PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU W OBRĘBIE SZTUMSKIE POLE

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

OD 18.02.2022 R. .DO 11.02.2022 R.

TERMIN SKŁADANIA UWAG

DO DNIA 15.03.2022

Uchwała nr.....
Rady Miejskiej w Sztumie
z dnia.....
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Sztumskie Pole

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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. Poz. 1372 ze zm.) oraz na podstawie uchwały nr XXXII.265.2021 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Sztumskie Pole, Rada Miejska w Sztumie uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Stwierdza się, że zmiana planu, 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. ze zmianami uchwalonymi uchwałą nr XXII.166.2020 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29 lipca 2020 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Sztumskie Pole zwaną dalej „planem", w granicach oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwałą o powierzchni ok. 23,70 ha.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) część graficzna - rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Sztumskie Pole, 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 dla części obszaru w obrębie Sztumskie Pole, 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 części obszaru w obrębie Sztumskie Pole oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
4) dane przestrzenne dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Sztumskie Pole, 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: 2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: poz.1 – numer terenu, poz.2 – symbol przeznaczenia terenu;
5) przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej; KDW – tereny dróg wewnętrznych;

6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: strefa zieleni i wód powierzchniowych;
7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: strefa ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej; strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia/ekspozycji Zespołu Starego Miasta w Sztumie, budynek o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzący klimat historycznej zabudowy objęty ochroną ustaleniami planu, strefa widokowa na panoramę miasta Sztum;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów: strefa ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego; pas infrastruktury technicznej; napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV z pasem ochrony funkcyjnej.

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.

1. Wyjaśnienia pojęć używanych w niniejszym planie

1) dach: dwuspadowy symetryczny - dach, który posiada dwa kierunki spadku połaci, którego kalenica jest usytuowana w osi budynku i połacie mają taki sam kąt nachylenia; płaski - dach o kącie nachylenia połaci do 15 stopni;
2) infrastruktura techniczna: sieci, przyłącza, obiekty urządzenia infrastruktury technicznej: zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, telekomunikacji, 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) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: linia oznaczająca granicę, poza którą nie może być zlokalizowana zewnętrzna ściana budynku; linia ta dotyczy również wiat (po obrysie zewnętrznym elementów konstrukcyjnych wiaty), szklarni, altan, paneli fotowoltaicznych; linia ta nie dotyczy takich elementów budynku jak: loggie, balkony, wykusze i okapy dachu, elementy 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;
5) obiekty pomocnicze: obiekty związane z obsługą funkcji podstawowej takie jak: garaże, budynki gospodarcze, altany, wiaty, szklarnie, itp;
6) odnawialne źródła energii: w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
7) powierzchnia terenu biologicznie czynna: teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
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: zieleń naturalna i ukształtowana (drzewa, krzewy, zieleń niska), wody powierzchniowe (stawy, rowy, cieki, itp.) w tym zieleń stref brzegowych stawów, rowów, cieków;
11) teren: teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający indywidualne oznaczenie (numer porządkowy i symbol literowy) oraz opisany w ustaleniach szczegółowych - karcie terenu;
12) wskaźnik 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;
13) wysokość zabudowy:
    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.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku gdy linie te nie przebiegają po istniejących granicach działek, należy je określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

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

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące wymagania kompozycyjno – estetyczne:
1) dla elewacji budynków stosować: cegłę, drewno, kamień, tynk w odcieniach koloru beżowego, szarego, kolor biały; na powierzchni do 20% elewacji (bez otworów okiennych i drzwiowych) dopuszcza się stosowanie innego koloru;
2) dla dachów stosować: odcienie koloru czerwonego, brązowego, szarego (matowe), 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. Ustala się następujące zasady lokalizacji odnawialnych źródeł energii:
1) dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje obejmujących: energię promieniowania słonecznego, energię wiatru, energię aerotermalną i geotermalną;
2) wyklucza się lokalizację odnawialnych źródeł energii w oznaczonych na rysunku planu strefach zieleni i wód powierzchniowych.

