linia oznaczająca granicę, poza którą nie może być wysunięte lico ściany zewnętrznej budynku; linia ta dotyczy również obiektów pomocniczych i szklarni (po obrysie zewnętrznym elementów konstrukcyjnych wiaty), paneli fotowoltaicznych; linia ta nie dotyczy takich elementów budynku jak: loggie, balkony, wykusze i okapy dachu, elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i ich zadaszeń) – o głębokości do 1,50 m oraz:

parkingów, dojazdów, chodników, infrastruktury technicznej, których usytuowanie należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) obiekty pomocnicze: obiekty związane z obsługą funkcji podstawowej takie jak: garaże, budynki gospodarcze, altany, wiaty, szklarnie, itp;

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

9) powierzchnia terenu biologicznie czynna: w rozumieniu przepisów prawa budowlanego i przepisów powiązanych;

10) powierzchnia zabudowy: powierzchnia rzutu poziomego budynków w stanie wykończonym, wyznaczona przez rzut na powierzchnię terenu wszystkich jego ścian zewnętrznych; do powierzchni zabudowy ustalonej w kartach terenu wlicza się również powierzchnię zajmowaną przez: szklarnie, altany, wiaty; do powierzchni zabudowy nie zalicza się terenów utwardzonych w postaci placów, parkingów, dojazdów i dojść do budynku budynków;

11) przepisy odrębne: przepisy ustaw i akty wykonawcze do tych ustaw;

12) teren: teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający indywidualne oznaczenie (numer porządkowy i symbol literowy) oraz opisanym w ustaleniach szczegółowych - karcie terenu - przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania;

13) teren górniczy: w rozumieniu przepisów ustawy Prawo geologiczne i górnicze;

14) wskaźnik zabudowy: maksymalna dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy (rozumiana według definicji podanej w pkt 10 w stosunku do powierzchni działki budowlanej (terenu objętego inwestycją) wyrażony w procentach;

15) wysokość:

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

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;

16) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko: w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe:

1) główny kolor elewacji budynków: kolor biały, odcienie koloru beżowego, szarego, dopuszcza się kolorystykę wynikającą z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych (np. cegła, kamień, drewno), dopuszcza się odcienie w kolorach naturalnego spieku ceramicznego, nie dopuszcza się kolorów jaskrawych;

2) dopuszcza się stosowanie wyłącznie pokryć dachowych o matowym wykończeniu; dla urządzeń technologicznych, dopuszcza się kolory dowolne;

3) dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie jednego budynku;

4) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany.

2. W odniesieniu do określonych w kartach terenów wskaźników zagospodarowania terenów, wysokości i formy dachu dopuszcza się odstępstwa dla obiektów infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się stosowanie parametrów dowolnych.

3. Dla istniejących budynków dopuszcza się odstępstwa w następującym zakresie:

1) dla budynków istniejących, które mają inną formę dachu niż ustalono w karcie danego terenu dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego; przy nadbudowie budynków obowiązuje wysokość jak podano w karcie danego terenu; przy rozbudowie obowiązuje forma dachu jak w karcie danego terenu lub forma dachu jak w części istniejącej;

2) dla działek zabudowanych, jeśli: wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy przekraczają wartości ustalone w karcie danego terenu, dopuszcza się ich zachowanie.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. Zasady ochrony walorów krajobrazowych środowiska, przyrody i warunków klimatycznych, zasady kształtowania krajobrazu:

1) przy realizacji ustaleń planu zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk gatunków chronionych 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) dla kształtowania terenów zieleni - powierzchni biologicznie czynnych należy stosować gatunki rodzime zgodne z warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych oraz z zastosowaniem drzew i krzewów; wskaźniki powierzchni terenów biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów podano w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 12;

3) w maksymalnym stopniu należy objąć ochroną istniejące drzewa; ewentualną wycinkę prowadzić poza okresem lęgowym ptaków; drzewa przed usunięciem należy zinwentaryzować pod kątem występowania na nich gatunków chronionych, przede wszystkim ptaków, ssaków, owadów i porostów.

2. Zasady racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowanie gruntami: ustala się nakaz:

a) zebrania wierzchniej warstwy grunty (gleby) przed zabudową terenu i zagospodarowaniem na inne cele niż rolne i leśne, w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;

b) ograniczenia wykonywania budowlanych prac ziemnych do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, dojazdów do nich oraz realizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

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

1) w zakresie ochrony powietrza ustala się:

a) wymóg przyjęcie do celów grzewczych rozwiązań niskoemisyjnych i ekologicznych;

b) 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) w zakresie ochrony wód, gleby i ziemi ustala się:

a) zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczania dla środowiska gruntowo - wodnego i cieków oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych na obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;

c) zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dachów, placów i parkingów zgodnie z zasadami podanymi w ust.5 pkt 4;

d) zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby spowodować dostanie się ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;

3) do wykonania placów postojowych, dojazdów, miejsc postojowych dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych (gruntowych) lub półprzepuszczalnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

4) w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami - dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:

a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) dla terenów zabudowy zagrodowej w terenach oznaczonych symbolem RM - jak dla zabudowy zagrodowej;

5) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi: zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) ustala się zakaz lokalizacji zakładów i instalacji stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii oraz magazynowania i składowania substancji niebezpiecznych w ilościach określonych odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;

2) ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniami;

3) prowadzona działalność, w tym rolnicza i działalność związana z wydobywaniem kopalin w obszarach i terenach górniczych oraz ich rekultywacja muszą spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych dotyczących ochrony środowiska, nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych, a oddziaływanie instalacji lub urządzeń nie może powodować pogorszenia stanu środowiska lub zagrożenia życia i zdrowia ludzi;

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

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

6) inne wymogi zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zawarte w kartach terenów w § 12 niniejszej uchwały.

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

1. W obszarze objętym planem występuje budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków: budynek mieszkalno-gospodarczy na działce nr 249/6 obr. Nowa Wieś nr 88 – oznaczony na rysunku planu; ustalenia dotyczące zasad ochrony podano w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 12 – w karcie terenu 12.R,RM.

2. W obszarze objętym planem występuje strefa pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – oznaczona na rysunku planu; ustalenia dotyczące zasad ochrony podano w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 12 – w karcie terenu 3.PU i 19.ZL.

3. W obszarze objętym planem występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków - oznaczona na rysunku planu; ustalenia dotyczące zasad ochrony podano w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 12 – w karcie terenu 16.R i 01.KDL.

4. W obszarze objętym planem występują obiekty o wartościach historyczno - kulturowych, objęte ochroną ustaleniami planu:

1) budynek gospodarczy, Nowa Wieś nr 90, działka ew. nr 249/2 i 250/2 - oznaczony na rysunku planu; ustalenia dotyczące zasad ochrony podano w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 12 – w karcie terenu 12.R,RM;

2) historyczne siedlisko, Nowa Wieś, działka ew. nr 249/6 - oznaczone na rysunku planu, ustalenia dotyczące zasad ochrony podano w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 12 – w karcie terenu 12.R,RM;

3) krzyż przydrożny w lipach i z kamieniem - oznaczony na rysunku planu; ustalenia dotyczące zasad ochrony podano w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 12 – w karcie terenu 01.KDL.

5. Północna część obszaru objętego planem położona jest w strefie otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie - jak oznaczono na rysunku planu; ustalenia dotyczące zasad ochrony podano w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 12 – w kartach terenów, w których ustala strefa występuje.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. Obszar objęty zmianą planu znajduje się w strefie kontrolowanej (MCTR) lotniska wojskowego w Królewie Malborskim. Zagospodarowanie terenu należy realizować w oparciu o ustawę Prawo Lotnicze z dnia 03.02.2002 r. ze zmianami. Budowana i modernizowana infrastruktura telekomunikacyjna nie może negatywnie oddziaływać na funkcjonowanie urządzeń i sprzętu lotniczego (w tym na systemy łączności) znajdujące się na wyposażeniu ww. kompleksu wojskowego w Królewie Malborskim.

2. W obszarze objętym planem występują obszary predysponowane do osuwania się mas ziemnych oznaczone na rysunku planu; ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania podano w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 12, w kartach terenów, w których takie obszary występują.

3. W obszarze objętym planem występują tereny górnicze, ustanowione koncesjami Starosty Sztumskiego: "Nowa Wieś IVA", "Nowa Wieś VII", "Nowa Wieś IX", "Nowa Wieś XA", "Nowa Wieś X B"; ustalenia szczegółowe podano w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 12, w kartach terenów, w których te obszary występują.

4. Pozostałe granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, o ile występują, zawarto w kartach terenów - w § 12.

5. W obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

1) wielkość działek: minimum 2000 m2;

2) szerokość frontu działki: minimum 20 m;

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. Wydzielenie działek stanowiących dojazdy uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) 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,

b) 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.

