DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 25.09.2024 r.

Poz. 4004

Podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 25.09.2024 13:48:14

UCHWAŁA NR VI.32.2024
RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE

z dnia 28 sierpnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Kochanowskiego obręb 1 miasta Sztum.

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 2024 r. poz.1130) , art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. Poz. 40 ze zm.) oraz na podstawie uchwały nr XLV.409.2022 z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Kochanowskiego obręb 1 miasta Sztum, na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Sztum,

Rada Miejska w Sztumie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Kochanowskiego obr.1 miasta Sztum, 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Kochanowskiego obręb1 miasta Sztum, w granicach oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwałą, o powierzchni ok. 5,71 ha, zwaną dalej planem.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) część graficzna - rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Kochanowskiego obręb1 miasta Sztum, w skali 1: 1000, 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 dla terenów położonych przy ul. Kochanowskiego obręb 1 miasta Sztum, 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 dla terenów położonych przy ul. Kochanowskiego obręb 1 miasta Sztum oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
4) dane przestrzenne dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Kochanowskiego obręb 1 miasta Sztum, 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.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 3. 1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej – to jest w niniejszej uchwale i w części graficznej to jest na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: cyfra - numer terenu, oznaczenia literowe – przeznaczenie terenu;

5) przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

a) MNW-U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

b) MN-MW-U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

c) KDZ: teren komunikacji drogowej publicznej, teren drogi zbiorczej;

d) KR: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

b) strefa ochrony ekspozycji na historyczny zespół Starego Miasta w Sztumie i zespół zamkowy, strefa ochrony krajobrazu kulturowego – cały obszar objęty planem;

7) oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenów:

a) napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4 kV z pasem ochrony funkcyjnej;

b) strefa zieleni i wód powierzchniowych.

c) wjazd z ul. Kochanowskiego – dojazd do istniejącego budynku mieszkalnego na dz. 237/4.

3. Oznaczenia informacyjne: aleja drzew wzdłuż ul. Kochanowskiego (drogi powiatowej).

4. Integralną częścią rysunku planu jest wyrys ze Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum z oznaczeniem granic terenu objętego planem.

5. Położenie linii rozgraniczających dla celów geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem granicy ewidencyjnej działek, wzdłuż których występują, a w przypadku, gdy linia ta nie biegnie wzdłuż granicy ewidencyjnej działki, poprzez odczyt wymiaru z rysunku planu w odniesieniu do osi linii.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne.

§ 4. 1. Wyjaśnienia pojęć używanych w niniejszym planie

1) <u>dach:</u>

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

b) dach płaski - dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni;

c) ustalenia w kartach terenów dotyczące formy dachu nie dotyczą: wykuszy, loggii, lukarn, ryzalitów, dla których dopuszcza się dowolną formę dachu;

2) infrastruktura techniczna: sieci, przyłącza, obiekty urządzenia infrastruktury technicznej: zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, telekomunikacji, łączności publicznej, odprowadzenia ścieków, wód roztopowych i deszczowych (w tym zbiorniki retencyjne), melioracji, elektroenergetyki, usuwania odpadów, definiowane lub rozumiane zgodnie z przepisami właściwych ustaw, wraz ze strefami ochronnymi wymaganymi przepisami odrębnymi;

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

4) nieprzekraczalna linia zabudowy: linia oznaczająca granicę, poza którą nie może być zlokalizowany budynek ani wiata i altana - wykluczenie altan nie dotyczy nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych wokół terenów zieleni i wód powierzchniowych; linia ta nie dotyczy takich elementów budynku jak: części budynku znajdujących się całkowicie pod ziemią, loggiI, balkonów, wykuszy, elementów wejść do budynków (schody, podesty, pochylnia dla osób niepełnosprawnych i ich zadaszenia), które mogą przekraczać te linię maksymalnie o 1,50 m; okapy dachu mogą przekraczać tę linię maksymalnie o 0,80 m;

5) obiekty pomocnicze: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, itp;

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

7) powierzchnia biologicznie czynna: teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych, wyrażony w procentach w odniesieniu do działki budowanej;

8) 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;