3. Dla istniejących budynków dopuszcza się odstępstwa od ustalonych w kartach terenów zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, 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.

4. W odniesieniu do określonych w kartach terenów zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, dopuszcza się odstępstwa dla obiektów infrastruktury technicznej.

§ 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 ustaleniach szczegółowych;

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;
4) w strefach zieleni i wód powierzchniowych ustala się:
   a) zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu, zachowanie zróżnicowania gatunkowego, równowagi ekologicznej i odnawialności zasobów środowiska przyrodniczego;
   b) zachowanie i pielęgnacja naturalnej obudowy biologicznej cieków i zbiorników wodnych przez zadrzewienia, zakrzaczenia, zachowanie nawierzchni trawiastej, wykluczenie utwardzenia nawierzchniami betonowymi;
   c) dopuszcza się: wykorzystanie istniejących zbiorników wodnych do celów retencyjnych;
   d) wyklucza się: lokalizację budynków i obiektów pomocniczych, podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej (nie dotyczy przyłączy), paneli fotowoltaicznych, wydzielania i budowę dojazdów do działek budowlanych, przekształcenia rzeźby terenu (z dopuszczeniem powiększania i pogłębiania zbiorników wodnych);
   e) powierzchnię stref wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla danego terenu.

2. Zasady racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowanie gruntami: ustala się nakaz:
1) zebrania wierzchniej warstwy grunty (gleby) przed zabudową terenu w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
2) 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) 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) planowane 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;
b) ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, zachowując spójność systemu melioracyjnego całego obszaru oraz zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych; ustala się zasadę nadrzędności i ciągłości systemu urządzeń melioracyjnych nad celami inwestycyjnymi;
c) drogi i dojazdy przechodzące w miejscach przecięcia cieków, rowów i przez zagłębienia terenów należy wyposażyć w przepusty umożliwiające migrację zwierząt;
d) zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby spowodować dostanie się ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
e) do wykonania placów postojowych, dojazdów, miejsc postojowych dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych (gruntowych) lub półprzepuszczalnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
3) 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 MNU - jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
4) 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) wyklucza się:
a) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych - wykluczenie nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg;

b) działalność mogącą spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska;
2) dla prowadzonej działalności ustala się 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) 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;
4) 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 obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej – jak oznaczono na rysunku planu, dla której ustala się:
1) nową zabudowę realizować o wysokim standardzie materiałowym i technologicznym, w oparciu o projekty nawiązujące do tradycji budowlanej miejscowości i regionu;
2) ochronę i uzupełnienie historycznej zieleni.

2. Obszar objęty planem położony jest częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia a częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie - jak oznaczono na rysunku planu; w strefach ustala się:
1) ograniczenie gabarytów i wskaźników zabudowy zgodnie z ustaleniami podanymi w ustaleniach szczegółowych;
2) zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję zabytkowego zespołu.

3. Na obszarze objętym planem występuje budynek o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzący klimat historycznej zabudowy, objęty ochroną ustaleniami planu – budynek mieszkalno-gospodarczy, ul.Polanka 9, działka nr ewid. 249; przedmiotem ochrony jest lokalizacja budynku oraz jego historyczne elementy , kształt i pokrycie dachu, kąt nachylenia połaci dachowych, dyspozycja ścian, rozmieszczenie i wielkość otworów okiennych i drzwiowych, detal architektoniczny - w tym podział stolarki okiennej i drzwiowej, użyte materiały elewacyjne i kolorystyka elewacji.