3. Dopuszcza się odstępstwa od ustaleń zawartych w ust.1 dla działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami w tym dla potrzeb poprawy warunków korzystania z nieruchomości.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. System komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą drogi publiczne:

1) droga publiczna gminna prowadząca z miejscowości Nowa Wieś do miejscowości Postolin - oznaczona na rysunku planu symbolem 01.KDL; zasady zagospodarowania, modernizacji i rozbudowy podano w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 12, karta terenu 01.KDL;

2) droga publiczna gminna przyległa do obszaru objętego planem od strony południowo - zachodniej (położona poza obszarem objętym planem), prowadząca do miejscowości Pułkowice.

2. System dróg publicznych uzupełniają drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami:

02. KDW, 03.KDW; zasady zagospodarowania, modernizacji i rozbudowy podano w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 12, karta terenu 02.KDW i 03.KDW.

3. Ustala się dojazdy do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi według zasad podanych w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 12, w pkt 9 kart terenów.

4. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej: minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie;

2) usługi w budynku mieszkalnym: minimum 2 miejsca postojowe na 1 usługę;

3) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: minimum 30 miejsc postojowych na 100 pracowników;

4) tereny zabudowy usługowej: usługi handlu - minimum 3 mp na 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku, jednak nie mniej niż 2 mp na 1 lokal handlowy, usługi gastronomii (restauracje, kawiarnie, bary itp.) - minimum 1 mp na 10 m^2 sali konsumpcyjnej; usługi inne - minimum 2 mp na 100 m^2 powierzchni użytkowej lokalu (dla określonej usługi), jednak nie mniej niż 2 mp na 1 lokal usługowy;

5) tereny i obszary górnicze (6.PG, 7.PG, 8.PG): minimum 4 miejsca postojowe na jeden teren wydzielony liniami rozgraniczającymi;

6) wymagane miejsca postojowe zrealizować w obrębie działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją: na powierzchni terenu, w garażu wbudowanym lub w wydzielonym obiekcie;

7) w ramach miejsc postojowych wyznaczonych wg wyżej podanych wskaźników należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową to jest miejsca postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów, realizowanych przez inwestora na terenie działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją:

a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej: minimum 2 miejsca;

b) tereny i obszar górnicze: minimum 2 miejsca.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Ustala się następujące warunki realizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) nakaz przeprowadzenia i wykonania w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazowych i środowiskowych oraz możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt;

2) sieci infrastruktury technicznej należy realizować w porozumieniu z właścicielem terenu;

3) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg; dopuszcza się prowadzenie sieci poza drogami w sytuacji braku technicznej możliwości prowadzenia ich w liniach rozgraniczających dróg;

4) zasady realizacji infrastruktury technicznej podano w kartach terenów pkt 1.

2. **Systemy zaopatrzenia w wodę**

1) w celu zapewnienie dostawy wody odbiorcom w obszarze objętym planem oraz sprawnego funkcjonowania systemu zaopatrzenia w wodę ustala się wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej oraz możliwość przebudowy, rozbudowy oraz budowy nowych sieci i urządzeń technicznych zaopatrzenia w wodę z uwzględnieniem ustaleń podanych w ust. 1;

2) dla ludności z obszaru opracowania zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;

3) przy planowaniu sieci wodociągowej uwzględnić zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnym;

4) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, z ujęć własnych, dla terenów górniczych: 6.PG, 7.PG, 8.PG, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z beczkowozów.

3. **System odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych**

1) ustala się możliwość przebudowy istniejącej sieci, budowy nowych sieci i urządzeń technicznych odprowadzenia ścieków z uwzględnieniem ustaleń zawartych w ust. 1;

2) ścieki odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej; etapowo, to jest do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo; po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obiekty należy podłączyć do sieci, a zbiorniki bezwzględnie zasypać; dla terenów górniczych: 6.PG, 7.PG, 8.PG, dopuszcza się gromadzenie ścieków w kabinach sanitarnych.

4. **System odprowadzenia wód opadowych**

1) w obszarze objętym planem ustala się możliwość budowy sieci kanalizacji deszczowej oraz urządzeń i budowli gromadzenia i odprowadzenia wód opadowych z uwzględnieniem ustaleń zawartych w ust. 1;

2) wody opadowe i roztopowe zagospodarować na własnej działce w sposób niezakłócający warunków gruntowo-wodnych na działkach sąsiednich; zakaz spływu wód na sąsiednie działki i tereny;

3) wody opadowe i roztopowe z dojazdów, miejsc postojowych i parkingów, dróg publicznych i dróg wewnętrznych oczyszczać zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) wody opadowe i roztopowe z dróg publicznych i z dróg wewnętrznych odprowadzać w obrębie terenu danej drogi, na inny teren, do którego inwestor ma tytuł prawny lub do cieków po uzyskaniu tytułu prawnego i zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. **System zaopatrzenia w gaz**

1) przez obszar objęty planem przechodzi gazociąg wysokiego Dn 400, MOP 5,5 MPa; ustala się możliwość przebudowy gazociągu i lokalizacji infrastruktury towarzyszącej (w terenach rolniczych i leśnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych); wzdłuż gazociągu obowiązuje strefa kontrolowana oznaczona na rysunku planu, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi; wszelkie zamierzenia inwestycyjne w obrębie strefy oznaczonej na rysunku planu prowadzić w porozumieniu z Operatorem Gazociągów Przesyłowych Gaz - System S.A. Oddział w Gdańsku; w strefie kontrolowanej dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych;

2) w obszarze objętym planem ustala się możliwość budowy sieci gazowej z uwzględnieniem ustaleń zawartych w ust. 1, (w terenach rolniczych i leśnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych); dla sieci gazowych obowiązują strefy ochronne (kontrolowane) zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub ze zbiorników.

6. **System zaopatrzenia w ciepło**

1) w obszarze objętym planem nie występuje sieć ciepłownicza; dopuszcza się możliwość budowy sieci ciepłowniczej z uwzględnieniem ustaleń zawartych w ust. 1;

2) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i technologicznych z indywidualnych, ewentualnie grupowych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła.

7. **System zaopatrzenia w energię elektryczną**

1) przez obszar objęty planem przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi; ustala się możliwość rozbudowy linii z uwzględnieniem ustaleń podanych w ust. 1; wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV linii ustala pas ochrony funkcyjnej o szerokości po 18,50 m od osi linii w obie strony - oznaczony na rysunku planu; w pasie tym ustala się:

   a) zmiana w zagospodarowania terenu w pasie ochrony funkcyjnej wymaga uzyskania opinii gestora sieci;

   b) w pasie ochrony funkcyjnej zabrania się nasadzenia drzew i krzewów, wznoszenia budowli, budowy ogrodzeń, zabudowy urządzeń komunikacyjnych, składowania wszelkich odpadów, piasku i ziemi;

   c) pas ochrony funkcyjnej nie jest równoznaczny z pasami określonymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy;

2) przez obszar objęty planem przechodzą napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne niskiego napięcia 0,4 kV; ustala się możliwość przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy linii z uwzględnieniem warunków podanych w ust. 1; usunięcie wszelkich kolizji istniejących sieci elektroenergetycznych w porozumieniu z zarządcą sieci;

3) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 0,4 kV ustala pas ochrony funkcyjnej o szerokości po 3 m od osi linii w obie strony, w pasie tym ustala się:

   a) zmiana w zagospodarowaniu terenu w pasie ochrony funkcyjnej wymaga jest uzyskanie opinii gestorem sieci;

b) w pasach ochrony funkcyjnej zabrania się nasadzenia drzew i krzewów, wznoszenia budowli, budowy ogrodzeń, zabudowy urządzeń komunikacyjnych, składowania wszelkich odpadów, piasku i ziemi;

c) pas ochrony funkcyjnej nie jest równoznaczny z pasami określonymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy;

d) pas ochrony funkcyjnej nie obowiązuje po likwidacji linii;

4) dopuszcza się możliwość budowy nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych z uwzględnieniem warunków podanych w ust. 1, oraz z uwzględnieniem następujących wymogów:

a) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej równolegle do ciągów komunikacyjnych wraz z powiązaniami z istniejącą siecią zewnętrzną;

b) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej lokalizować na wydzielonych z możliwością dojazdu;

c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii;

6) dla terenów dla terenów górniczych: 6.PG, 7.PG, 8.PG dopuszcza się zasilenie w energię elektryczną z agregatów prądotwórczych.

9. **System telekomunikacyjny i teletechniczny**

1) ustala się możliwość rozbudowy sieci, przebudowy oraz budowy nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych i teletechnicznych z uwzględnieniem warunków podanych w ust. 1;

2) linie telekomunikacyjne i teletechniczne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przewidzianych pod drogi wewnętrzne lub w terenach przeznaczonych pod zabudowę – wzdłuż granic działek;

3) przy lokalizacji stacji bazowych i ocenie ich oddziaływania na otoczenie należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie.