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

10) strefa zieleni i wód powierzchniowych: strefa zieleni naturalnej i ukształtowanej (drzewa, krzewy, zieleń niska), wody powierzchniowe (stawy, rowy itp.) w tym zieleń ich stref brzegowych;

11) teren: teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający indywidualne oznaczenie - numer porządkowy i symbol literowy lub symbole literowe, opisany w ustaleniach szczegółowych - karcie danego terenu;

12) usługi nieuciążliwe: usługi z wyłączeniem: handlu hurtowego, szpitali i domów opieki, rzemiosła produkcyjnego, stacji paliw, warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych, stacji obsługi samochodów i innych usług o podobnym stopniu uciążliwości dla funkcji mieszkalnej;

13) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalna dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy (rozumiana według definicji podanej w pkt 8) w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją wyrażona w procentach;

14) wysokość zabudowy:

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

b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obrysie obiektu) – do najwyżej położonego punktu tego obiektu.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

3. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego lokalnego w zakresie obiektów infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach zagospodarowania terenów.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia:

1) nakaz stosowania w budynkach materiałów wykończeniowych według zasad określonych w § 7 ust.2 pkt 4;

2) obowiązuje maksymalny poziom posadzki parteru budynków do 0,60 m n.p.t.; dopuszcza się odstępstwa od tego poziomu do poziomu 1,20 m n.p.t., w sytuacji występowania spadku terenów przy wejściu do budynków, który nie pozwala na zachowanie tej wartości;

3) w terenach o ustalonym przeznaczeniu dopuszcza się:

a) sytuowanie niezbędnych dla funkcjonowania przeznaczenia terenu, urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, takich jak: przyłącza, dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleń towarzyszącą, infrastrukturę techniczną;

b) odstępstwa od ustalonych w kartach terenów wysokości dla inwestycji z zakresu łączności publicznej i infrastruktury elektroenergetycznej;

4) dla lokalizacji odnawialnych źródeł energii ustala się:

a) dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje: urządzeń fotowoltaicznych, urządzeń wykorzystujących energię aerotermalną i geotermalną; urządzenia wykorzystujące energię wiatru dopuszcza się wyłącznie do zasilania punktów oświetleniowych;

b) wyklucza się lokalizację odnawialnych źródeł energii w oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni i wód powierzchniowych.

2. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce budowlanej lub jednym terenie inwestycyjnym objętym jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji; dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej.

3. Ponadto, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w ustaleniach szczegółowych (kartach terenów) zostały określone zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, kształtujące ład przestrzenny.

4. Dla działek zabudowanych i istniejących budynków dopuszcza się odstępstwa od ustalonych w kartach terenów zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w następującym zakresie:

a) dla budynków, które mają inną formę dachu niż ustalono w karcie danego terenu dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego;

b) przy nadbudowie tych budynków obowiązuje wysokość i forma dachu jak podano w karcie danego terenu;

c) przy rozbudowie w poziomie tych budynków obowiązuje forma dachu jak w karcie danego terenu lub forma dachu jak w części istniejącej;

d) 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. W obszarze objętym planem ustala się następujące zakazy:

1) prowadzenia działalności mogącej spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powodującą szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska;

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

2. W obszarze objętym planem ustala się następujące nakazy:

1) ochrony 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) stosowania dla kształtowania terenów zieleni - powierzchni biologicznie czynnych gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych oraz z zastosowaniem drzew i krzewów;

3) ochrony istniejących drzew; wycinka drzew dopuszczalne jest jedynie ze względu na ich zły stan fitosanitrany, zagrożenia życia lub mienia, przy czym w sytuacji wycinki obowiązuje kompensacja przyrodnicza 1:1 i zastosowanie gatunków rodzimych; ewentualną wycinkę drzew prowadzić poza okresem lęgowym ptaków; przed wycinką drzewa należy zinwentaryzować pod kątem zasiedlenia przez ptaki, owady i nietoperze oraz porosty; dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne;

4) zebrania wierzchniej warstwy grunty (gleby) przed zabudową terenu w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;

5) dla prowadzonej działalności wymóg spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji.