§ 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 planem znajduje się w strefie kontrolowanej (MCTR) lotniska wojskowego w Królewie Malborskim, dla której ustala się:
1) zagospodarowanie terenu należy realizować w oparciu o ustawę z dnia 17 marca 2021 r. Prawo Lotnicze (Dz.U. 2021 poz. 847 ze zm.);
2) 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. Obszar objęty planem od strony wschodniej przylega do terenu kolejowego, w którym przebiega linia kolejowa nr 207; wzdłuż terenu kolejowego ustala się strefę ograniczeń – oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują przepisy odrębne; ponadto dla strefy ustala się:
1) zagospodarowanie terenów przyległych do terenu kolejowego nie może powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego ani uszkodzenia lub niszczenia urządzeń kolejowych oraz nie może ograniczać możliwości przebudowy lub remontu tej linii;

2) zakaz stosowania urządzeń odwodnieniowych obiektów w sąsiedztwie linii kolejowej związanych z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
3) obiekty infrastruktury telekomunikacyjnej nie mogą powodować zakłóceń bądź negatywnie oddziaływać na urządzenia radiołączności kolejowej bądź urządzenia sterowania ruchem kolejowym.

3. Przez obszar objęty planem przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 KV, wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 13 m (po 6,50 m w każdą stronę od osi linii), oznaczony na rysunku planu; w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; ponadto ustala się: nasadzenia drzew i krzewów, wznoszenie budowli, składowania piasku, ziemi, budowy dróg w obszarze pasa wymaga uzyskania opinii zarządcy linii - ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji tej linii; w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV pas ochrony funkcyjnej linii kablowej 15 kV wynosi po 0,30 m w obie strony od osi linii kablowej.

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

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

Ustala się następujące parametry działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i dla zabudowy usługowej terenie 1200 m2, dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej 600 m2; dla działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dla dojazdów, dla poszerzenia dróg publicznych i dróg wewnętrznych, podziału działek w celu przyłączenia ich do działek przyległych na cele poprawy warunków zagospodarowania działek dopuszcza się powierzchnię dowolną;
2) minimalna szerokość frontu działek 18 m, dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej dopuszcza się minimum 12m; dla działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dla dojazdów, 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 dowolną.
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, do którego przylega działka: od 60 stopni do 90 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 13 m x 13 m.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
1. Tereny położone w obszarze objętym planem obsługiwane są komunikacyjnie przez ul. Polanka, przyległą od strony zachodniej (położoną poza obszarem objętym planem) oraz przez drogi wewnętrzne (01.KDW, 02.KDW, 03.KDW, 04.KDW) wydzielone w obszarze objętym planem.

2. Ustala się dojazdy do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi według zasad podanych w ustaleniach szczegółowych.

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych:
1) budynki mieszkalne jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie;
2) usługi w budynku mieszkalnym: minimum 2 miejsca postojowe na 1 usługę;
3) zabudowa usługowa: 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;

4) wymagane miejsca postojowe zrealizować w obrębie działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją: na powierzchni terenu, w garażu wbudowanym lub w wydzielonym obiekcie;
5) 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.

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;

§ 11. 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) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg; dopuszcza się prowadzenie sieci poza drogami w wyznaczonych na rysunku planu pasach technicznych oraz w innych terenach – wzdłuż granic działek;
2) infrastrukturę techniczną realizować w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazowych i środowiskowych oraz możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt;
3) sieci infrastruktury technicznej należy realizować w porozumieniu z właścicielem terenu.

2. Systemy zaopatrzenia w wodę
1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; przy braku sieci wodociągowej w przyległych drogach dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych;
2) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne;
3) dla ludności z obszaru jednostek zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw; wskazać ewentualne studnie awaryjne;

3. Systemy odprowadzenia ścieków**:** odprowadzenie ścieków 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.

4. Systemy 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 do zbiorników retencyjnych, ogrodów deszczowych lub studni chłonnych;
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) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w dotychczasowy sposób.;
4) wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia;
5) obowiązuje zakaz odprowadzania wód na teren działek sąsiednich.

5. Systemy zaopatrzenia w gaz: zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub ze zbiorników (propan-butan).

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

7. Systemy 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;
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. 2 pkt 1.