10. **Usuwanie odpadów**

1) odpady komunalne segregować i gromadzić w szczelnych pojemnikach - zgodnie z przepisami odrębnymi i przepisami obowiązującymi w gminie Sztum;

2) odpady przemysłowe segregować i gromadzić w szczelnych pojemnikach - zgodnie z przepisami odrębnymi i przepisami obowiązującymi w gminie Sztum;

§ 12. Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

1. **KARTA TERENU: 1.PU (powierzchnia ok. 1,23 ha);**

1) <u>przeznaczenie terenu:</u>

a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym magazynowania energii oraz obszary, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW i przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami - z wykluczeniem wszelkich biogazowni i elektrowni wiatrowych, tereny zabudowy usługowej;

b) dopuszcza się:

- lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- w budynku usługowym i produkcyjnym funkcję mieszkalną związaną z prowadzoną działalnością,
- niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, zieleń,
- obiekty pomocnicze,
- wszelką infrastrukturę techniczną;

c) wyklucza się:

- lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wyjątek stanowić mogą inwestycje celu publicznego - infrastruktura techniczna,
- budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,
- składowanie i przetwarzanie odpadów, w tym niebezpiecznych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5 ust.1 i ust.2;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;

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

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;

b) wskaźnik zabudowy działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): maksymalnie 40%;

c) intensywność zabudowy działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): minimalna 0,00, maksymalna 1,10;

d) procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): minimum 20%;

e) usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z drogą 02.KDW, z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni;

f) forma i wysokość zabudowy:

- budynki: do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość do 10 m, dopuszcza się kondygnację podziemną, dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni,
- obiekty pomocnicze: jedna kondygnacja nadziemna, wysokość do 6 m, dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni, dopuszcza się dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
- maszty telefonii komórkowej, słupy, sieci elektroenergetyczne: wysokość dowolna,
- inne maszty, słupy: wysokość do 12 m,
- inne obiekty budowlane: wysokość do 5 m;

g) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 4 i 5;

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

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1;

b) w północno – wschodniej części terenu występuje fragment udokumentowanego złoża kopalin „Nowa Wieś VI”, eksploatacja zakończona, teren do rekultywacji w kierunku zadrzewień, rekultywację przeprowadzić z wykorzystanie wyłącznie mas ziemnych i mas skalnych pochodzących z nadkładu;

c) po zachodniej stronie terenu przechodzi gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 400, MOP 5,5 MPa, wzdłuż którego ustala się strefę kontrolowaną – oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust.5 pkt 1;

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

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

a) w północno - zachodniej części terenu występują obszary predysponowane do osuwania się mas ziemnych – jak oznaczono na rysunku planu, dla których ustala się:

- stoki i skarpy stabilizować metodami technicznymi i biologicznymi, przy wizualnej dominacji elementów naturalnych, nie używać gruzu i innych odpadów do ukształtowania skarp,

- nie skierowywać wód opadowych i roztopowych z terenów przyległych na te tereny,
- przy projektowaniu inwestycji należy przewidzieć takie rozwiązania techniczne, które zarówno w czasie prowadzenia robót ziemnych i budowlanych jak i po ich realizacji uniemożliwią naruszenie stateczności skarp oraz istniejących w sąsiedztwie obiektów budowlanych;

b) zasady podziału na działki budowlane:

- minimalna powierzchnia nowo widzialnych działek budowlanych 2000 m2; ustalenie nie dotyczy działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej i dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami w tym dla potrzeb poprawy warunków korzystania z nieruchomości dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;
- dla działek stanowiących dojazdy: 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;

9) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej 02.KDW;

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

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowana terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenie ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) 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: 2.PU (powierzchnia ok. 2,51 ha);**

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym magazynowania energii oraz obszary, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW i przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami - z wykluczeniem wszelkich biogazowni i elektrowni wiatrowych, tereny zabudowy usługowej;

b) dopuszcza się:

- lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- w budynku usługowym i produkcyjnym: funkcję mieszkalną związaną z prowadzoną działalnością,
- niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, zieleń,
- obiekty pomocnicze,
- wszelką infrastrukturę techniczną;

c) wyklucza się:

- lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wyjątek stanowić mogą inwestycje celu publicznego - infrastruktura techniczna,
- budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,
- składowanie i przetwarzanie odpadów, w tym niebezpiecznych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5 ust.1 i ust.2;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;

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

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;

b) wskaźnik zabudowy działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): maksymalnie 40%;

c) intensywność zabudowy działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): minimalna 0,00, maksymalna 1,40;

d) procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): minimum 20%;

e) usytuowanie budynków: w pasie o szerokości 100 m położonym wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 01.KDL budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z drogą 01.KDL, z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni, na pozostałym terenie usytuowanie dowolne;

f) forma i wysokość zabudowy:

- budynki:

-- w pasie położonym wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 01.KDL o szerokości 100 m (pas o obniżonych gabarytach) – oznaczonym na rysunku planu, maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 300 m2, rzut prostokątny o proporcjach rzutu minimum 1 : 1,2 do 2, do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość do 9 m, dopuszcza się kondygnację podziemną, dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 30 stopni do 45 stopni, dla budynków o dwóch i trzech kondygnacjach dopuszcza się dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 35 stopni,

-- na pozostałym terenie: do trzech kondygnacji nadziemnych, wysokość do 12 m, dopuszcza się kondygnację podziemną, dopuszcza się dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych – dla budynków parterowych dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni, dla budynków o dwóch i trzech kondygnacjach dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 35 stopni,

- obiekty pomocnicze: wysokość do 6 m, dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni, dopuszcza się dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,

- maszty telefonii komórkowej, słupy, sieci elektroenergetyczne: wysokość dowolna

- inne maszty, słupy: wysokość do 12 m,

- inne obiekty budowlane: wysokość do 5 m;

g) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 4 i 5;

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

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1;

b) w północnej części terenu występuje fragment udokumentowanego złoża kopalin „Nowa Wieś VI”, eksploatacja zakończona; teren do rekultywacji w kierunku zadrzewień, rekultywację przeprowadzić z wykorzystanie wyłącznie mas ziemnych i mas skalnych pochodzących z nadkładu;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości i innych podziałów: zgodnie z § 9;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zasady podziału na działki budowlane:

a) minimalna powierzchnia nowo widzialnych działek budowlanych 2000 m2; ustalenie nie dotyczy działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej i dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami w tym dla potrzeb poprawy warunków korzystania z nieruchomości dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

b) dla działek stanowiących dojazdy: 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.

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

a) dostępność drogowa: z drogi publicznej 01.KDL, z drogi wewnętrznej 02.KDW i 03.KDW;

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

6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowana terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenie ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

7) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie dotyczy (teren stanowi własność Gminy Sztum).

3. **KARTA TERENU: 3.PU (powierzchnia 23,53 ha);**

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym magazynowania energii oraz obszary, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW i przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami - z wykluczeniem wszelkich biogazowni i elektrowni wiatrowych, tereny zabudowy usługowej;

b) dopuszcza się:

- lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- w budynku usługowym i produkcyjnym: funkcję mieszkalną związaną z prowadzoną działalnością,
- niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, zieleń,
- obiekty pomocnicze,
- eksploatację złoża w terenie oznaczonym na rysunku planu jako tereny udokumentowanych złóż „Nowa Wieś V”,
- wszelką infrastrukturę techniczną;

c) wyklucza się:

- budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,
- składowanie i przetwarzanie odpadów, w tym niebezpiecznych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5 ust.1 i ust.2;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;

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

a) w północno - wschodniej części terenu występuje strefa pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, dla której ustala się następujące zasady ochrony:

- zakaz: zabudowy, prowadzenia działalności inwestycyjnej i gospodarczej związanej z naruszeniem struktury gruntów, niwelacji terenu, nasadzeń nowych drzew, podziałów geodezyjnych,

- przy prowadzeniu wycinki drzewostanu należy zapewnić zachowanie części korzeniowej drzew; zakazuje się stosowania karczunku,
- przy prowadzeniu zrywki należy zapewnić zastosowanie zrywki w technice nasiębiernej, zakazuje się zrywki wleczonej,
- dopuszcza się prowadzenie niezbędnych prac porządkowych, zabezpieczających, konserwujących, rewaloryzacyjnych (także związanych z pracami naruszającymi strukturę gruntu, jeżeli jest to konieczne dla bezpieczeństwa zabytku lub bezpieczeństwa publicznego), przy zachowaniu właściwych przepisów odrębnych,
- dopuszcza się lokalizacje obiektów niezwiązanych z gruntem;

b) część terenu - jak oznaczono na rysunku planu, położona jest w strefie otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję zespołu;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;

b) wskaźnik zabudowy działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): maksymalnie 40%;

c) intensywność zabudowy działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): minimalna 0,00, maksymalna 1,40;

d) procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): minimum 20%;

e) usytuowanie budynków: w pasie przyległym do drogi 01.KDL o szerokości 100 m budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z drogą 01.KDL, z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni, na pozostałym terenie usytuowanie dowolne;

f) forma i wysokość zabudowy:

- budynki:
  -- w pasie położonym wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 01.KDL o szerokości 100 m (pas o obniżonych gabarytach) – oznaczonym na rysunku planu maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 300 m2, rzut prostokątny o proporcjach rzutu minimum 1 : 1,2 do 2, do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość do 9 m, dach dwuspadowy o symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,
  -- na pozostałym terenie: do trzech kondygnacji nadziemnych, wysokość do 12 m, dopuszcza się kondygnację podziemną, dopuszcza się dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych – dla budynków parterowych dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni, dla budynków o dwóch i trzech kondygnacjach dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 35 stopni,
- obiekty pomocnicze: wysokość do 6 m, kąt nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni, dopuszcza się dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
- maszty telefonii komórkowej, słupy, sieci elektroenergetyczne: wysokość dowolna
- inne maszty, słupy: wysokość do 12 m,
- inne obiekty budowlane: wysokość do 5 m;

g) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 4 i 5;

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

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1;

b) w zachodniej części terenu występuje fragment terenu górniczego „Nowa Wieś IVA”, teren wyłączony z eksploatacji;

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

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

a) w północnej części terenu występują obszary predysponowane do osuwania się mas ziemnych – jak oznaczono na rysunku planu; dla obszarów ustala się:

- stoki i skarpy stabilizować metodami technicznymi i biologicznymi, przy wizualnej dominacji elementów naturalnych, nie używać gruzu i innych odpadów do ukształtowania skarp,

- nie skierowywać wód opadowych i roztopowych z terenu przyległych na te tereny,

- przy projektowaniu inwestycji należy przewidzieć takie rozwiązania techniczne, które zarówno w czasie prowadzenia robót ziemnych i budowlanych jak i po ich realizacji uniemożliwią naruszenie stateczności skarp oraz istniejących w sąsiedztwie obiektów budowlanych;

b) we wschodniej części terenu ustala się wymóg wprowadzenia strefy zieleni izolacyjnej - jak oznaczono na rysunku planu, stanowiącej otulinę korytarza ekologicznego położonego po wschodniej stronie terenu (poza obszarem objętym planem); w strefie ustala się: nasadzenia drzew, krzewów i zieleń niskiej, zakaz przekształcania rzeźby terenu;

c) zasady podziału na działki budowlane:

- minimalna powierzchnia nowo widzialnych działek budowlanych 2000 m2; ustalenie nie dotyczy działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej i dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami w tym dla potrzeb poprawy warunków korzystania z nieruchomości dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

- dla działek stanowiących dojazdy: 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;

d) po zakończeniu eksploatacji złoża „Nowa Wieś V” teren do rekultywacji na funkcje podane w pkt 1 lit a); rekultywację przeprowadzić z wykorzystanie wyłącznie mas ziemnych i mas skalnych pochodzących z nadkładu, zaleca się ukształtowanie terenu ze spadkami w celu ograniczenia prac ziemnych; wyklucza się składowanie i przetwarzanie odpadów, w tym niebezpiecznych;

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

a) dostępność drogowa: z drogi publicznej 01.KDL, z drogi wewnętrznej 03.KDW;

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

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowana terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenie ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie dotyczy (teren stanowi własność Gminy Sztum).

4. **KARTA TERENU: 4.PU,RM (powierzchnia ok. 0,99 ha);**

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w tym magazynowania energii oraz obszary, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW i przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami - z wykluczeniem wszelkich biogazowni i elektrowni wiatrowych, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

b) dopuszcza się:

- lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- w budynku usługowym i produkcyjnym: funkcję mieszkalną związaną z prowadzoną działalnością,
- niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, zieleń,
- obiekty pomocnicze,
- wszelką infrastrukturę techniczną;

c) wyklucza się:

- lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wyjątek stanowić mogą inwestycje celu publicznego - infrastruktura techniczna,
- budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,
- składowanie i przetwarzanie odpadów, w tym niebezpiecznych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5 ust.1 i ust.2;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;

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

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;

b) wskaźnik zabudowy działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): maksymalnie 30%;

c) intensywność zabudowy działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): minimalna 0,01, maksymalna 0,80;

d) procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): minimum 20%;

e) usytuowanie budynków:

- budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z drogą 01.KDL, z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni,
- dla zabudowy zagrodowej ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego w jednym siedlisku rolniczym; budynki gospodarcze i inwentarskie sytuować prostopadle lub równolegle do budynku mieszkalnego, z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego; dopuszcza się wgłębi siedliska budynków gospodarczych i inwentarskich w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca;

f) forma i wysokość zabudowy:

- budynki: maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 300 m2, rzut prostokątny o proporcjach rzutu minimum 1 : 1,2 do 2, do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość do 9 m, dach o kącie nachylenia połaci od 30 stopni do 45 stopni, dopuszcza się dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,
- obiekty pomocnicze: wysokość do 6 m, kąt nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,
- maszty telefonii komórkowej, słupy, sieci elektroenergetyczne: wysokość dowolna,
- inne maszty, słupy: wysokość do 12 m,

- inne obiekty budowlane: wysokość do 5 m;

g) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 4 i 5;

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

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1;

b) po zachodniej stronie terenu przechodzi gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 400, MOP 5,5 MPa, wzdłuż którego ustala się strefę kontrolowaną – oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust.5 pkt 1;

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) zasady podziału na działki budowlane:

- minimalna powierzchnia nowo widzialnych działek budowlanych 2000 m2; ustalenie nie dotyczy działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej i dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami w tym dla potrzeb poprawy warunków korzystania z nieruchomości dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną,

- dla działek stanowiących dojazdy: 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,

- dla zabudowy zagrodowej minimalna powierzchnia działek zgodnie z przepisami dotyczącymi gruntów rolnych;

b) lokalizacja siedliska rolniczego wyłączenie w pasie o szerokości 50 m od linii rozgraniczającej drogi 01.KDZ, (strefie lokalizacji siedlisk) - oznaczonym na rysunku planu;

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

a) dostępność drogowa: z drogi publicznej 01.KDL, z drogi wewnętrznej 02.KDW;

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

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowana terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenie ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) 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: 5.R (powierzchnia ok. 2,18 ha);**

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny rolnicze - użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

b) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną dopuszczoną przepisami dotyczącymi gruntów rolnych;

c) wyklucza się: lokalizację budynków i obiektów pomocniczych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5 ust.1;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu - jak oznaczono na rysunku planu, położona jest w strefie otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję zespołu;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: nie dotyczy;

c) intensywność zabudowy: nie dotyczy;

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy;

e) usytuowanie budynków: nie dotyczy;

f) forma i wysokość zabudowy:

- budynki: nie dotyczy,

- infrastruktura techniczna: wysokość dowolna;

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

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1;

b) w terenie występuje udokumentowane złoża kopalin „Nowa Wieś VI", eksploatacja zakończona, teren do rekultywacji w kierunku rolnym (uprawy rolne, sadownicze, ogrodnicze, zadrzewienia, zakrzewienia), leśnym lub wód powierzchniowych, rekultywację przeprowadzić z wykorzystanie wyłącznie mas ziemnych i mas skalnych pochodzących z nadkładu, zaleca się ukształtowanie terenu ze spadkami w celu ograniczenia prac ziemnych, wyklucza się składowanie i przetwarzanie odpadów, w tym niebezpiecznych;

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) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;

b) w terenie ustala się zakaz zabudowy zgodnie z pkt 1 lit c karty terenu;

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

a) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej 02.KDW;

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

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowana terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenie ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

6. **KARTA TERENU: 6.PG (powierzchnia 4,13 ha);**

1) przeznaczenie terenu:

a) obszary i tereny górnicze: obszar górniczy "Nowa Wieś IVA" i "Nowa Wieś VII", przeznaczone do wydobywania kopaliny pospolitej ze złoża kruszywa naturalnego, teren górniczy "Nowa Wieś IVA" i "Nowa Wieś VII";

b) dopuszcza się:

- budynki i obiekty biurowo - socjalne związane z wydobywanie kruszywa naturalnego,

- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

- obiekty i urządzenia technologiczne związane z wydobywaniem kopaliny oraz rekultywacją terenu,

- lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- wszelką infrastrukturę techniczną;

c) wyklucza się: składowanie i przetwarzanie wszelkich odpadów;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5 ust.1 i ust.2;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu - jak oznaczono na rysunku planu, położona jest w strefie otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję zespołu;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) wskaźnik zabudowy działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): maksymalnie 5%;

c) intensywność zabudowy działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): minimalna 0,01, maksymalna 0,05;

c) procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): dowolny;

d) usytuowanie budynków i obiektów biurowo-socjalnych: dowolne;

e) forma i wysokość zabudowy:

- budynki: 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 5 m, dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 30 stopni,
- maszty telefonii komórkowej, słupy, sieci elektroenergetyczne: w strefie otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie wysokość do 18m, na pozostałym terenie wysokość dowolna,
- inne maszty, słupy: wysokość do 12 m,
- inne obiekty budowlane: wysokość do 5 m;

f) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 4 i 5;

6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1;

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

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

a) warunki wydobywania kopaliny:

- wzdłuż linii rozgraniczającej terenu wyznaczyć i wprowadzić filary ochronne o szerokości minimum 3m,
- przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebrać wierzchnią warstwę gleby, glebę gromadzić na zwałowiskach na obrzeżach wyrobiska i wykorzystać do rekultywacji terenu,
- eksploatację prowadzić z utrzymaniem kąta nachylenia skarp, który pozwoli na zachowanie stateczności skarp i ograniczenia procesów erozyjnych,
- tereny zabezpieczyć przed możliwością nielegalnego składowania śmieci i wylewania nieczystości,
- miejsce i sposób przechowywania paliw i smarów oraz dokonywania bieżących napraw i konserwacji sprzętu zabezpieczyć przed możliwością zanieczyszczenia gruntu i wód gruntowych ropopochodnymi,
- w czasie eksploatacji należy systematycznie monitorować stan skarp wyrobiska oraz bezzwłocznie likwidować zauważone osuwiska i wymycia,

- zaleca się podjęcie wszelkich działań zmierzających do ograniczenia negatywnego wpływu eksploatacji złóż kruszywa na zmiany poziomu wód gruntowych i powierzchniowych na terenie objętym planem oraz na terenach przyległych,
- po zakończeniu eksploatacji wymagana rekultywacja terenu zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami podanymi w lit.b);

b) warunki rekultywacji wyrobiska:

- teren poddawać sukcesywnej rekultywacji wraz z postępem eksploatacji złoża na podstawie projektu rekultywacji,
- rekultywacja terenu w kierunku rolnym (uprawy rolne, sadownicze, ogrodnicze, zadrzewienia, zakrzewienia), leśnym lub wód powierzchniowych,
- rekultywację przeprowadzić z wykorzystaniem wyłącznie mas ziemnych i mas skalnych pochodzących z nadkładu,
- zaleca się ukształtowanie terenu ze spadkami w celu ograniczenia prac ziemnych,
- wyklucza się składowanie i przetwarzanie odpadów, w tym niebezpiecznych;

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

a) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej 03.KDW;

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

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowana terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenie ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

7. **KARTA TERENU: 7.PG (powierzchnia 2,77 ha); 8.PG (powierzchnia 2,259 ha);**

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny górnicze:

- teren 7.PG: obszar górniczy "Nowa Wieś IX", przeznaczony do wydobywania kopaliny kruszywa naturalnego i teren górniczy „Nowa Wieś IX”,
- teren 8.PG: obszar górniczy „Nowa Wieś XA" i "Nowa Wieś XB" przeznaczony do wydobywania kopaliny pospolitej ze złoża kruszywa naturalnego i teren górniczy „Nowa Wieś XA" i "Nowa Wieś XB”;

b) dopuszcza się:

- budynki i obiekty biurowo - socjalne związane z wydobywanie kruszywa naturalnego,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- obiekty i urządzenia technologiczne związane z wydobywaniem kopaliny oraz rekultywacją terenu,
- lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- wszelką infrastrukturę techniczną;

c) wyklucza się: składowanie i przetwarzanie wszelkich odpadów;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5 ust.1 i ust.2;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;

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

a) teren 7.PG: nie dotyczy;

b) teren 8.PG: północna część terenu - jak oznaczono na rysunku planu, położona jest w strefie otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję zespołu;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) wskaźnik zabudowy działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): maksymalnie 5%;

c) intensywność zabudowy działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): minimalna 0,01, maksymalna 0,05;

d) procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): dowolny;

e) usytuowanie budynków i obiektów biurowo-socjalnych: dowolne;

f) forma i wysokość zabudowy:

- budynki: 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 5 m, dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 30 stopni,
- maszty telefonii komórkowej, słupy, sieci elektroenergetyczne: w strefie otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie wysokość do 18m, na pozostałym terenie wysokość dowolna,
- inne maszty, słupy: wysokość do 12 m,
- inne obiekty budowlane: wysokość do 5 m;

g) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 4 i 5;

6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1;

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

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

a) warunki wydobywania kopaliny:

- wzdłuż linii rozgraniczającej terenów wyznaczyć i wprowadzić filary ochronne o szerokości minimum 3m,
- przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebrać wierzchnią warstwę gleby, glebę gromadzić na zwałowiskach na obrzeżach wyrobiska i wykorzystać do rekultywacji terenu,
- eksploatację prowadzić z utrzymaniem kąta nachylenia skarp, który pozwoli na zachowanie stateczności skarp i ograniczenia procesów erozyjnych,
- tereny zabezpieczyć przed możliwością nielegalnego składowania śmieci i wylewania nieczystości,
- miejsce i sposób przechowywania paliw i smarów oraz dokonywania bieżących napraw i konserwacji sprzętu zabezpieczyć przed możliwością zanieczyszczenia gruntu i wód gruntowych ropopochodnymi,
- w czasie eksploatacji należy systematycznie monitorować stan skarp wyrobiska oraz bezzwłocznie likwidować zauważone osuwiska i wymycia,
- zaleca się podjęcie wszelkich działań zmierzających do ograniczenia negatywnego wpływu eksploatacji złóż kruszywa na zmiany poziomu wód gruntowych i powierzchniowych na terenie objętym planem oraz na terenach przyległych,
- po zakończeniu eksploatacji wymaga rekultywacja terenu zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami podanymi w lit.b);

b) warunki rekultywacji wyrobiska:

- teren poddawać sukcesywnej rekultywacji wraz z postępem eksploatacji złoża na podstawie projektu rekultywacji,
- rekultywacja terenu w kierunku rolnym (uprawy rolne, sadownicze, ogrodnicze, zadrzewienia, zakrzewienia), leśnym lub wód powierzchniowych,
- rekultywację przeprowadzić z wykorzystanie wyłącznie mas ziemnych i mas skalnych pochodzących z nadkładu,
- zaleca się ukształtowanie terenu ze spadkami w celu ograniczenia prac ziemnych,

c) wyklucza się składowanie i przetwarzanie odpadów, w tym niebezpiecznych

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

a) dostępność drogowa:

- teren 7.PG: z drogi publicznej 01.KDL,
- teren 8.PG: z drogi publicznej 01.KDL;

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

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowana terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenie ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

8. **KARTA TERENU: 9.MN (powierzchnia ok.0,15 ha);**

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – lokalizacja budynków mieszkalnych wolnostojących;

b) dopuszcza się: obiekty pomocnicze, wszelką infrastrukturę techniczną;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5 ust.1 – ust.3;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;

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

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej od strony południowej - jak na rysunku planu, od pozostałych linii rozgraniczających - zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): 20%;

c) intensywność zabudowy działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): minimalna 0,00, maksymalna 0,50;

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): 40%;

e) usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z drogą 01.KDL z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni;

f) forma i wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne: maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 150 m2, rzut prostokątny o proporcjach rzutu minimum 1 - 1,2 do 2, do dwóch kondygnacji nadziemnych (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 8 m, dopuszcza się kondygnację podziemną, dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 40 stopni do 45 stopni,

- obiekty pomocnicze: wysokość do 6 m, kąt nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,
- maszty telefonii komórkowej, inne maszty, słupy, sieci elektroenergetyczne: wysokość do 10 m,
- inne obiekty budowlane: wysokość do 4 m;

g) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 4 i 5;

6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1;

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: minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 700 m2, nie dotyczy działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

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

a) dostępność drogowa: z drogi publicznej 01.KDL;

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

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowana terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenie ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

9. **KARTA TERENU: 10.R,RM (powierzchnia ok.1,43 ha); 11.R,RM (powierzchnia ok. 2,55 ha);**

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny rolnicze i tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - użytkowanie zgodnie z przepisami dotyczącymi gruntów rolnych;

b) dopuszcza się:

- obiekty budowlane, budowle i urządzenia związane z produkcją rolniczą (w tym hodowlą i chowem zwierząt),
- jeden budynek mieszkalny w obrębie jednego siedliska rolniczego,
- obiekty pomocnicze,
- infrastrukturę techniczną dopuszczona przepisami dotyczącymi gruntów rolnych;

c) wyklucza się: lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wyjątek stanowić mogą inwestycje celu publicznego - infrastruktura techniczna;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5 ust.1 i ust.2;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;