3. W obszarze objętym planem ustala się następujące ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:

1) ograniczenie wykonywania budowlanych prac ziemnych do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, dojazdów do nich oraz realizacji infrastruktury technicznej;

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

3) inwestycje realizować w sposób nienaruszający stosunki gruntowo – wodne, zachowując spójność systemu melioracyjnego całego obszaru oraz zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

4) drogi i dojazdy przechodzące przez zagłębienia terenów należy wyposażyć w przepusty umożliwiające migrację zwierząt;

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

6) w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami: dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju przeznaczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi: zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;

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

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

1. W obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której ustala się: w obrębie strefy archeologicznej roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i zespołu zamkowego; w strefie ustala się następujące zakazy, nakazy i ograniczenia:

1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, zakaz nie dotyczy obiektów zaplecza budowy, na okres realizacji inwestycji;

2) zakaz lokalizacji elementów negatywnie oddziałujących na krajobraz kulturowy w tym obiektów wielkokubaturowych i wielkoobszarowych, subdominant, zakaz lokalizacji anten i masztów wolnostojących;

3) ograniczenie gabarytów i wskaźników zabudowy zgodnie z ustaleniami podanymi w kartach terenów;

4) obowiązuje stosowanie następujących materiałów wykończeniowych:

a) dla elewacji budynków stosować: drewno, cegłę w kolorze czerwonym (dopuszcza się licówki ceglane), tynk w odcieniach koloru jasnego beżowego, jasnego szarego, złamanej bieli, kamień; dopuszcza się stosowanie innych kolorów na maksymalnie 20% elewacji; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, klinkieru i sidingu;

b) dla dachów stosować: dachówkę ceramiczną, blachodachówkę, blachą na rąbek stojący; wyklucza się dachówkę angobowaną; dla dachów innych niż strome dopuszcza się szkło; dla dachów stromych wyklucza się pokrycie dachu w odcieniach czerni, grafitu i szarości, kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych, matowych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy); dopuszcza się montaż okien połaciowych i lukarn; wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;

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

d) ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym objętym jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji.

3. Ustala się ochronę krajobrazu kulturowego:

a) ochronę naturalnego ukształtowania terenu, z dopuszczeniem zmiany naturalnej rzędnej terenu o wysokość względną większą niż 1,20 m (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) dla realizacji budynków i dróg;

b) ochronę zieleni krajobrazowej – poprzez wydzielenie strefy zieleni i wód powierzchniowych;

c) ochronę alei drzew wzdłuż ul Kochanowskiego – poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ul. Kochanowskiego; realizacja zjazdów/wjazdów na tereny zabudowy może być realizowana tylko przez drogi ogólnodostępne to jest przez teren 5KR; dla istniejącego budynku mieszkalnego na działce ewid. Nr 237/4 obr.1 miasta Sztum (uwidocznionego na mapie rysunku planu), dopuszcza się dojazd z ul. Kochanowskiego, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym przez Starostę Sztumskiego, decyzja 40/2009 z dnia 25.03.2009 r.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym granicami planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. wyznaczone jako przestrzenie publiczne wg zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum.

2.

Na obszarze objętym planem nie występują ogólnodostępne tereny publiczne.

§ 9. 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. Przez obszar objęty planem przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4 kV; wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 7 m, po 3,5 m w każdą stronę od osi linii, oznaczony na rysunku planu; dla pasa ochrony funkcyjnej ustala się:

1) wprowadzenie zmian w zagospodarowaniu terenu wymaga uzyskania opinii gestora linii;

2) zakaz nasadzeń drzew i krzewów, wznoszenie budowli, składowania odpadów, piasku i ziemi;

3) pas ochrony funkcyjnej nie jest równoznaczny z pasem określonym na potrzeby służebności przesyłu , który wyznacza się w oparciu o inne przepisy;

4) ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji tej linii lub jej skablowania.