8. Systemy telekomunikacyjne i teletechniczne
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.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 12. Ustalenia dla terenu 1.MN (powierzchnia ok. 10,42 ha)

1. Przeznaczenie terenu:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – lokalizacja budynków wolnostojących i bliźniaczych;
2) dopuszcza się:
a) obiekty pomocnicze;
b) infrastrukturę techniczną, dojazdy do działek budowlanych;
c) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.2;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5 i z ust.5 karty terenu.
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:
1) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej - jak oznaczono na rysunku planu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1;
2) teren położony jest w częściowo w strefie ochrony konsekratorskiej otoczenia a częściowo w strefie ochrony konsekratorskiej ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie - jak oznaczono na rysunku planu; w strefach obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2;
3) w terenie występuje budynek o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzący klimat historycznej zabudowy, objęty ochroną ustaleniami planu – budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Polanka 9, działka nr ewid. 249, oznaczony na rysunku planu; dla budynku obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): 20%;
3) intensywność zabudowy działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): minimalna 0,00, maksymalna 0,50;
4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): 50%;
5) usytuowanie budynków:
a) budynki mieszkalne:
- na działkach z bezpośrednim dojazdem z dróg 01.KDW, 02.KDW, 03.KDW, 04.KDW i z ul. Polanka, budynki mieszkalne sytuować najdłuższą kalenicą równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej odcinka drogi, z której następuje wjazd na działkę (z tolerancją 15 stopni),
- na działkach pozostałych usytuowanie dowolne;

b) na wszystkich działkach: budynki gospodarcze i garaże sytuować równolegle lub prostopadle do budynków mieszkalnych, dopuszcza się sytuowanie budynku mieszkalnego, gospodarczego i garażu w jednej linii, stosując jednakowe nachylenie połaci dachowych;
6) forma i wysokość zabudowy:
a) budynki mieszkalne:
- do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość do 9 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- na działkach z bezpośrednim dojazdem z dróg 01.KDW, 02.KDW, 03.KDW i 04.KDW: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30 stopni do 45 stopni, główną bryłę budynku należy kształtować na rzucie prostokąta w proporcjach min. 1: 1,5; poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku;
- na działkach pozostałych: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30 stopni do 45 stopni; poziom posadowienie parteru do 1,20 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku;

b) obiekty pomocnicze:
- do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- wysokość od 6 m, dach o kącie nachylenia połaci od 30 stopni do 45 stopni;,
- poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku;

c) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 250 m2;
d) słupy i sieci elektroenergetyczne: wysokość dowolna;
e) maszty, inne słupy: wysokość do 10 m;
f) inne obiekty budowlane: wysokość do 5 m;
g) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 3 i 4.
6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
1) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1;
2) w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.3.
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:
1) w wyróżnionych na rysunku planu strefach zieleni i wód powierzchniowych obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust.1 pkt 4;
2) dla pasa infrastruktury technicznej oznaczonego na rysunku planu ustala się zakaz nasadzeń drzew i utwardzania trwałymi nawierzchniami;
3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 1200 m2, dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej 600 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 13 m x 13 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:
1) dostępność drogowa: z ul. Polanka przyległej do terenu od strony zachodniej (położonej poza obszarem objętym planem), z drogi wewnętrznej 01.KDW, 02.KDW, 03.KDW, 04.KDW;
2) 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 dopuszcza się.
11. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 13. Ustalenia dla terenu 2.MN (powierzchnia ok. 4,80 ha)
1. Przeznaczenie terenu:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – lokalizacja budynków wolnostojących;

2) dopuszcza się:
a) obiekty pomocnicze,
b) infrastrukturę techniczną, dojazdy do działek budowlanych;
c) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.2;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: z § 5 i z ust.5 karty terenu.
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:
1) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2;
2) w terenie ustala się strefę widokową na panoramę miasta Sztum, oznaczoną na rysunku planu, w której ustala się: zakaz lokalizacji obiektów budowlanych (nie dotyczy elementów podziemnych), zakaz nasadzeń drzew.
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): 20%;
3) intensywność zabudowy działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): minimalna 0,00, maksymalna 0,50;
4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): 50%;
5) usytuowanie budynków: dowolne;
6) forma i wysokość zabudowy:
a) budynki mieszkalne:
- do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość do 9 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30 stopni do 45 stopni,
- poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku;
b) obiekty pomocnicze:
- do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość od 6 m, dach o kącie nachylenia połaci od 30 stopni do 45 stopni,
- poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku;
c) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 250 m2;
d) słupy i sieci elektroenergetyczne: wysokość dowolna;
e) maszty, inne słupy: wysokość do 10 m;
f) inne obiekty budowlane: wysokość do 5 m;
d) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 3 i 4.
6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
1) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1;
2) wzdłuż terenu kolejowego (położonego poza obszarem objętym planem) ustala się strefę ograniczeń, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2.
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:
1) w wyróżnionej na rysunku planu strefie zieleni i wód powierzchniowych obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1 pkt 4;
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 1200 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 13 m x 13 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:
1) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej 01.KDW, przez teren 4.MNU;

2) 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 dopuszcza się.
11. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 14. Ustalenia dla terenu 3.MNU (powierzchnia ok. 3,55 ha)

1. Przeznaczenie terenu:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – lokalizacja budynków wolnostojących lub bliźniaczych, tereny zabudowy usługowej;
2) dopuszcza się:
a) obiekty pomocnicze,
b) lokalizację na jednej działce budowlanej budynku mieszkalnego i budynku usługowego, lokalizację budynku o funkcji mieszanej, w którym usługi zajmują więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku (zabudowa mieszkaniowo-usługowa);
c) infrastrukturę techniczną, dojazdy do działek budowlanych;
d) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.2.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: z § 5 i z ust.5 karty terenu.
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:
1) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej - jak oznaczono na rysunku planu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1;
2) teren położony jest w częściowo w strefie otoczenia a częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie - jak oznaczono na rysunku planu; w strefach obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2
5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 20%, dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej 30%;
3) intensywność zabudowy działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimalna 0,00, maksymalna 0,50; dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej minimalna 0,00, maksymalna 0,90;
4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 50%, dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej 30%;
5) usytuowanie budynków:
a) budynki mieszkalne:
- na działkach z bezpośrednim dojazdem z dróg 01.KDW, 02.KDW i z ul. Polanka, budynki mieszkalne sytuować najdłuższą kalenicą równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej odcinka drogi, z której następuje wjazd na działkę (z tolerancją 15 stopni),
- na działkach pozostałych usytuowanie dowolne;
b) na wszystkich działkach: budynki gospodarcze i garaże sytuować równolegle lub prostopadle do budynków mieszkalnych, dopuszcza się sytuowanie budynku mieszkalnego, gospodarczego i garażu w jednej linii, stosując jednakowe nachylenie połaci dachowych;
6) forma i wysokość zabudowy:
a) budynki mieszkalne i budynki usługowe:
- do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość do 9 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- na działkach z bezpośrednim dojazdem z dróg 01.KDW, 02.KDW dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30 stopni do 45 stopni; poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku; główną bryłę budynku należy kształtować na rzucie prostokąta w proporcjach min. 1:1,5;.poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku;
- na działkach pozostałych dachy dwuspadowe symetryczne i dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30 stopni do 45 stopni; poziom posadowienie parteru do 1,20m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku;

b) obiekty pomocnicze: do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość od 6 m, dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30 stopni do 45 stopni; poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku;
c) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 250 m2;
d) słupy i sieci elektroenergetyczne: wysokość dowolna;
e) maszty, inne słupy: wysokość do 12 m;
f) inne obiekty budowlane: wysokość do 5 m;
g) w obrębie jednej działki budowlanej obowiązuje ujednolicenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji;
7) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 3 i 4.
6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
1) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1;
2) w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.4;
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:
1) w wyróżnionych na rysunku planu strefach zieleni i wód powierzchniowych obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 1 pkt 4;
2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dla zabudowy usługowej i dla mieszkaniowej wolnostojącej 1200 m2, dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej 600 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 13 m x 13 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:
1) dostępność drogowa: z ul. Polanka, przyległej do terenu od strony zachodniej (położonej poza obszarem objętym planem, z drogi wewnętrznej 01.KDW i 02.KDW;
2) 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 dopuszcza się.
11. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: dla działek ewidencyjnych nr 238, 239, 240 – stanowiących własność Gminy Sztum – nie ustala się, dla pozostałych działek - 30%.

§ 15. Ustalenia dla terenu 4.MNU (powierzchnia ok. 0,75 ha)

1. Przeznaczenie terenu:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – lokalizacja budynków wolnostojących;
2) tereny zabudowy usługowej – lokalizacja budynków wolnostojących;
3) dopuszcza się:
a) obiekty pomocnicze,
b) lokalizację na jednej działce budowlanej budynku mieszkalnego i budynku usługowego, lokalizację budynku o funkcji mieszanej, w którym usługi zajmują więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku (zabudowa mieszkaniowo-usługowa);
c) infrastrukturę techniczną, dojazdy do działek budowlanych;
d) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.2;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: z § 5 i z ust.5 karty terenu.
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:

1) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2;
2) w terenie ustala się strefę widokową na panoramę miasta Sztum, w której ustala się: zakaz lokalizacji obiektów budowlanych (nie dotyczy elementów podziemnych), zakaz nasadzeń drzew.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 20%, dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej 30%;
3) intensywność zabudowy działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimalna 0,00, maksymalna 0,50; dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej minimalna 0,00, maksymalna 0,90;
4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 50%, dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej 30%;
5) usytuowanie budynków: budynki mieszkalne i budynki usługowe sytuować najdłuższą kalenicą równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z drogą 01. KDW(z tolerancją do 15 stopni); budynki gospodarcze i garaże sytuować równolegle lub prostopadle do budynków mieszkalnych, dopuszcza się sytuowanie budynku mieszkalnego, gospodarczego i garażu w jednej linii, stosując jednakowe nachylenie połaci dachowych;
6) forma i wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkalne:
- do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość do 9 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni; poziom posadowienie parteru do 1,20m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku; główną bryłę budynku należy kształtować na rzucie prostokąta w proporcjach min. 1: 1,5; poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku;

b) budynki usługowe:
- do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość do 10 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30 do 45 stopni,
- poziom posadowienie parteru do 1,20m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,

c) obiekty pomocnicze:
- do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość od 6 m,
- dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30 stopni do 45 stopni;
- poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku;

d) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 250 m2;
e) słupy i sieci elektroenergetyczne: wysokość dowolna;
f) maszty, inne słupy: wysokość do 10 m;
g) inne obiekty budowlane: wysokość do 5 m;
h) w obrębie jednej działki budowlanej obowiązuje ujednolicenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji;

7) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 3 i 4.

6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1;
2) wzdłuż terenu kolejowego ustala się strefa ograniczeń, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2.

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:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dla zabudowy usługowej i dla mieszkaniowej wolnostojącej 1000 m2, dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej 500 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 13 m x 13 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;
2) w podziale terenu na działki budowlane uwzględnić dojazd do terenu 2.MN.
9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej 01.KDW;
2) 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 dopuszcza się.
11. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 16. Ustalenia dla terenu: 01.KDW (powierzchnia ok. 1,60 ha); 02.KDW (powierzchnia ok. 0,38 ha); 03.KDW (powierzchnia ok. 0,10 ha);

1. Przeznaczenie terenu:
1) tereny dróg wewnętrznych;
2) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną z wykluczeniem obiektów kubaturowych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z ust.5.
1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
1) Teren 01.KDW i 02.KDW: wschodnie fragmenty terenów położone są w strefie ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej - jak oznaczono na rysunku planu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1;
2) teren 01.KDW: teren położony jest częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia a częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie - jak oznaczono na rysunku planu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m;
2) przekrój: z wydzieleniem jezdni i chodnik minimum jednostronny, lub przekrój jednoprzestrzenny bez wydzielania jezdni;
3) wysokość obiektów: słupy, sieci elektroenergetyczne: wysokość dowolna;
4) maszty, inne słupy: wysokość do 12 m.
4. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
1) zgodnie z § 8 ust.1;
2) w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.3.
5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) droga 01.KDW połączona jest z ul. Polanka;
2) droga 02.KDW połączona jest z ul. Polanka i z drogą 01.KDW;
3) droga 03.KDW zakończona placem do zawracania – jak na rysunku planu;
4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.
7. 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.

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

§ 17. Ustalenia dla terenu 04.KDW (powierzchnia ok.0,10 ha)

1. Przeznaczenie terenu:
1) tereny dróg wewnętrznych;
2) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną z wykluczeniem obiektów kubaturowych;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z ust.5.
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:
1) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej - jak oznaczono na rysunku planu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1;
2) teren położony jest w strefie otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2;
5. Zasady zagospodarowania terenu:
1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 6 m;
2) przekrój: jednoprzestrzenny bez wydzielania jezdni;
3) wysokość obiektów: słupy, sieci elektroenergetyczne: wysokość dowolna;
4) maszty, inne słupy: wysokość do 12 m.
6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
1) zgodnie z § 8 ust.1;
2) dla pasa infrastruktury technicznej oznaczonego na rysunku planu ustala się zakaz nasadzeń drzew i utwardzania trwałymi nawierzchniami.
7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) droga 01.KDW połączona jest z ul. Polanka;
2) 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%.

§ 20. Traci moc obowiązującą:
1. Miejscowy planem zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole, uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Sztumie nr XXVII/182/08 z dnia 30 sierpnia 2008 r. – w granicach objętych niniejszym planem.

2. Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole, uchwaloną uchwałą nr XXX.222.16 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 23 listopada 2016 r. – w granicach objętych niniejszym planem.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Czesław Oleksiak

Projekt, luty 2022 r.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia.....2022 r.

Rysunek planu w skali 1: 2000
Plik pdf

Przewodniczący Rady Miejskiej

Czesław Oleksiak

Projekt, luty 2022 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Sztumskie Pole.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Sztumie rozstrzyga co następuje:

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Sztumskie Pole, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 18.02.2022 r. do11.03.2022 r.

2. Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i upłynął w dniu 25.03.2022 r.

3. W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w ustalonym terminie składania uwag oraz w trakcie dyskusji publicznej w dniu 08.03.2022 nie złożono uwag ani wniosków do projektu planu ani do prognozy oddziaływania na środowisko/ złożono uwagi i wnioski. Złożone uwagi i wnioski Burmistrz Miasta i Gminy Sztum rozpatrzył w dniu….

4. Uwagi nie uwzględnione przez Burmistrza Miasta i Gminy Sztum, Rada Miejska w Sztumie rozstrzyga następująco:

    1) Uwaga 1 dotycząca ……..
    Zostaje uwzględniona/pozostaje nieuwzględniona.

    2) Uwaga 2 dotycząca ……..
    Zostaje uwzględniona/pozostaje nieuwzględniona.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Czesław Oleksiak

Projekt, luty 2022 r.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Sztumskie Pole oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Sztumie rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym planem występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy: sieci wodociągowe i sieci kanalizacji sanitarnej w drogach wewnętrznych 02.KDW, 03.KDW, 04.KDW.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Czesław Oleksiak

Projekt, luty 2022 r.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia.....2022 r.

Dane przestrzenne dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Sztumskie Pole,
o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 741 ze zm.).

Załącznik nr 4
ZAŁ4.XML (załącznik elektroniczny)

Przewodniczący Rady Miejskiej

Czesław Oleksiak