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

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - dla zabudowy zagrodowej:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy terenu objętego inwestycją: maksymalnie 20%;

c) intensywność zabudowy terenu siedliska: minimalna 0,00, maksymalna 0,30;

d) procent powierzchni biologicznie czynnej terenu objętego inwestycją: minimum 40%;

e) usytuowanie budynków:

- budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z drogą 01.KDL, z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni,

- budynki gospodarcze i inwentarskie sytuować prostopadle lub równolegle do budynku mieszkalnego, z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego; dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i inwentarskich wgłębi siedliska, w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca;

f) forma i wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne: maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 300 m2, rzut prostokątny o proporcjach rzutu minimum 1 : 1,2 do 2, do dwóch kondygnacji nadziemnych (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 8 m, dopuszcza się kondygnację podziemną, dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 40 stopni do 45 stopni,

- budynki inne: wysokość do 9 m, kąt nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

- obiekty pomocnicze: wysokość do 6 m, kąt nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

- infrastruktura techniczna: wysokość do 10 m,

- inne obiekty budowlane: wysokość do 6 m;

g) usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z drogą 01.KDL, z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni;

h) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 4 i 5;

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

a) zgodnie z § 8 ust.1;

b) przez tereny przechodzi gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 400, MPO 5,5 MPa ze strefę kontrolowaną - oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 pkt 1;

c) przez tereny przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi; wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej oznaczony na rysunku planu, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 7 pkt 1;

d) teren 11.R: przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi; wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej - oznaczony na rysunku planu, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 7 pkt 3;

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: wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 9 ust. 4

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

a) dostępność drogowa:

- teren 10.R,RM: z drogi publicznej 01.KDL,

- teren 11.R,RM: z drogi publicznej 01.KDL, z drogi przyległej do terenu od strony południowo - zachodniej (położonej poza obszarem objętym planem);

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

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowana terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenie ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

10. **KARTA TERENU: 12.R,RM (powierzchnia ok.2,72 ha);**

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny rolnicze i tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - użytkowanie zgodnie z przepisami dotyczącymi gruntów rolnych;

b) dopuszcza się:

- obiekty budowlane, budowle i urządzenia związane z produkcją rolniczą (w tym hodowlą i chowem zwierząt),

- jeden budynek mieszkalny w obrębie jednego siedliska,

- infrastrukturę techniczną dopuszczona przepisami dotyczącymi gruntów rolnych;

c) wyklucza się: lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wyjątek stanowić mogą inwestycje celu publicznego - infrastruktura techniczna;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5 ust.1 – ust.3;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;

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

a) w obrębie terenu, na działce nr 249/6 obr. Nowa Wieś nr 88, znajduje się budynek zabytkowy ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków: budynek mieszkalno-gospodarczy– oznaczony na rysunku planu; ochronie podlega: historyczna lokalizacja budynku oraz historyczne elementy budynku to jest: bryła, kształt i pokrycie dachu, dyspozycja ścian (w tym rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych), detal architektoniczny (w tym wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), materiały budowlane, kolorystyka (w tym w szczególności kolorystyka wynikająca z zastosowania kamiennych, drewnianych i ceglanych elewacji); dla budynku ustala się:

- zakaz ocieplenia od zewnątrz budynku z zachowanymi historycznymi elewacjami z cegły licowej, kamienia, drewna, elewacjami szachulcowymi oraz innych form historycznego detalu architektonicznego,

- zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku;

- w przypadku zniszczenia części lub całości budynku, obowiązuje nakaz odtworzenia w zakresie elementów podlegających ochronie określonych w powyższym zakresie, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych i ikonograficznych,

- wszelkie działania w obrębie obiektu wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

b) w obrębie terenu, na działkach ewidencyjnych działka ew. nr 249/2 i 250/2 Nowa Wieś nr 90 znajduje się budynek gospodarczy - oznaczony na rysunku planu, objęty ochroną ustaleniami planu; ochronie podlega: historyczna bryły budynku i kształt dachu, artykulacja elewacji, historyczne materiały elewacyjne; dla budynku ustala się:

- zakaz: lokalizacji masztów telefonii komórkowej na budynkach, lokalizacji na budynkach i w odległości do 5,00 m od budynków odnawialnych źródeł energii z dopuszczeniem lokalizacji na maksimum 50% powierzchni dachu kolektorów słonecznych, instalacji fotowoltaicznych,

- dopuszcza się rozbudowę budynku z uwzględnieniem kontynuacji formy historycznej z wyróżnieniem elementów dodanych, dopuszcza się oraz modernizację (przebudowę) we wnętrzu z poszanowaniem elementów chronionych, wyklucza się nadbudowę budynku i lokalizację lub powiększenie lukarn;

b) w obrębie terenu, na działce ewidencyjnej nr 249/6, Nowa Wieś 88 znajduje się historyczne siedlisko oznaczone na rysunku w obrębie terenu znajduje się historyczne siedlisko, objęte ochroną ustaleniami planu - oznaczone na rysunku planu; dla siedliska ustala się:

- ochronę układu przestrzennego historycznych budynków w siedlisku poprzez wydzielenie podwórza, w którym ustala się zakaz lokalizacji budynków,

- ochronę zieleni związanej z siedliskiem (dopuszcza się cięcia sanitarne);

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;

b) wskaźnik zabudowy terenu objętego inwestycją: maksymalnie 20%;

c) intensywność zabudowy terenu siedliska: minimalna 0,01, maksymalna 0,30;

d) procent powierzchni biologicznie czynnej terenu siedliska: minimum 40%;

e) forma i wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne: maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 300 m2, rzut prostokątny o proporcjach rzutu minimum 1 : 1,2 do 2, do dwóch kondygnacji nadziemnych (druga kondygnacja w poddaszu), wysokość do 8 m, dopuszcza się kondygnację podziemną, dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 40 stopni do 45 stopni,

- budynki inne: wysokość do 9 m, kąt nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

- obiekty pomocnicze: wysokość do 6 m, kąt nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

- maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna,

- słupy, maszty inne: wysokość do 10 m,

- inne obiekty budowlane: wysokość do 6 m;

f) usytuowanie budynków:

- budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z drogą 01.KDL, z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni,

- dla zabudowy zagrodowej ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego w siedlisku; budynki gospodarcze i inwentarskie sytuować prostopadle lub równolegle do budynku mieszkalnego, z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego; dopuszcza się wgłębi siedliska budynków gospodarczych i inwentarskich w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca;

g) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 4 i 5;

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

a) zgodnie z § 8 ust.1;

b) teren 12.R,RM: przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi; wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej - oznaczony na rysunku planu, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 7 pkt 3;

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) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 4;

b) w terenie - w miejscu oznaczonym na rysunku planu wskazuje się teren do rekultywacji w kierunku rolnym, (uprawy rolne, sadownicze, ogrodnicze, zadrzewienia, zakrzewienia), leśnym lub wód powierzchniowych, rekultywację przeprowadzić z wykorzystanie wyłącznie mas ziemnych i mas skalnych pochodzących z nadkładu, zaleca się ukształtowanie terenu ze spadkami w celu ograniczenia prac ziemnych, wyklucza się składowanie i przetwarzanie odpadów, w tym niebezpiecznych;

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

a) dostępność drogowa: z drogi publicznej 01.KDL;

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

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowana terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenie ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

11. **KARTA TERENU: 13.R (powierzchnia ok. 3,65 ha); 14.R (powierzchnia ok. 4,73 ha)**

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny rolnicze - użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

b) dopuszcza się:

- budowle rolnicze,

- infrastrukturę techniczną dopuszczona przepisami dotyczącymi gruntów rolnych

c) wyklucza się: lokalizację budynków i obiektów pomocniczych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5 ust.1;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;

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

a) teren 13.R: nie dotyczy;

b) teren 14.R: teren położony jest w strefie otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję zespołu;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie dotyczy;

c) intensywność zabudowy: nie dotyczy;

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy;

e) usytuowanie budynków: nie dotyczy;

f) forma i wysokość zabudowy:

- budynki: nie dotyczy,

- budowle rolnicze: wysokość do 12 m,

- infrastruktura techniczna: wysokość dowolna;

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

a) teren 13.R:

- wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 1.PU przechodzi gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 400, MPO 5,5 MPa; wzdłuż gazociągu ustala się strefę kontrolowaną - oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 pkt 1,

- przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi; wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej - oznaczony na rysunku planu, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 7 pkt 1;

b) teren 14.R: we wschodniej części terenu występuje fragment terenu górniczego „Nowa Wieś VII”, teren wyłączony z eksploatacji;

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) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;

b) w terenach występują obszary predysponowane do osuwania się mas ziemnych – jak oznaczono na rysunku planu; dla obszarów ustala się:

- stoki i skarpy stabilizować metodami technicznymi i biologicznymi, przy wizualnej dominacji elementów naturalnych, nie używać gruzu i innych odpadów do ukształtowania skarp,
- nie skierowywać wód opadowych i roztopowych z terenu przyległych na te tereny,
- przy projektowaniu inwestycji należy przewidzieć takie rozwiązania techniczne, które zarówno w czasie prowadzenia robót ziemnych i budowlanych jak i po ich realizacji uniemożliwią naruszenie stateczności skarp oraz istniejących w sąsiedztwie obiektów budowlanych;

d) w południowej części terenu - w miejscu oznaczonym na rysunku planu wskazuje się teren do rekultywacji w kierunku rolnym, (uprawy rolne, sadownicze, ogrodnicze, zadrzewienia, zakrzewienia), leśnym lub wód powierzchniowych, rekultywację przeprowadzić z wykorzystanie wyłącznie mas ziemnych i mas skalnych pochodzących z nadkładu, zaleca się ukształtowanie terenu ze spadkami w celu ograniczenia prac ziemnych, wyklucza się składowanie i przetwarzanie odpadów, w tym niebezpiecznych;

c) w terenach ustala się zakaz zabudowy zgodnie z pkt 1 lit c karty terenu;

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

a) dostępność drogowa:

- teren 13. R: z drogi publicznej 01.KDL – przez teren 10.R,RM, z drogi wewnętrznej 02.KDW przez teren 1.PU, z dróg położonych poza obszarem objętym planem,
- teren 14.R: z drogi wewnętrznej 03.KDW;

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

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowana terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenie ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

12. **KARTA TERENU: 15.R (powierzchnia ok. 1,58 ha); 16.R (powierzchnia ok. 9,78 ha); 17.R (powierzchnia ok. 2,60 ha);**

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny rolnicze - użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;

b) dopuszcza się:

- budowle rolnicze,
- infrastrukturę techniczną dopuszczoną przepisami dotyczącymi gruntów rolnych;

c) wyklucza się: lokalizację budynków i obiektów pomocniczych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5 ust.1;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;

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

a) teren 15.R: nie dotyczy;

b) teren 16.R:

- w północnej części terenu - jak oznaczono na rysunku planu, występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków - oznaczona na rysunku planu, dla strefy ustala się: roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych,
- północna część terenu - jak oznaczono na rysunku planu, położona jest w strefie otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję zespołu;

c) teren 17.R: północna część terenu - jak oznaczono na rysunku planu, położona jest w strefie otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję zespołu;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie dotyczy;

c) intensywność zabudowy: nie dotyczy;

d) procent powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy;

e) usytuowanie budynków: nie dotyczy;

f) forma i wysokość zabudowy:

- budynki i obiekty pomocnicze: nie dotyczy,
- budowle rolnicze: wysokość do 12 m,
- infrastruktura techniczna: w strefie otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie wysokość do 18m, na pozostałym terenie wysokość dowolna;

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

a) zgodnie z § 8 ust.1;

b) teren 16.R i 17.R: w terenach występują rowy melioracyjne stanowiące urządzenia melioracji wodnych podstawowych - oznaczone na rysunku planu; odbudowa, przebudowa, rozbiórka lub likwidacja urządzeń melioracji wodnych wymaga:

- zachowania przepływu wód,
- zmiany stosunków wodnych na terenach przyległych,
- uzyskania pozwolenia wodno – prawnego zgodnie z przepisami odrębnymi;

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) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;

b) teren 16.R: do zachodniej granicy terenu przylega Kanał Graniczny (położony poza obszarem objętym planem), który stanowi urządzenie melioracji wodnych podstawowych, stanowiące własność publiczną, istotne dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa; w terenie przyległym do Kanału obowiązują przepisy odrębne (ustawa prawo wodne) oraz następujące wymogi:

- ze względu na konieczność przeprowadzenia niezbędnych prac konserwacyjnych, regulacyjnych, awaryjnych i innych mających na celu utrzymanie wód w dobrym stanie technicznym oraz z uwagi na ograniczenie ewentualnych zagrożeń powodziowych, wzdłuż brzegu rzeki należy pozostawić pas wolny od zabudowy i nasadzeń drzew o szerokości minimum 3,00 m, - zakaz grodzenia nieruchomości w odległości 1,50 m od górnej krawędzi skarpy, - w przypadku planowania podziału działek przyległych do rzeki na mniejsze działki, należy przewidzieć pas terenu przeznaczonego na ciągi komunikacyjne, które umożliwią dostęp sprzętom mechanicznym, podczas prowadzenia prac konserwacyjnych;

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

a) dostępność drogowa:

- teren 16.R: z drogi publicznej 01.KDL,

- teren 17.R: z drogi publicznej 01.KDL;

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

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowana terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenie ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

13. **KARTA TERENU: 18.ZL (powierzchnia ok. 0,72 ha); 19.ZL (powierzchnia 4,21 ha); 20.ZL (powierzchnia 2,21 ha); 21.ZL (powierzchnia ok. 3,34 ha);**

1) przeznaczenie terenu:

a) lasy - użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;

b) dopuszcza się: infrastrukturę telekomunikacyjną - linie napowietrzne, sieci podziemne - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych;

c) wyklucza się: lokalizację budynków i obiektów pomocniczych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5 ust.1;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;

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

a) teren 18.ZL i 19.ZL: tereny położone są w strefie otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie; w strefie ustala się ustala się zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję zespołu;

b) teren 19.ZL: w północno - wschodniej części terenu występuje strefa pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków; ustala się następujące zasady ochrony:

- zakaz: zabudowy, prowadzenia działalności inwestycyjnej i gospodarczej związanej z naruszeniem struktury gruntów, niwelacji terenu, nasadzeń nowych drzew, podziałów geodezyjnych,

- przy prowadzeniu wycinki drzewostanu należy zapewnić zachowanie części korzeniowej drzew; zakazuje się stosowania karczunku,

- przy prowadzeniu zrywki należy zapewnić zastosowanie zrywki w technice nasiębiernej, zakazuje się zrywki wleczonej,

- dopuszcza się prowadzenie niezbędnych prac porządkowych, zabezpieczających, konserwujących, rewaloryzacyjnych (także związanych z pracami naruszającymi strukturę gruntu, jeżeli jest to konieczne dla bezpieczeństwa zabytku lub bezpieczeństwa publicznego), przy zachowaniu właściwych przepisów odrębnych,

- dopuszcza się lokalizacje obiektów niezwiązanych z gruntem,
- w zachodniej części terenu występuje fragment terenu górniczego „Nowa Wieś VII”, teren wyłączony z eksploatacji;

c) teren 20.ZL: północno - wschodnia część terenu położona jest w strefie otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję zespołu;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie dotyczy;

c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy;

d) procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy;

e) usytuowanie budynków: nie dotyczy;

f) forma i wysokość zabudowy:

- budynki i obiekty pomocnicze: nie dotyczy;
- infrastruktura techniczna: w strefie otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie wysokość do 18m, na pozostałym terenie wysokość dowolna;

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

a) zgodnie z § 8 ust. 1;

b) teren 20.ZL:

- we wschodniej części terenu występuje fragment udokumentowanego złoża kopalin „Nowa Wieś VI”, wyklucza się eksploatację,
- przez teren przechodzi gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 400, MOP 5,5 MPa, wzdłuż którego ustala się strefę kontrolowaną – oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust.5 pkt 1,
- zachodnia część terenu położona jest pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV – oznaczonej na rysunku planu, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 7 pkt 1;

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 obszary predysponowane do osuwania się mas ziemnych – jak oznaczono na rysunku planu; dla obszarów ustala się:

- stoki i skarpy stabilizować metodami technicznymi i biologicznymi, przy wizualnej dominacji elementów naturalnych, nie używać gruzu i innych odpadów do ukształtowania skarp,
- nie skierowywać wód opadowych i roztopowych z terenu przyległych na te tereny,
- przy projektowaniu inwestycji należy przewidzieć takie rozwiązania techniczne, które zarówno w czasie prowadzenia robót ziemnych i budowlanych jak i po ich realizacji uniemożliwią naruszenie stateczności skarp oraz istniejących w sąsiedztwie obiektów budowlanych;

b) w terenach ustala się zakaz zabudowy zgodnie z pkt 1 lit c;

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

a) dostępność drogowa:

- teren 18.ZL: z drogi wewnętrznej 03.KDW przez teren 14.R,

- teren 19.ZL: z drogi wewnętrznej 01.KDL przez teren 3.PU, z drogi wewnętrznej 03.KDW przez teren 14.R,
- teren 20.ZL: z drogi wewnętrznej 02.KDW przez teren 1.PU,
- teren 21.ZL: z drogi publicznej 01.KDL przez teren 12.R,RM, z drogi przyległej do terenu 15.R od strony południowej (położonej poza obszarem objętym planem) przez teren 15.R;

b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;

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

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowana terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenie ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

14. **KARTA TERENU: 22.WS (powierzchnia 0,12 ha);**

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

b) dopuszcza się:

- napowietrzne sieci infrastruktury technicznej,
- budowle związane z regulacją i użytkowaniem wód;

c) wyklucza się: lokalizację budynków i obiektów pomocniczych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5 ust.1;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;

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

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy;

c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy;

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy;

e) usytuowanie budynków: nie dotyczy;

f) forma i wysokość zabudowy:

- budynki i obiekty pomocnicze: nie dotyczy,
- infrastruktura techniczna: wysokość dowolna;
- inne obiekty budowlane: wysokość do 5 m;

6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 8 ust.1;

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: nie dotyczy.