2. W obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. W obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, dokonywanych na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2000 m2, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 600 m2, bliźniaczej i szeregowej 400 m2, dla zabudowy usługowej 600 m2; dla działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dla dojazdów, dojść dopuszcza się powierzchnię dowolną;

2) minimalna szerokość frontu działek: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 30 m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej 16 m, bliźniaczej12 m, szeregowej 9 m, dla zabudowy usługowej 20 m; dla działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dla poszerzenia dróg publicznych i dróg wewnętrznych, podziału działek w celu przyłączenia ich do działek przyległych na cele poprawy warunków zagospodarowania działek, działek skrajnych, narożnych i działek przy placach do zawracania dopuszcza się szerokość frontu działek dowolna;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, do którego przylega działka: od 60 stopni do 150 stopni; dla działek skrajnych i narożnych – dowolny;

4) dla wydzielanych działek stanowiących dojazdy do działek budowlanych należy przyjmować następujące zasady: szerokość minimum 8 m, dojazdy projektować jako przelotowe – to jest połączone z drogami publicznymi lub z drogami wewnętrznymi oznaczonymi na rysunku planu; w sytuacji braku takiej możliwości, dojazdy mogą być nieprzelotowe, jeśli są zakończone zatoczką do zawracania o wymiarach minimum 17,00 m x 17,00 m.

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

1. Obszar objęty planem powiązany jest komunikacyjnie z układem zewnętrznym poprzez drogę powiatową nr 3105 G – ul. Kochanowskiego, przyległą do obszaru objętego planem od strony zachodniej, położoną poza obszarem objętym planem.

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: z terenu drogi wewnętrznej 5KR; dla istniejącego budynku mieszkalnego na działce ewid. Nr 237/4 obr.1 miasta Sztum (uwidocznionego na mapie rysunku planu), dopuszcza się dojazd z ul. Kochanowskiego, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym przez Starostę Sztumskiego, decyzja 40/2009 z dnia 25.03.2009 r.

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

1) budynki mieszkalne wielorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;

2) budynki mieszkalne jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;

3) usługi handlu - minimum 1 mp na 30 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;

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

5) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu, o których mowa w ustawie prawo ruchu drogowym, realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) za miejsca postojowe w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu, nie uznaje się publicznych lub ogólnodostępnych miejsc parkingowych zlokalizowanych w pasach drogowych terenów dróg wewnętrznych ani dróg publicznych.

4. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów, realizowanych przez inwestora na terenie działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją: dla zabudowy usługowej minimum 2 miejsca postojowe.

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

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;

2) infrastrukturę techniczną nadziemną realizować w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazowych i środowiskowych, infrastrukturę techniczną podziemną realizować w sposób umożliwiający przemieszczanie się dziko żyjących zwierząt.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego;

3) dla ludności z obszaru objętego planem zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw; wskazać ewentualne studnie awaryjne.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków**:**

1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) etapowo, to jest do czasu realizacji 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 zlikwidować; nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i szczelnych zbiorników na ścieki.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) wody opadowe i roztopowe zagospodarować w miejscu ich powstawania, poprzez zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury, polegającej między innymi na: odprowadzeniu wód do zbiorników retencyjnych, ogrodów deszczowych lub studni chłonnych, realizowanych na własnej działce budowlanej; dopuszcza się odprowadzania wód na tereny położone poza terenem działki budowlanej na teren, do którego inwestor ma tytuł prawny.

2) uzupełniająco dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej lub gminnej sieci kanalizacji deszczowej albo poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;

3) wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w dotychczasowy sposób.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowej lub ze zbiorników.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych, ewentualnie grupowych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła z uwzględnieniem przepisów ustanowionych przez Sejmik Województwa Pomorskiego.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się możliwość przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy linii 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 działkach z możliwością dojazdu;

c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej i w odległości 1,50m od tej granicy;

d) usunięcie wszelkich kolizji istniejących sieci elektroenergetycznych w porozumieniu z zarządcą sieci;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem wymogów podanych w § 5 ust. 1 pkt 4.

8. W zakresie systemów telekomunikacyjnych i teletechnicznych:

1) linie telekomunikacyjne i teletechniczne należy projektować jako podziemne z uwzględnieniem wymogów podanych w ust.1;

2) przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną i teletechniczną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi przepisami;

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

9. Usuwanie odpadów: odpady segregować i gromadzić w szczelnych pojemnikach - zgodnie z przepisami odrębnymi i przepisami obowiązującymi w gminie Sztum.

10. Dopuszcza się realizację innych niż wymienionych w ust. 2-9 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oprócz zabudowy i zagospodarowania związanego z pracami budowlanym na danej działce budowlanej.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe.

§ 14. Karta terenu o symbolu: 1MNW-U (powierzchnia ok. 2,03 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej lub usług – wyłącznie usługi nieuciążliwe, według definicji zawartej w § 4 ust.1 pkt 12; nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zabudową usługową, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej zamiennie oraz na jednej działce budowlanej;

2) dopuszczalne sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) mieszkanie w budynku usługowym;

b) obiekty pomocnicze;

c) infrastrukturę techniczną;

d) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.1 pkt 4;

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ust.5.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w terenie znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczona na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1;

2) teren położony strefie ochrony ekspozycji na historyczny zespół Starego Miasta w Sztumie i zespół zamkowy oraz w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, w których obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2 i ust.3;

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,90 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,60);

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

5) maksymalna wysokość zabudowy, gabaryty obiektów:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 9,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- dachy o kącie nachylenia od 25 stopni do 45 stopni, symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe, dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku,
- dopuszcza się wystawki, lukarny, montaż okien połaciowych; wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;

b) budynki usługowe:

- wysokość do 12,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- dachy o kącie nachylenia od 25 stopni do 45 stopni, symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe, dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku,
- dopuszcza się wystawki, lukarny, montaż okien połaciowych; wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;

c) obiekty pomocnicze:

- wysokość do 7,00 m, jedna kondygnacja nadziemna,
- dachy o kącie nachylenia od 25 stopni do 45 stopni, symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe, dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku;

d) inne obiekty budowlane: wysokość do 12,00 m, dachy nie ustala się;

6) minimalna ilość miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 3 i 4.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 10.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) usytuowanie budynków: budynki położone w pierwszej linii od ul. Kochanowskiego sytuować w układzie kalenicowym (kalenicą równolegle do drogi); na pozostałym terenie budynki mieszkalne sytuować dłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej z tolerancją do 15 stopni;

2) minimalna powierzchnia nowo widzialnych działek budowlanych 600 m2; powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla dojazdów, infrastruktury technicznej, wydzieleń dla powiększenia działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej 5KR; dla istniejącego budynku mieszkalnego na działce ewid. Nr 237/4 obr. 1 miasta Sztum (uwidocznionego na mapie rysunku planu), dopuszcza się dojazd z ul. Kochanowskiego, wjazd w miejscu oznaczonym na rysunku planu, zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym przez Starostę Sztumskiego, decyzja 40/2009 z dnia 25.03.2009 r.

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 12.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowana terenów: zgodnie z § 13.

12. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30,00%.

§ 15. Karta terenu o symbolu: 2MN-MW-U (powierzchnia ok. 2,26 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy wielorodzinnej lub usług – wyłącznie usługi nieuciążliwe, według definicji zawartej w § 4 ust.1 pkt 12; nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudową usługową, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej zamiennie;

2) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, bliźniacze i szeregowe – do 5 segmentów w jednym szeregu;

b) obiekty pomocnicze;

c) mieszkania w budynku usługowym;

d) infrastrukturę techniczną;

e) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.1 pkt 4;

4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wykluczenie nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5 ust.1 do ust.3.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ust.5.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w terenie znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczona na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1;

2) teren położony strefie ochrony ekspozycji na historyczny zespół Starego Miasta w Sztumie i zespół zamkowy oraz w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, w których obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2 i ust.3.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;

3) intensywność zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimalna 0,00, maksymalna 1,00 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,70);

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: minimalna 0,00, maksymalna 2,0 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,60);

c) dla zabudowy dla zabudowy usługowej: minimalna 0,00, maksymalna 1,40 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,00);

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

5) maksymalna wysokość zabudowy, gabaryty obiektów:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 9,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- dachy o kącie nachylenia od 25 stopni do 45 stopni, symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe, dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku,
- dopuszcza się wystawki, lukarny, montaż okien połaciowych; wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;

b) budynki mieszkalne wielorodzinne:

- wysokość do 15,0 m, maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- dachy o kącie nachylenia połaci od 25 stopni do 45 stopni, symetryczne, dwuspadowe,
- dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku,
- dopuszcza się wystawki, lukarny, montaż okien połaciowych; wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- do 12 mieszkań w jednym budynku;

c) budynki usługowe:

- wysokość do 12,00 m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- dachy o kącie nachylenia od 25 stopni do 45 stopni, symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe, dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku,
- dopuszcza się wystawki, lukarny, montaż okien połaciowych; wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;

d) obiekty pomocnicze:

- wysokość do 7,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

- dachy o kącie nachylenia od 25 stopni do 45 stopni, symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe, dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku,

d) inne obiekty budowlane: wysokość do 12,0 m, dachy nie ustala się;

6) minimalna ilość miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zwarte w §11 ust. 3 i 4.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 10.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w zachodniej części terenu wyznacza się strefę zieleni i wód powierzchniowych, jak oznaczono na rysunku planu; w strefie ustala się zakaz lokalizacji budynków, dróg, dojazdów, dopuszcza się altany rekreacyjne, infrastrukturę techniczną z wykluczeniem odnawialnych źródeł energii;

2) usytuowanie budynków: budynki mieszkalne sytuować dłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej, z tolerancją do 15 stopni;

3) minimalna powierzchnia nowo widzialnych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1200 m2, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 600 m2, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej 400 m2, dla zabudowy usługowej 600 m2; powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla dojazdów, infrastruktury technicznej, wydzieleń dla powiększenia działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej 5KR;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 12.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowana terenów: zgodnie z § 13.

12. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,00 % (działka stanowi własność Gminy Sztum).

§ 16. Karta terenu o symbolu: 3MN-MW-U (powierzchnia ok. 1,12 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy wielorodzinnej, terenu usług – wyłącznie usługi nieuciążliwe według definicji zawartej w § 4 ust.1 pkt 12; nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zabudową usługową, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej zamiennie;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, bliźniacze i szeregowe – do 5 segmentów w jednym szeregu;

b) obiekty pomocnicze;

c) mieszkanie w budynku usługowym;

d) infrastrukturę techniczną;

e) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.3.

5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ust. 5.

3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony strefie ochrony ekspozycji na historyczny zespół Starego Miasta w Sztumie i zespół zamkowy oraz w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, w których obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2 i ust.3;

5. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;

3) intensywność zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimalna 0,00, maksymalna 1,00 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,70);

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: minimalna 0,00, maksymalna 2,0 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,60);

c) dla zabudowy dla zabudowy usługowej: minimalna 0,00, maksymalna 1,40 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,00);

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30,00%;

5) maksymalna wysokość zabudowy, gabaryty obiektów:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 9,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- dachy o kącie nachylenia od 25 stopni do 45 stopni, symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe, dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku,
- dopuszcza się wystawki, lukarny, montaż okien połaciowych; wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;

b) budynki mieszkalne wielorodzinne:

- wysokość do 15,00 m, maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne, wysokość do 15,00 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- dachy o kącie nachylenia połaci od 25 stopni do 45 stopni, symetryczne, dwuspadowe,
- dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku,
- dopuszcza się wystawki, lukarny, montaż okien połaciowych; wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- do 12 mieszkań w jednym budynku;

c) budynki usługowe:

- wysokość do 12,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- dachy o kącie nachylenia od 25 stopni do 45 stopni, symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe, dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku,
- dopuszcza się wystawki, lukarny, montaż okien połaciowych; wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;

d) obiekty pomocnicze:

- wysokość do 7,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- dachy o kącie nachylenia od 25 stopni do 45 stopni, symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe, dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku,

e) inne obiekty budowlane: wysokość do 12,00 m, dachy nie ustala się;

f) minimalna ilość miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zwarte w §11 ust. 3 i 4;

6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4 kV, wzdłuż której ustala się pas ochrony funkcyjnej oznaczony na rysunku planu, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust.1

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 10.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w zachodniej części terenu wyznacza się strefę zieleni i wód powierzchniowych, w której ustala się zakaz lokalizacji budynków, dróg, dojazdów, dopuszcza się altany rekreacyjne, infrastrukturę techniczną z wykluczeniem odnawialnych źródeł energii;
2) usytuowanie budynków: budynki położone w pierwszej linii od ul. Kochanowskiego sytuować w układzie kalenicowym; pozostałe budynki mieszkalne sytuować dłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej z tolerancją do 15 stopni;
3) minimalna powierzchnia nowo widzialnych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1200 m2, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 600 m2, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej 400 m2, dla zabudowy usługowej: usługowej 600 m2; powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla dojazdów, infrastruktury technicznej, wydzieleń dla powiększenia działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej 5KR;
2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 12.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowana terenów: zgodnie z § 13.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: dla działki nr 242 - 30,00%, dla działki nr 292 – 0,00 % (działka stanowi własność Gminy Sztum).

§ 17. Karta terenu o symbolu: 4KDZ (powierzchnia ok. 0,03 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

1) teren komunikacji drogowej publicznej, teren drogi zbiorczej;
2) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną;
3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 7 ust.3.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony strefie ochrony ekspozycji na historyczny zespół Starego Miasta w Sztumie i zespół zamkowy oraz w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, w których obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2 i ust.3.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie dotyczy;

3) intensywność zabudowy: nie dotyczy;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

5) maksymalna wysokość zabudowy, gabaryty obiektów: obiekty infrastruktury technicznej do 12,00 m;

6) minimalna ilość miejsc do parkowania: nie dotyczy.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 10.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren przeznacza się na poszerzenie ul. Kochanowskiego – drogi powiatowej nr 3501G, przyległej do terenu od strony zachodniej, położonej poza obszarem objętym planem.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: droga połączona z drogą powiatową nr 3105G;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 12.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowana terenów: nie dopuszcza się, z wyjątkiem zagospodarowania związanego z pracami budowlanymi na tym terenie.

12. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,00%.

§ 18. Karta terenu o symbolu: 5KR (powierzchnia ok. 0,27 ha)

1. Przeznaczenie terenu:

1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną;

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 7 ust.2.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony strefie ochrony ekspozycji na historyczny zespół Starego Miasta w Sztumie i zespół zamkowy oraz w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, w których obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2 i ust.3.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie dotyczy;

3) intensywność zabudowy: nie dotyczy;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

5) maksymalna wysokość zabudowy, gabaryty obiektów: obiekty infrastruktury technicznej do 12,00 m;

6) minimalna ilość miejsc do parkowania: nie dotyczy.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 10.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: droga połączona z ul. Kochanowskiego - drogą powiatową nr 3105G;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 12.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowana terenów: nie dopuszcza się, z wyjątkiem zagospodarowania związanego z pracami budowlanymi na tym terenie.

12. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30,00%.

§ 19. Traci moc Miejscowy plan zagospodarowana przestrzennego dla terenów przy ul. Kochanowskiego w obrębie I miasta Sztum, uchwalony uchwała nr XLIV/434/2014 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29 sierpnia 2014 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Woj. Pom. Z 2014 r. poz. 3100 w granicach objętych niniejszym planem.

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

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

Przewodniczący Rady

Waldemar Fierek

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI.32.2024

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia 28 sierpnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Kochanowskiego obręb 1 miasta Sztum.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miejska w Sztumie rozstrzyga co następuje:

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Kochanowskiego obręb 1 miasta Sztum wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w dniach od dnia 26 kwietnia 2024 r. do dnia 29 maja 2024 r.

2. Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i upłynął w dniu 11 czerwca 2024 r.

3. W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w ustalonym terminie składania uwag oraz w trakcie dyskusji publicznej w dniu 15 maja 2024 r. nie złożono uwag ani wniosków do projektu zmiany planu ani do prognozy oddziaływania na środowisko.

Przewodniczący Rady

Waldemar Fierek

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI.32.2024

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia 28 sierpnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Kochanowskiego obręb 1 miasta Sztum, 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 2024 r. poz. 1130) Rada Miejska w Sztumie rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym planem występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy: sieci wodociągowe i sieci kanalizacji sanitarnej w drodze wewnętrznej 5KR.

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

Przewodniczący Rady

Waldemar Fierek

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VI.32.2024
Rady Miejskiej w Sztumie
z dnia 28 sierpnia 2024 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