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

a) dostępność drogowa: z drogi publicznej 01.KDL przez teren 12.R,RM i 21.ZL;

b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;

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

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowana terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenie ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

15. **KARTA TERENU: 23.Z (powierzchnia ok. 1,79 ha);**

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny zieleni ochronnej – drzewa, krzewy, zieleń niska, teren stanowi grunt rolny w rozumieniu przepisów odrębnych;

b) dopuszcza się: linie napowietrzne, sieci podziemne, obiekty budowlane związane z użytkowaniem rzeki Postolińskiej Strugi, przyległej do terenu od strony północnej;

c) wyklucza się:

- lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), wyjątek od zakazu stanowić mogą obiekty inwestycji celu publicznego,

- budynków i obiektów pomocniczych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5 ust.1;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie; w strefie ustala się ustala się zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję zespołu;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie dotyczy;

c) intensywność zabudowy: nie dotyczy;

d) procent powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy;

e) usytuowanie budynków: nie dotyczy;

f) forma i wysokość zabudowy:

- budynki i obiekty pomocnicze: nie dotyczy;

- infrastruktura techniczna: wysokość do 18 m;

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

a) zgodnie z § 8 ust. 1;

b) do północnej granicy terenu przylega rzeka Postolińska Struga (położona poza obszarem objętym planem, która stanowi śródlądowe wody powierzchniowe, stanowiące własność publiczną, istotne dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa; w terenie przyległym do rzeki obowiązują przepisy odrębne (ustawa prawo wodne) oraz następujące wymogi:

- ze względu na konieczność przeprowadzenia niezbędnych prac konserwacyjnych, regulacyjnych, awaryjnych i innych mających na celu utrzymanie wód w dobrym stanie technicznym oraz z uwagi na ograniczenie ewentualnych zagrożeń powodziowych, wzdłuż brzegu rzeki należy pozostawić pas wolny od zabudowy i nasadzeń drzew o szerokości minimum 3,00 m,
- zakaz grodzenia nieruchomości w odległości 1,50 m od górnej krawędzi skarpy,
- w przypadku planowania podziału działek przyległych do rzeki na mniejsze działki, należy przewidzieć pas terenu przeznaczonego na ciągi komunikacyjne, które umożliwią dostęp sprzętom mechanicznym, podczas prowadzenia prac konserwacyjnych;

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:

a) w terenie występują obszary predysponowane do osuwania się mas ziemnych – jak oznaczono na rysunku planu; dla obszarów ustala się:

- stoki i skarpy stabilizować metodami technicznymi i biologicznymi, przy wizualnej dominacji elementów naturalnych, nie używać gruzu i innych odpadów do ukształtowania skarp,
- nie skierowywać wód opadowych i roztopowych z terenu przyległych na te tereny,
- przy projektowaniu inwestycji należy przewidzieć takie rozwiązania techniczne, które zarówno w czasie prowadzenia robót ziemnych i budowlanych jak i po ich realizacji uniemożliwią naruszenie stateczności skarp oraz istniejących w sąsiedztwie obiektów budowlanych;

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

a) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej 03.KDW przez teren 14.R;

b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;

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

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowana terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenie ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

10) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

16. **KARTA TERENU: 01.KDL (powierzchnia ok. 2,31 ha);**

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny dróg publicznych - droga gminna (droga lokalna);

b) dopuszcza się: wszelką infrastrukturę techniczną;

c) teren przeznaczony na realizację lokalnych celów publicznych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5 ust.1 i ust.2;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;

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

a) we wschodniej części terenu - jak oznaczono na rysunku planu, występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków - oznaczona na rysunku planu, dla strefy ustala się: roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych,

b) przy skrzyżowaniu drogi 01.KDL z drogą prowadzącą do Pułkowic (położoną poza obszarem objętym planem), znajduje się obiekt o wartościach historyczno - kulturowych – w miejscu oznaczonym na rysunku planu, objęty ochroną ustaleniami planu: krzyż przydrożny w lipach i z kamieniem ; krzyż, drzewa, kamień do zachowania i ochrony; dopuszcza się cięcia sanitarne drzew;

c) wschodnia część terenu - jak oznaczono na rysunku planu, położona jest w strefie otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie - jak oznaczono na rysunku planu; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję zespołu;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) wysokość obiektów: maszty telefonii komórkowej, słupy, maszty inne: w strefie otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie wysokość do 18 m, na pozostałym terenie wysokość dowolna;

b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z wydzieleniem ewidencyjnym działek, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą prowadzącą do Pułkowic (dz. 243) oraz z drogami wewnętrznymi - jak na rysunku planu;

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

a) zgodnie z § 8 ust.1;

b) przez teren przechodzi gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 400, MPO 5,5 MPa; wzdłuż gazociągu ustala się strefę kontrolowaną - oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5 pkt 1;

c) przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi; wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej - oznaczony na rysunku planu, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 7 pkt 1;

d) przez zachodni fragment terenu przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi; wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej - oznaczony na rysunku planu, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 7 pkt 3;

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

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

a) droga połączona z drogą krajową Malbork - Grudziądz (położoną poza obszarem objętym planem);

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

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowana terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenie ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

10) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

17. **KARTA TERENU: 02.KDW (powierzchnia ok.0,21 ha); 03.KDW (powierzchnia ok.0,25 ha);**

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny dróg wewnętrznych;

b) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną;

c) wyklucza się: lokalizację innych obiektów budowlanych niż podano w lit. b, nie związanych z użytkowaniem i funkcjonowaniem dróg;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5 ust.1;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;

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

   a) teren 03.KDW: północna część terenu - jak oznaczono na rysunku planu, położona jest w strefie otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję zespołu;

5) zasady zagospodarowania terenu:

   a) wysokość obiektów: maszty telefonii komórkowej, słupy, maszty inne: w strefie otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie wysokość do 18 m, na pozostałym terenie wysokość dowolna;

   b) szerokość w liniach rozgraniczających:

      - droga 02.KDW: zgodnie z wydzieleniem działki ew. nr 385, na zakończeniu plac do zawracania o wymiarach jak na rysunku planu,

      - droga 03.KDW: wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 3.PU minimum 8 m, na dalszym odcinku zgodnie z wydzieleniem działki ew. nr 387 i 381/2, na zakończeniu plac do zawracania o wymiarach jak na rysunku planu;

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

   a) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1;

   b) teren 02.KDW: w północnej części terenu występuje fragment udokumentowanego złoża kopalin „Nowa Wieś VI”, eksploatacja zakończona, teren do rekultywacji w kierunku zadrzewień, rekultywację przeprowadzić z wykorzystanie wyłącznie mas ziemnych i mas skalnych pochodzących z nadkładu;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 8 ust.1;

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

   a) drogi połączone są z drogą publiczną 01.KDL;

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

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowana terenów: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenie ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

10) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 13. Traci moc obowiązującą Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Nowej Wsi, uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Sztumie nr XLIV.369.2018 z dnia 14 lutego 2018 r. opublikowaną w Dz.Urz. Woj. Pom. z dnia 5 kwietnia 2018 r.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Czesław Oleksiak

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIII.388.2022

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia 27 kwietnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowej Wsi.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.

Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Sztumie rozstrzyga co następuje:

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowej Wsi wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 25 lutego 2022 r do 18 marca 2022 r.

2. Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i upłynął w dniu 1 kwietnia 2022 r.

3. W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w ustalonym terminie składania uwag, oraz w trakcie dyskusji publicznej w dniu 8 marca 2022 r. nie złożono uwag ani wniosków do projektu planu ani do prognozy oddziaływania na środowisko.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Czesław Oleksiak

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIII.388.2022

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia 27 kwietnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowej Wsi 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 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Sztumie rozstrzyga co następuje:

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

2. Na obszarze objętym planem nie występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej zaliczone do zadań własnych gminy.

3. Z tytułu uchwalenia planu konieczny będzie wykup terenów na poszerzenie drogi publicznej 01.KDL prowadzącej do Postolina, w rejonach skrzyżowań z drogami wewnętrznymi i z drogą prowadzącą do Pułkowic.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Czesław Oleksiak

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIII.388.2022
Rady Miejskiej w Sztumie
z dnia 27 kwietnia 2022 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę