



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 23 stycznia 2017 r.

Poz. 279

UCHWAŁA NR XXX.222.2016 RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE

z dnia 23 listopada 2016 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) art. 14 - 20, art.23-26, art. 30 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. Poz. 778 ze zm.), w wykonaniu uchwały Nr XLII/416/2014 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 13 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole”, po stwierdzeniu, że zmiana nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Sztum uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI//341/2013 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30 listopada 2013 r., **uchwała się co następuje:**

§ 1. W uchwale nr XXVII/182/2008 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30 sierpnia 2008 r. zmienionej uchwałą nr X/74/2011 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30 sierpnia 2011 r. oraz uchwałą Nr X/75/2011 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30 sierpnia 2011 r. , t.j. Obwieszczenie Nr 5/2012 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole (Dz.Urz.Woj.Pom. 2013 r. poz. 502), wprowadza się następujące zmiany – stanowiące zmianę planu nr 1:

§ 2. 1. W§ 1 po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„Granice obszaru objętego zmianą planu nr 1 oznaczone są na rysunkach planu nr 1A, 1B, 1C, 1D, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 4,5,6,7; łączna powierzchnia obszaru objętego zmianą planu nr 1 wynosi ok. 79 ha””.

2. W § 2:

1) w ust.1 po pkt 3 dodaje się pkt 4, 5, 6, 7, 8, 9 w brzmieniu:

„4) rysunek planu nr 1A w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany planu nr 1;

5) rysunek planu nr 1B w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany planu nr 1;

6) rysunek planu nr 1C w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany planu nr 1;

7) rysunek planu nr 1D w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany planu nr 1;

8) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany planu nr 1;

9) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole, stanowiące załącznik nr 6 do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany planu nr 1”;

2) w ust.2 :

a) po pkt 7 dodaje się pkt 7a, 7b, 7c, 7d, 7e w brzmieniu:

„7a) 7a) Rozdział 7a – Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce 06;

7b) Rozdział 7b – Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce 07;

7c) Rozdział 7c – Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce 08;

7d) Rozdział 7d – Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce 09;

7e) Rozdział 7e – Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce 10”;

b) po pkt 10 dodaje się pkt 10a w brzmieniu:

„Przepisy końcowe dla zmiany planu nr 1 sporządzonej na podstawie uchwały Nr XLII/416/2014 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 13 czerwca 2014 r.”.

3. W § 3 po pkt 18 dodaje się pkt 19, pkt 20, pkt 21, pkt 22, pkt 23, pkt 24, pkt 25, pkt 26 w brzmieniu:

„19) 19) **zielen i wody powierzchniowe w terenach położonych w jednostkach 06, 07, 08, 09, 10:** zielen naturalna i ukształtowana obejmująca drzewa, krzewy, zielen niską oraz wody powierzchniowe (stawy, rowy, ciek, itp) oraz zielen o funkcji ochronnej stref brzegowych stawów, rowów, cieków;

20) **zabudowa mieszkalno – usługowa w terenach położonych w jednostkach 06, 07, 08, 09, 10:** zabudowa, która obejmuje na jednej działce budowlanej lokalizację budynku mieszkalnego i budynku usługowego, lokalizację budynku o funkcji mieszanej, w którym usługi zajmują więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku;

21) **odnawialne źródła energii w terenach położonych w jednostkach 06, 07, 08, 09, 10:** w rozumieniu przepisów odrębnych, o mocy do 20 kW, montowane na budynkach i na działkach według ustaleń szczegółowych dla danego terenu;

22) **infrastruktura techniczna w terenach położonych w jednostkach 06, 07, 08, 09, 10:** sieci, przyłącza i obiekty infrastruktury technicznej zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, telekomunikacji, odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych (w tym zbiorniki retencyjne), melioracji, elektroenergetyki;

23) **obowiązująca linia zabudowy w terenach położonych w jednostkach 06, 07, 08, 09, 10:** linia wyznaczona na rysunku planu, określająca położenie frontowej ściany budynku; dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, ganki, połacie dachu - jednak nie więcej niż o 1 m; dopuszcza się oddalenie fragmentów frontowej ściany budynku od tej linii, pod warunkiem, że nie przekroczą one łącznie 30% długości elewacji;

24) **za nośnik reklamowy w terenach położonych w jednostkach 06, 07, 08, 09, 10** uznaje się:

a) nośnik informacji i reklamy wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, niebędący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę;

b) reklamę wolnostojącą to jest obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam lub informacji, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą;

c) reklamę i / lub informację wbudowaną – to jest miejsce lub element umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, informacji, napisów i elementów dekoracyjnych; szyld o powierzchni do 0,30m nie jest reklamą wbudowaną;

25) *działka budowlana w terenach położonych w jednostkach 06, 07, 08, 09, 10:działka budowlana w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;*

26) *intensywność zabudowy w terenach położonych w jednostkach 06, 07, 08, 09, 10:w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.*

4. W § 4:

1) po ust.1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a) *Obszar objęty zmianą planu nr 1 obejmuje pięć jednostek:*

1) *jednostka 06, obejmująca tereny oznaczone na rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały nr XXVIII/182/08 z dnia 30 sierpnia 2008 r. symbolami: 01.MN.01 i 01.UT.02;*

2) *jednostka 07, obejmująca tereny oznaczone na rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały nr XXVIII/182/08 z dnia 30 sierpnia 2008 r. symbolami: 01.MU.03, 02.MU.02, 03.R/ZL.2;*

3) *jednostka 08, obejmująca teren oznaczony na rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały nr XXVIII/182/08 z dnia 30 sierpnia 2008 r. symbolem 04.MN.05;*

4) *jednostka 09, obejmująca teren oznaczony na rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały nr XXVIII/182/08 z dnia 30 sierpnia 2008 r. symbolem 05.MN.05;*

5) *jednostka 10 obejmujący teren oznaczony na rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały nr XXVIII/182/08 z dnia 30 sierpnia 2008 r. symbolem 05.UU.10”;*

2) po ust.3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. *Każdy teren wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunkach planu nr 1A, 1B, 1C, 1D jest oznaczony w tekście i na rysunku planu następująco: poz.1 - numer jednostki, w której jest położony, poz.2 - kolejny numer terenu położonego w danej jednostce, poz.3 – symbol oznaczający przeznaczenie terenu - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu”;*

3) po ust.4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a) *Na rysunkach planu nr 1A, 1B, 1C, 1D liniami wydzielającymi rejony wewnętrzne wyróżnia się fragmenty terenów, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia dotyczące szczególnych zasad zagospodarowania wynikających z użytkowania terenów, zasad ochrony środowiska kulturowego lub zasad ochrony środowiska przyrodniczego.Podział terenu elementarnego na wydzielania wewnętrzne nie jest spójny ani rozłączny: mogą istnieć fragmenty terenu nienależące do żadnego z wydzieleń wewnętrznych, mogą też istnieć fragmenty terenu należące równocześnie do dwu i więcej wydzieleń wewnętrznych”.*

5. W § 5:

1) po ust. 2 dodaje ust. 2a w brzmieniu:

„2a. *Dla terenów wydzielonych na rysunkach planu nr 1A, 1B, 1C, 1D liniami rozgraniczającymi - za wyjątkiem terenów układu komunikacyjnego w ustaleniach szczegółowych ustala się:*

1) *przeznaczenie terenu;*

2) *zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;*

3) *zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;*

4) *zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;*

5) *ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;*

6) *szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;*

7) *obsługę komunikacyjną;*

8) *sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;*

9) *ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;*

10) *stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*”;

2) po ust. 3 dodaje ust. 3a w brzmieniu:

„3a. Dla terenów układu komunikacyjnego wydzielonych na rysunkach planu nr 1A, 1B, 1C, 1D liniami rozgraniczającymi w ustaleniach szczegółowych ustala się:

- 1) *przeznaczenie terenu;*
- 2) *parametry, wyposażenie i dostępność;*
- 3) *wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;*
- 4) *sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu;*
- 5) *inne ustalenia;*
- 6) *stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*”.

6. W § 6:

1) po ust. 1 dodaje się ust. 1a, ust.1b, ust. 1c, ust. 1d w brzmieniu:

„1a. Rysunek planu nr 1A (jednostka 05 i jednostka 06), w skali 1: 2000, zawiera następujące obowiązujące oznaczenia graficzne:

1) *wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum z oznaczeniem obszarów objętych zmianą planu;*

2) *obowiązujące oznaczenia graficzne:*

a) *granice i zasady zagospodarowania terenów: granice obszaru objętego zmianą planu; linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania; linie wydzielające rejony wewnętrzne; maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy; obowiązujące linie zabudowy;*

b) *oznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: poz.1 - numer jednostki, w której położony jest teren, poz.2 - kolejny numer terenu, poz.3 - symbol oznaczający funkcje - przeznaczenie terenu;*

c) *przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: MN,RM,UT – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej, tereny usług turystyki; MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; MU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej; MN,UT – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny usług turystyki; MU,UT - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej i tereny usług turystyki; U,US -tereny zabudowy usługowej i tereny sportu i rekreacji; US,ZP – tereny sportu i rekreacji i tereny zieleni urządzonej; RM,U - tereny zabudowy zagrodowej i tereny zabudowy usługowej; R,RM – tereny rolnicze i tereny zabudowy zagrodowej; R – tereny rolnicze; ZL- las; ZP – tereny zieleni urządzonej; WS – tereny wód powierzchniowych; KD.D – tereny dróg publicznych; KDW – tereny dróg wewnętrznych;*

d) *zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: grupy drzewa do zachowania; szpaler drzew do zachowania; szpalerowe nasadzenia drzew;*

e) *zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:strefa ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy - osady śródleśnej związanej z przemysłem drzewnym w obrębie Sztumskie Pole; strefa ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej; strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego; strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu, strefa ochrony konserwatorskiej ekspozycji Starego Miasta Sztumu; historyczne drogi; trafostacja ujęta w gminnej ewidencji zabytków; budynki o wartościach historyczno – kulturowych objęte ochroną ustaleniami planu; linie historycznych podziałów rozłogów pól;*

f) *szczególne warunki zagospodarowania terenów: IT – pas techniczny infrastruktury; IE – strefa ograniczeń wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;*

3) skalę rysunku planu w formie liczbowej i liniowej;

4) oznaczenia informacyjne – nie będące ustaleniami planu.

1b. Rysunek planu nr 1B (jednostka 08) w skali 1: 2000 zawiera następujące oznaczenia graficzne:

1) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum z oznaczeniem terenów objętych zmianą planu;

2) obowiązujące oznaczenia graficzne:

a) granice i zasady zagospodarowania terenów: granice obszaru objętego zmianą planu; linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania; linie wydzielające rejon wewnętrzny; maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy; obowiązujące linie zabudowy;

b) oznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: poz.1 - numer jednostki, w której położony jest teren, poz.2 - kolejny numer terenu, poz.3 - symbol oznaczający funkcje - przeznaczenie terenu;

c) przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: MU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej; MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; ZL- las; KDW – tereny dróg wewnętrznych; K- kanalizacja sanitarna;

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: rejon zieleni i wód powierzchniowych; szpalerowe nasadzenia drzew;

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu, strefa ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu Starego Miasta Sztum, strefa ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej; budynek o wartościach historyczno – kulturowych objęty ochroną ustaleniami planu;

f) szczególne warunki zagospodarowania terenów: TK – strefa ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego i jej granice; IT – pas techniczny infrastruktury;

3) skalę rysunku planu w formie liczbowej i liniowej;

4) oznaczenia informacyjne – nie będące ustaleniami planu.

1c. Rysunek planu nr 1C (jednostka 09) w skali 1: 2000 zawiera następujące oznaczenia:

1) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum z oznaczeniem obszarów objętych zmianą planu;

2) obowiązujące oznaczenia graficzne:

a) granice i zasady zagospodarowania terenów: granice obszaru objętego zmianą planu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, linie wydzielające rejon wewnętrzny, maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;

b) oznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: poz.1 - numer jednostki, w której położony jest teren, poz.2 - kolejny numer terenu, poz.3 - symbol oznaczający przeznaczenie terenu;

c) przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: MU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej; MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; KDW – tereny dróg wewnętrznych;

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: okaz drzewa do zachowania; grupa drzewa do zachowania;

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu; strefa ochrony konserwatorskiej ekspozycji Starego Miasta Sztumu; zespół budynków o wartościach historyczno – kulturowych (zabytkowa zagroda) objęty ochroną ustaleniami planu; budynki o wartościach historyczno – kulturowych w zabytkowej zagrodzie objęte ochroną ustaleniami planu (Ł); wewnętrzne podwórze (dziedziniec);

f) *szczególne warunki zagospodarowania terenów: IT - pas techniczny infrastruktury; IG - strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200; TK – strefa ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego i jej granice;*

3) *skalę rysunku planu w formie liczbowej i liniowej;*

4) *oznaczenia informacyjne – nie będące ustaleniami planu.*

1d. Rysunek planu nr 1D (jednostka 10) w skali 1: 1000 zawiera następujące oznaczenia:

1) *wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum z oznaczeniem obszarów objętych zmianą planu;*

2) *obowiązujące oznaczenia graficzne:*

a) *granice i zasady zagospodarowania terenów: granice obszaru objętego zmianą planu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, linie wydzielające rejonu wewnętrzne; maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;*

b) *oznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: poz.1 - numer jednostki, w której położony jest teren, poz.2 - kolejny numer terenu, poz.3 - symbol oznaczający przeznaczenie terenu;*

c) *przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: U– tereny zabudowy usługowej; KDW – tereny dróg wewnętrznych; KDX – tereny komunikacji pieszej i rowerowej;*

d) *zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: strefa ochrony konserwatorskiej ekspozycji Starego Miasta Sztumu – wszystkie tereny objęte rysunkiem planu nr 1D;*

e) *szczególne warunki zagospodarowania terenów: IT- pas techniczny infrastruktury; zieleń izolacyjno – krajobrazowa; istniejący wjazd na teren z drogi krajowej nr 55; istniejący wyjazd na drogę krajową nr 55;*

3) *skalę rysunku planu w formie liczbowej i liniowej;*

4) *oznaczenia informacyjne – nie będące ustaleniami planu”.*

7. W § 7:

1) po ust. 1 dodaje się ust. 1a i 1b w brzmieniu:

„1a. Przeznaczenie terenów objętych zmianą planu oraz zasady ich zagospodarowania, ustalono: dla terenów zawartych na rysunku planu nr 1A – w rozdz. 7a i 7b, dla terenów zawartych na rysunku planu nr 1B – w rozdz. 7c, dla terenów zawartych na rysunku planu nr 1C – w rozdz. 7d, dla terenów zawartych na rysunku planu nr 1D – w rozdz. 7e.

1b) Dla terenów zawartych na rysunkach planu nr 1A, 1B, 1C, 1D ustala się następujące zasady lokalizacji wież telefonii komórkowej: dopuszcza się lokalizację wież telefonii komórkowej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu”;

2) ust.3 otrzymuje brzmienie:

„3. Lokalizację nowych budynków mieszkalnych na rysunku planu dopuszcza się poza strefą uciążliwości drogi KD.G.01, o szerokości 75m, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych, dla jednostki 10 zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust 4”;

3) 3) po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Lokalizacja nowych budynków mieszkalnych położonych w obrębie jednostki 10 zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów położonych w tej jednostce”.

8. W § 8 po ust. 2 dodaje się ust.3 w brzmieniu:

„3. Dla terenów jednostek 06, 07, 08, 09, 10 obowiązują ustalenia zawarte w ust.1 i 2 oraz dodatkowo ustala się następujące nakazy, zakazy i dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów mające na celu ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego:

1) ustala się następujące zasady lokalizacji odnawialnych źródeł energii (w rozumieniu § 3 pkt 21):

a) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych:

- w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (oznaczonych na rysunkach planu symbolem MN), w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi turystyki (oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,UT), w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową i usługi turystyki (oznaczonych na rysunku planu symbolem MU,UT) oraz w takiej odległości od linii rozgraniczających tych terenów, która zabezpieczy zachowanie izofony 40 dB na granicy tych terenów;

- w obrębie terenów lasów (oznaczonych na rysunkach planu symbolem ZL);

- w obrębie terenów dróg wewnętrznych (oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW) oraz w odległości od linii rozgraniczających tych dróg minimum 1,5 krotnej wysokości wieży i śmigła łącznie;

- w obrębie oznaczonych na rysunku planu grup drzew oraz zieleni i wód powierzchniowych;

- w obrębie oznaczonych na rysunku planu dojazdów oraz w strefie ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego;

- w obrębie terenów dróg publicznych oraz w odległości minimum 1,5 krotnej wysokości wieży i śmigła łącznie od linii rozgraniczających tych dróg;

b) w terenach, gdzie dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych ustala się maksymalną moc elektrowni wiatrowej na jednej działce budowlanej do 20 kW; maksymalną wysokość elektrowni wiatrowych obejmująca wysokość masztu i wysokość / długość elementu napędowego (śmigła, turbiny, itp.) - według ustaleń szczegółowych zawartych w kartach terenów - w ust 5 pkt 3 lit e; wysokość śmigła do $\frac{1}{4}$ wysokości masztu;

c) dla zabytkowych obiektów budowlanych, dla zabytkowego zespołu budynków, stref ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia podane w § 10;

2) dla terenów jednostek 06, 07, 08, 09, 10 stosuje się zasady kształtowania zabudowy podane w ustaleniach szczegółowych – kartach terenów zawartych w rozdz. 7a, 7b, 7c, 7d, 7e;

3) ustala się następujące zasady lokalizacji nośników reklamowych (w rozumieniu definicji podanej w § 3 ust. 25):

a) dla terenów jednostek 06, 07, 08, 09, 10 ustala się zakaz umieszczania nośników reklamowych i informacyjnych (w tym plansz i banerów) na ogrodzeniach;

b) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonych na rysunku planu symbolem MN), w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki (oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,UT), w terenach sportu i rekreacji u terenach zieleni urządzonej (oznaczonych na rysunku planu symbolem US,ZP), w terenach zieleni urządzonej (oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP):

- zakazuje się lokalizacji wszelkich nośników reklamowych wolnostojących,

- dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych i reklam umieszczanych na budynkach - powierzchnia tablicy (szyldu) do 0,50m²;

c) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonych na rysunku planu symbolem MN), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej i zabudowy mieszkalno – usługowej (oznaczonych na rysunku planu symbolem MU), w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową i usługi turystyki (oznaczonych na rysunku planu symbolem MU,UT), w terenach zabudowy zagrodowej, terenach usług turystyki (oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,RM,UT), w terenach zabudowy zagrodowej i terenach zabudowy usługowej (oznaczonych na rysunku planu symbolem RM,U), w terenach rolniczych i zabudowy zagrodowej (oznaczonych na rysunku planu symbolem R, RM) oraz w terenach rolniczych (oznaczonych na rysunku planu symbolem R):

- dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych i reklam wolnostojących - powierzchnia tablicy do 1,20 m², oraz umieszczanie nośników reklamowych i informacyjnych na budynkach - powierzchnia tablicy (szyldu) do 0,50 m²,

d) w terenach kanalizacji sanitarnej (oznaczonych na rysunku planu symbolem K), lasu (oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL), w terenach wód powierzchniowych (oznaczonych na rysunku planu symbolem WS) w terenach dróg publicznych (oznaczonych na rysunku planu symbolem KD.D) i dróg wewnętrznych (oznaczonych na rysunku planu symbolem KD.W):

- dopuszcza się tablice informacyjne związane z użytkowaniem terenów, powierzchnia tablicy (szyldu) do 0,50 m²,

- wyklucza się lokalizację nośników reklamowych i reklam wolnostojących;

d) w terenach zabudowy usługowej (oznaczonych na rysunku planu symbolem U): dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych i reklam wolnostojących - powierzchnia tablicy do 1,2 m², oraz umieszczanie nośników reklamowych i informacyjnych na budynkach - powierzchnia tablicy (szyldu) do 0,50 m²;

e) w terenach położonych w jednostce 10 ustala się dodatkowo zakaz lokalizowania tablic emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED w sposób oddziałujący na użytkowników drogi krajowej nr 55;

f) dla zabytkowych obiektów, dla zabytkowego zespołu budynków, strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy osady śródlądowej obowiązują ustalenia podane w § 10 ust. 8, 9 i 10;

4) wszelkie urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej muszą być zamaskowane, w tym konstrukcje wież o kolorystyce maskującej, na konstrukcji wież telekomunikacyjnych wprowadza się zakaz lokalizowania reklam”.

9. W § 9 po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Dla terenów jednostek nr 06, 07, 08, 09, 10 objętych rysunkami planu nr 1A, 1B, 1C, 1D obowiązują ustalenia zawarte w ust. 2 i 3 oraz dodatkowo ustala się:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska za wyjątkiem:

a) terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1A symbolami: 06.1.MN, RM, UT; 06.2.MN, RM, UT; 06.6.U, US; 06.13.R, RM; 07.2.RM, U;

b) terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1D symbolami: 10.1.U i 10.2.U;

c) realizacji inwestycji celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;

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

3) 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 przeducięzliwościami innych funkcji;

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

5) przy kształtowaniu terenów biologicznie czynnych w tym nasadzeniach drzew i krzewów należy stosować gatunki rodzime zgodne z warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zielonych i z zastosowaniem kompozycji wielopiętrowych; prace niwelacyjne ograniczyć do niezbędnego minimum;

6) ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunki gruntowo – wodne, 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;

- 7) drogi przechodzące w miejscach przecięcia cieków, rowów i przez zagłębienia terenów należy wyposażyć w przepusty umożliwiające migrację zwierząt;
- 8) ustala się nakaz zebrania wierzchniej warstwy ziemi przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
- 9) ustala się następujące poziomy hałasu wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN,RM,UT; MN; MU; MN,UT ; MU,UT- jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami R,RM i RM,U - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: US, ZP i ZP jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 10) przy zagospodarowaniu działek budowlanych należy:
- a) dla dojazdów i dojeść stosować nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne;
- b) w maksymalnym stopniu zachować istniejące drzewa;
- 11) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi (na terenach znajdujących się w obszarze oddziaływań akustycznych dróg) ustala się wymóg zastosowania środków technicznych doprowadzających poziom hałasu do wartości obowiązujących norm zgodnie z przepisami prawa budowlanego”.

10. W § 10 po ust. 7 dodaje się ust. 8, ust. 9, ust. 10, ust.11 w brzmieniu:

„8. Na terenie jednostki 06 występuje obiekt budowlany ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków:

- 1) trafostacja na działce nr ew. 216 (rysunek planu nr 1A, teren 07.10.ZP) - obiekt oznaczony na rysunku planu nr 1A symbolem „A”;
- 2) dla ww. obiektu budowlanego ustala się:
- a) nakaz zachowania formy architektonicznej (to jest: bryły, kształtu dachu), dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), materiałów budowlanych elewacji i historycznej kolorystyki;
- b) zakaz nadbudowy, rozbudowy, ocieplania od zewnątrz;
- c) dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem obiektu do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych oraz konserwację; przy przebudowach ustala się nakaz zachowania elementów chronionych;
- d) zakaz lokalizacji kolektorów słonecznych, instalacji fotowoltaicznych i elektrowni wiatrowych wolnostojących i montowanych na ww. obiekcie oraz w promieniu do 5m od tego obiektu;
- e) zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej na obiekcie;
- f) zakaz lokalizacji nośników reklamowych i reklam wolnostojących i montowanych na ww. obiekcie oraz w promieniu do 5 m od tego obiektu; na ww. obiekcie dopuszcza się lokalizację wyłącznie szyldu dotyczącego ochrony obiektów i prowadzonej w budynku działalności, powierzchnia tablicy (szyldu) do 0,5 m²;
- g) w razie konieczności rozbiórki obiektu w sytuacji uzasadnionej jego stanem zachowania stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia ludzkiego, potwierdzonym opinią techniczną wykonaną przez osoby posiadające właściwe uprawnienia do wykonywania takich opinii należy wykonać przed rozbiórką inwentaryzację pomiarową i fotograficzną obiektu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- h) wszelkie działania w obrębie elementów chronionych podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony i opieki nad zabytkami oraz przepisom budowlanym odnoszącym się do obiektów i obszarów zabytkowych.

9. Na terenach jednostek 06, 08, 09 występują budynki o wartościach historyczno - kulturowych i zespół budynków o wartościach historyczno – kulturowych (zabytkowa zagroda) objęte ochroną ustaleniami planu.

1) Wykaz budynków i zespołu budynków:

a) budynek mieszkalny, na działce nr ew. 138, ul. Łąkowa 3 - budynek oznaczony na rysunku planu symbolem „B” (rysunek planu nr 1A, teren 06.1.MN,RM,UT);

b) budynek gospodarczy na działce nr ew. 138, ul. Łąkowa 3 – budynek oznaczony na rysunku planu symbolem „C” (rysunek planu nr 1A, teren 06.1.MN,RM,UT);

c) budynek mieszkalny na działce nr ew. 136/2, ul. Łąkowa 7 – budynek oznaczony na rysunku planu symbolem „D” (rysunek planu nr 1A, teren 06.1.MN,RM,UT);

d) budynek mieszkalny na działce nr ew. 133, ul. Łąkowa 13 – budynek oznaczony na rysunku planu symbolem „E” (rysunek planu nr 1A, teren 06.2.MN,RM,UT);

e) budynek mieszkalny na działce nr ew. 151, ul. Łąkowa 14 – budynek oznaczony na rysunku planu symbolem „F” (rysunek planu nr 1A, teren 06.5.MN,RM,UT);

f) budynek gospodarczy na działce nr ew. 151, ul. Łąkowa 14 – budynek oznaczony na rysunku planu symbolem „G” (rysunek planu nr 1A, teren 06.5.MN,RM,UT);

g) budynek mieszkalny na działce nr ew. 150, ul. Łąkowa 12 – budynek oznaczony na rysunku planu symbolem „H” (rysunek planu nr 1A, teren 06.5.MN,RM,UT);

h) budynek gospodarczy na działce nr ew. 150, ul. Łąkowa 12 – budynek oznaczony na rysunku planu symbolem „I” (rysunek planu nr 1A, teren 06.5.MN,RM,UT);

i) budynek mieszkalny na działce nr ew. nr 148, ul. Łąkowa 8 – budynek oznaczony na rysunku planu symbolem „J” (rysunek planu nr 1A, teren 06.4.MN,RM,UT)

j) budynek mieszkalny na działce nr ew. 144, ul. Łąkowa 4– budynek oznaczony na rysunku planu symbolem „K” (rysunek planu nr 1A, teren 06.3.MN,RM,UT);

k) budynek mieszkalny na działce nr ew. 66/4 – budynek oznaczony na rysunku planu symbolem „L” (rysunek planu nr 1B, teren 08.1.MU);

l) zespół budynków o wartościach historyczno – kulturowych (zabytkowa zagroda), na działce nr ew 45–zespół oznaczony graficznie na rysunku planu i budynki oznaczone symbolem „L” (rysunek planu nr 1C, teren 09.4.MN);

2) Dla budynków o wartościach historyczno – kulturowych wymienionych w pkt 1) lit a) do lit k) oraz dla budynków w zabytkowej zagrodzie (wymienionej w pkt 1 lit l) ustala się:

a) nakaz zachowania formy architektonicznej (to jest: bryły, kształtu dachu, wysokości), dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), materiałów budowlanych elewacji i historycznej kolorystyki;

b) zakaz nadbudowy, rozbudowy, ocieplania od zewnątrz budynków o elewacjach ceglanych, drewnianych oraz tynkowanych z detalem architektonicznym styropianem, wełną mineralną, itp.;

c) dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem budynków do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych oraz konserwację; przy przebudowach obowiązuje zachowanie elementów chronionych;

d) zakaz lokalizacji kolektorów słonecznych, instalacji fotowoltaicznych i elektrowni wiatrowych wolnostojących i montowanych na ww. budynkach oraz w promieniu do 5m od tych budynków;

e) zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej na budynkach o wartościach historyczno – kulturowych;

f) *zakaz lokalizacji nośników reklamowych i reklam wolnostojących i montowanych na ww. obiektach oraz w promieniu do 5m od tych obiektów; na ww. obiektach dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego szyldu dotyczącego ochrony obiektów i prowadzonej w budynku działalności, powierzchnia tablicy (szyldu) do 0,5 m²;*

3) *Dla zespołu budynków o wartościach historyczno – kulturowych (zabytkowej zagrody) wymienionego w pkt 1) lit l dodatkowo ustala się:*

a) *zachowanie charakterystycznej zasady usytuowania budynków i zieleni na działce;*

b) *sytuowanie nowych budynków w zespole zabytkowym jako uzupełnienie istniejącej zabudowy z wytworzeniem wewnętrznego podwórza lub jako odtworzenie w miejscu ich historycznego występowania;*

c) *nowe budynki muszą mieć formę architektoniczną dostosowaną do obiektów historycznych występujących w obrębie zabytkowych zespołów z uwzględnieniem nawiązania do: wysokości, poziomu posadowienia parteru, proporcji wymiarów rzutu, kształtu dachu i jego układu w stosunku do drogi, materiałów elewacyjnych, pokrycia; dopuszcza się współczesne interpretacje form historycznych przy spełnieniu w/w warunków; proporcje boków budynków nowych i rozbudowywanych: 1 do 1,5 -1,8;*

d) *nakaz zachowania i rewitalizacji zieleni (drzew i krzewów) związanej z zespołem;*

e) *zakaz lokalizacji: kolektorów słonecznych, instalacji fotowoltaicznych i elektrowni wiatrowych wolnostojących;*

f) *zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej w obrębie zespołu;*

g) *zakaz lokalizacji nośników reklamowych i reklam wolnostojących i montowanych w obrębie zespołu oraz w promieniu do 5m od zespołu;*

h) *zakaz lokalizacji w zespole elementów dysharmonizujących i dominant architektonicznych;*

i) *wyklucza się z lokalizacji budynków i obiektów małej architektury wewnętrzne podwórza (dziedziniec); teren należy zagospodarować jako przestrzeń otwartą: podwórza, zieleni niską (trawnik) z dopuszczeniem pojedynczych drzew; dopuszcza się miejsca postojowe;*

j) *zasady ochrony budynków o wartościach historyczno – kulturowych w zabytkowej zagrodzie oznaczonych na rysunku planu według zasad podanych w pkt 2.*

10. *Dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej ustala się:*

1) *dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy osady śródlądowej związanej z przemysłem drzewnym w obrębie Sztumskie Pole - oznaczonej na rysunku planu nr 1A obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.3 oraz dodatkowo obowiązują następujące ustalenia:*

a) *zakaz lokalizacji wolnostojących elektrowni wiatrowych;*

b) *zakaz lokalizacji wolnostojących kolektorów słonecznych, instalacji fotowoltaicznych:*

- *w pasie terenu zawartym pomiędzy drogą publiczną lub wewnętrzną a elewacją frontową budynków,*

- *na ciągach widokowych na zabytkowe budynki i historyczne zespoły zabudowy;*

- *na elewacjach budynków widocznych z dróg publicznych i z dróg wewnętrznych;*

c) *zakaz lokalizacji nośników reklamowych i reklam wolnostojących i montowanych na budynkach; na budynkach dopuszcza się lokalizację wyłącznie szyldu dotyczącego ochrony obiektów i prowadzonej w budynku działalności, powierzchnia tablicy (szyldu) do 0,5 m²;*

d) *dla budynków mieszkalnych i usług turystyki nowych i rozbudowywanych obowiązuje rzut prostokątny, proporcje rzutu 1 do 1,5 -1,8;*

e) *nakaz uczytelnienia w zagospodarowaniu terenu historycznych podziałów rozłogów pól oznaczonych na rysunku planu w terenach 06.1.MN,RM,UT i 06.10.MN,UT - ogrodzenia drewniane, żywopłoty o wysokości do 1,50m;*

2) tereny objęte rysunkami planu nr 1A, 1B, 1C, 1D położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia lub ekspozycji zabytkowego zespołu Starego Miasta w Sztumie. W strefie ustala się:

a) ograniczenie gabarytów i wskaźników zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymidła poszczególnych terenów, zawartymi w § 14, § 15, § 16, § 17, § 18;

b) zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję zabytkowego zespołu.

11. Dla strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia zawarte w kracie terenu 07.7.ZL”.

11. W § 11 po ust. 2 dodaje ust. 3 w brzmieniu:

„3. . Dla terenów jednostek 06, 07, 08, 09, 10 ustala się dodatkowo następujące nakazy, zakazy i dopuszczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zasady lokalizacji nośników reklamowych według zasad zawartych w § 8 ust. 3 pkt 2;

2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, urządzeń technicznych i zieleni według zasad podanych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w rozdziałach: 7a, 7b, 7c, 7d, 7e”.

12. W § 12 po ust.2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Dla terenów jednostek 06, 07, 08, 09, 10 ustala się następujące nakazy, zakazy i dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

1) obowiązują ustalenia wynikające ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zawarto w § 10 ust.8;

2) obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 6a i 7a;

3) w terenach nie występują tereny górnicze;

4) w terenach nie występują tereny narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

5) w terenach nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych”.

13. Po § 13 dodaje się § 13a w brzmieniu:

„§ 13a. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości dla jednostek 06, 07, 08, 09, 10.

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działek dla poszczególnych terenów – według ustaleń szczegółowych dla danego terenu zawartych w rozdziałach 7a, 7b, 7c, 7d, 7e. Podana dla poszczególnych terenów minimalna powierzchnia działek dotyczy nowych podziałów terenów na działki budowlane, dokonywanych po dniu wejścia w życie planu. Dla działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dla dojazdów w obrębie terenów funkcjonalnych, dla poszerzenia dróg publicznych i dróg wewnętrznych, podziału działek w celu przyłączenia ich do działek przyległych na cele poprawy warunków zagospodarowania działek –powierzchnia działek dowolna;

b) minimalna szerokość frontu działek 18 m, maksymalna szerokość frontu działek 50m; ustalenie nie dotyczy działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dla dojazdów w obrębie terenów funkcjonalnych, dla poszerzenia dróg publicznych i dróg wewnętrznych, podziału działek w celu przyłączenia ich do działek przyległych na cele poprawy warunków zagospodarowania działek, działek skrajnych i narożnych, dla których dopuszcza się szerokość frontu działek dowolną;

c) 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;

2. Dla wydzielanych działek stanowiących dojazdy do działek budowlanych i terenów rolnych 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”.

14. W § 14:

1) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Dla jednostek 06, 07, 08, 09, 10 obowiązują zasady podziałów geodezyjnych podane w § 13a ust.1 pkt 1 i ust.2”;

2) po ust. 6 dodaje się ust. 6a w brzmieniu:

„6a. Dla jednostek 06 i 07 położonych w strefie ograniczeń wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej (IE), oznaczonej na rysunku planu nr 1A, obowiązują warunki zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu”;

3) po ust. 7 dodaje się ust. 7a w brzmieniu:

„7a. Dla terenu 09.5. w jednostce 09 znajdującego się w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 200 (IG), oznaczonej na rysunku planu nr 1C, obowiązują warunki zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu”;

4) po ust. 8 dodaje się ust. 8a w brzmieniu:

„1) W jednostkach 07, 08, 09, 10 nie występują tereny kolejowe - tereny zamknięte.

2) W jednostkach 08 i 09 występuje strefa ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego (TK), oznaczona na rysunkach planu nr 1B i nr 1C; dla terenów położonych w tej strefie obowiązują warunki zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu”;

5) po ust. 8a dodaje się ust. 8b w brzmieniu:

„8b. W jednostkach 06, 07, 08, 09, 10 występuje pas techniczny infrastruktury (IT), oznaczony na rysunkach planu nr 1A, nr 1B, nr 1C, nr 1D; dla terenów położonych w tym pasie obowiązują warunki zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;”;

6) po ust. 9 dodaje się ust. 9a w brzmieniu:

„9a. W jednostkach 06, 07, 08, 09 ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziałach 7a, 7b, 7c, 7d”.

15. W § 15:

1) w ust. 3 po pkt 5 dodaje się pkt 5a w brzmieniu:

„5a)

a) W jednostce 06 układ komunikacyjny w zakresie dróg publicznych tworzą:

- ulica klasy D – dojazdowa 06.18.KD.D, istniejąca, stanowiąca północny odcinek ul. Łąkowej; droga połączona jest skrzyżowaniem z istniejącą drogą publiczną przyległą do terenu 06.18.KD.D od strony południowej;

b) W jednostce 07 nie ustala się przebiegu dróg publicznych; powiązanie terenów z drogami publicznymi zapewniają drogi istniejące, przyległe do granic jednostki od strony zachodniej, północnej, południowej i wschodniej,

c) W jednostce 08 nie ustala się przebiegu dróg publicznych; powiązanie z drogami publicznymi zapewniają drogi istniejące, przyległe do granic jednostki od strony północnej i zachodniej oraz droga projektowana, przyległa do północno – zachodniej granicy terenu 08.9.MU;

d) W jednostce 09 nie ustala się przebiegu dróg publicznych; powiązanie z drogą publiczną zapewnia droga istniejąca, przyległa do granic jednostki od strony wschodniej;

e) W jednostce 10 nie ustala się przebiegu dróg publicznych; powiązanie z drogami publicznymi zapewniają istniejące drogi publiczne przyległe do granic jednostki od strony wschodniej (droga krajowa nr

55) i od strony północnej oraz drogi projektowane przyległe do granic jednostki od strony południowej i od strony zachodniej”;

2) po ust.4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a. W jednostkach 06, 07, 08, 09, 10 wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą drogi wewnętrzne:

a) w jednostce 06:

- droga wewnętrzna - projektowana: teren oznaczony na rysunku planu 1A symbolem 06.19.KDW; droga stanowi dojazd do nowych terenów przeznaczonych do zabudowy;

- droga wewnętrzna – projektowana: teren oznaczony na rysunku planu 1A symbolem 06.20.KDW; droga stanowi łącznik pomiędzy istniejącymi drogami publicznymi;

b) w jednostce 07: droga wewnętrzna istniejąca: teren oznaczony na rysunku planu 1A symbolem 07.14.KDW;

c) w jednostce 08:drogi wewnętrzne (odcinki istniejące i projektowane): tereny oznaczone na rysunku planu 1B symbolami: 08.10.KDW, 08.11.KDW;

d) w jednostce 09:drogi wewnętrzne istniejące - tereny oznaczone na rysunku planu 1C symbolami: 09.6.KDW, 09.7.KDW, 09.8.KDW, 09.9.KDW; drogi powiązane są z układem dróg publicznych przyległych do granic jednostki od strony wschodniej i południowej;

e) w jednostce 10:

- droga wewnętrzna - istniejąca, projektowana do poszerzenia - teren oznaczony na rysunku planu 1D symbolem 10.3.KDW; droga powiązana zjazdem publicznym drogą publiczną - drogą krajową nr 55, przyległą do granic jednostki od strony wschodniej,

- droga wewnętrzna - istniejąca - teren oznaczony na rysunku planu 1D symbolem 10.4.KDW; droga stanowi wyłącznie wjazd na teren 10.2.U, połączona jest istniejącym zjazdem publicznym z drogą publiczną - drogą krajową nr 55, przyległą do granic jednostki od strony wschodniej”;

3) w ust.6 dodaje się pkt 4) w brzmieniu:

„4) Wjednostce 10 dla komunikacji pieszej i rowerowej ustala się tereny położone po zachodniej stronie drogi krajowej nr 55 – oznaczone na rysunku planu nr 1D symbolami 10.5.KDX i 10.6.KDX”;

4) w ust.7 dodaje się pkt 5) w brzmieniu:

„5) dla jednostek 06, 07, 08,09,10 ustala się:

a) następujące wskaźniki miejsc postojowych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,

- dla usług handlu: minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynku, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal handlowy oraz minimum 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione,

- dla usług gastronomii (restauracje, kawiarnie, bary itp.): minimum 1 miejsce postojowe na 10 m² sali konsumpcyjnej, oraz minimum 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione,

- usługi hotelowe i inne usługi turystyki: minimum 1 miejsce postojowe na 4 łóżka (miejsca noclegowe), oraz minimum 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione,

- usługi sportu i rekreacji: minimum 15 miejsc postojowych na 100 użytkowników terenowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

- usługi oświaty (szkoła, przedszkole): minimum 1 miejsce postojowe na 20 dzieci, oraz minimum 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione,

- usługi inne: minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 mp na 1 lokal usługowy, oraz minimum 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione,

- zieleń urządzona: minimum 1 miejsce postojowe na 500 m² powierzchni terenu;

b) w obrębie miejsc postojowych wyznaczonych dla usług zgodnie ze wskaźnikami podanymi w lit a), wyznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w sposób następujący:

- minimum 1 stanowisko na 1 – 6 miejsc postojowych;
- minimum 2 stanowiska na 7 – 15 miejsc postojowych;
- minimum 3 stanowiska na 16 – 40 miejsc postojowych;
- minimum 4 stanowiska na 41 – 100 miejsc postojowych;
- minimum 5 % stanowisk powyżej 100 miejsc postojowych;

c) miejsca postojowe dla rowerów: minimum 2 miejsca na 1 punkt usługowy”.

16. W§ 16 ust.2:

1) po pkt 1) dodaje się pkt 1a) w brzmieniu:

„1a) Dla jednostek 06, 07, 08, 09, 10 dodatkowo ustala się:

- a) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę również z ujęć własnych;
- b) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne;
- c) 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;
- d) dopuszcza się budowę sieci wodociągowych w innych terenach niż podano w ust. 1 w przypadku braku technicznych lub prawnych możliwości ich usytuowania;
- e) parametry sieci wodociągowych zgodnie z przepisami odrębnymi”;

2) po pkt 2) dodaje się pkt 2a) w brzmieniu:

„2a) dla jednostek 06, 07, 08, 09, 10 dodatkowo ustala się:

- a) tymczasowo, to jest do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi danego terenu, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych, bezodpływowych. Po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej obowiązuje podłączenie obiektu do sieci, zbiorniki bezodpływowe przeznaczyć do likwidacji lub po oczyszczeniu do innych celów gospodarczych;
- b) dopuszcza się budowę sieci wodociągowych w innych terenach niż podano w ust. 1 w przypadku braku technicznych lub prawnych możliwości ich usytuowania;
- c) parametry sieci zgodnie z przepisami odrębnymi”;

3) po pkt 3) dodaje się pkt 3a) i pkt 3b) w brzmieniu:

„3a) dla jednostki 10 wyklucza się odprowadzenie wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 55 (przyległej do terenu jednostki nr 10 od strony wschodniej);

3b) dla jednostek 06, 07, 08, 09, 10 dodatkowo ustala się możliwość przebiegu sieci kanalizacji deszczowej we wszystkich terenach; parametry sieci zgodnie z przepisami odrębnymi”;

4) po pkt 4) dodaje się pkt 4a) w brzmieniu:

„4a) Dla jednostek 06, 07, 08, 09, 10 dodatkowo ustala się:

- a) zasilanie terenów objętych planem poprzez istniejące i projektowane sieci 15 kV, 0,4kV, poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- b) istniejącą i projektowaną sieć należy przystosować do projektowanego zagospodarowania;
- c) usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi odbywa się w porozumieniu z gestorem sieci;

d) w terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się możliwość budowy naziemnych stacji transformatorowych; dopuszcza się sytuowanie budynku trafostacji bezpośrednio przy granicy działek budowlanych z uwzględnieniem maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu; stacje na słupowe bez ograniczeń”;

5) po pkt 7 dodaje się pkt 7a) w brzmieniu:

„7a) Dla jednostek 06, 07,08,09,10 ustala się następujące zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji i teletechniki:

a) planowaną sieć telekomunikacyjną należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych;

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

c) linie telekomunikacyjne i teletechniczne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w drogach publicznych, drogach wewnętrznych; w pozostałych terenach dopuszcza się budowę sieci w przypadku braku w przypadku braku technicznych lub prawnych możliwości ich usytuowania w drogach;

d) lokalizacja urządzeń telekomunikacyjnych i teletechnicznych zgodnie z przepisami odrębnymi”.

17. Po § 16 dodaje się § 16a w brzmieniu:

„§ 16a. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w jednostkach 06, 07, 08, 09,10. Dla terenów nie ustala sposobu tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.

18. Uchyła się § 17. Ustalenia dla terenu 01.MN.01.

19. Uchyła się § 18. Ustalenia dla terenu 01.UT.02.

20. Uchyła się § 19. Ustalenia dla terenu 01.MU.03.

21. Uchyła się § 23. Ustalenia dla terenu 02.MU.02.

22. Uchyła się § 37. Ustalenia dla terenu 03.R/ZL.02.

23. Uchyła się § 43. Ustalenia dla terenu 04.MN.05.

24. Uchyła się § 51. Ustalenia dla terenu 05.MN.05.

25. Uchyła się § 56. Ustalenia dla terenu 05.UU.10.

26. 26. Po rozdz. 7 dodaje się:

1) Rozdział 7a w brzmieniu:

„**Rozdział** **7a.**
Rozdział 7a. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce 06 - na rysunku planu nr 1A.

§ 66a. Ustalenia dla terenów: 06.1.MN,RM,UT (powierzchni 0,7240 ha); 06.2.MN,RM,UT (powierzchnia 0,3910 ha);

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej, tereny usług turystyki (funkcje usług turystycznych - w rozumieniu definicji podanej w § 3 pkt 4);

1) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację budynku usługowego i budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

b) mieszkanie w budynku usług turystyki;

c) lokalizację budynków gospodarczych i garaży - wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;

d) lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;

e) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i użytkowaniem terenu;

f) lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartych w § 3 pkt 21 i 22;

g) lokalizację dojazdów do działek budowlanych;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) według ustaleń zawartych w § 8 ust.1,2,3;

b) w obrębie jednej działki budowlanej obowiązuje ujednoczenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i kolorystyki elewacji;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3 i 4.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) tereny położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy osady śródlądowej, w której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.10 pkt 1;

2) w terenie 06.1.MN,RM,UT znajdują się budynki o wartościach historyczno – kulturowych objęte ochroną ustaleniami planu, oznaczone na rysunku planu symbolami: „B”, „C”, „D”, dla których obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.9 pkt 2;

3) w terenie 06.2.MN,RM,UT znajduje się budynek o wartościach historyczno – kulturowych objęty ochroną ustaleniami planu, oznaczony na rysunku planu symbolem „E”, dla którego obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.9 pkt 2;

4) tereny 06.1.MN,RM,UT i 06.2.MN,RM,UT położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się linie zabudowy:

a) obowiązujące linie zabudowy (linie dotyczą budynków mieszkalnych i budynków usługowych):

- teren 06.1.MN,RM,UT: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.18.KD.D oraz wzdłuż elewacji frontowej budynków o wartościach historyczno – kulturowych - jak na rysunku planu,

- teren 06.2.MN,RM,UT: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.18.KD.D - jak na rysunku planu,

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren 06.1.MN,RM,UT: dla nowych budynków w odległości 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.16.ZL dla budynków istniejących na działce nr 139 nieprzekraczalna linia zabudowy od terenu 06.12.ZL zgodnie z przepisami odrębnymi, w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.10.MN,UT, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.19.KDW – jak na rysunku planu;

- - teren 06.2.MN,RM,UT: w odległości 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.16.ZL, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.19.KDW, w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 06.9.MN,UT oraz od strony wschodniej - jak na rysunku planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i przy lokalizacji budynku mieszkalnego i budynku usługowego na jednej działce budowlanej: do 0,20 powierzchni działki budowlanej,

- dla usług turystyki: do 0,30 do powierzchni działki budowlanej;

b) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i przy lokalizacji budynku mieszkalnego i budynku usługowego na jednej działce budowlanej: minimalna 0,03, maksymalna 0,50 powierzchni działki budowlanej;

- dla usług turystyki: minimalna 0,03, maksymalna 0,90 powierzchni działki budowlanej;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i przy lokalizacji budynku mieszkalnego i budynku usługowego na jednej działce budowlanej: minimum 50% działki budowlanej;

- dla usług turystyki: minimum 40% powierzchni działki budowlanej;

d) usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle do linii rozgraniczającej z drogą 06.18. KD.D (z tolerancją do 15 stopni);

e) wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust.7 pkt 5;

3) parametry zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki inwentarskie i składowe w zabudowie zagrodowej, budynki usług turystyki:

- wysokość do 9 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- poziom posadowienie parteru do 0,3 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,

- dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

- główne kalenice budynków równoległe do linii rozgraniczającej drogi 06.18.KD.D,

- wyklucza się lukarny i wykusze w elewacji południowej budynków,

- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,

- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 150 m²;

b) budynki gospodarcze, garaże:

- wysokość do 5 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- poziom posadowienie parteru do 0,3 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,

- dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°- 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,

- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 80 m²;

c) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;

d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;

e) maszty, słupy inne: wysokość do 8 m;

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) *minimalna powierzchnia działek:*

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dla usług turystyki : minimum 1000 m²,
- dla zabudowy zagrodowej: minimum 3000 m²,
- innych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1 lit.a;

2) *scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;*

3) *wydzielenie dojazdów zgodnie z zasadami zawartymi w § 13a ust.2.*

7. *Obsługa komunikacyjna:*

1) *teren 06.1.MN,RM,UT: dojazd z drogi publicznej 06.18.KD.D - odcinek zachodni, z drogi wewnętrznej 06.19.KDW,*

2) *teren 06.2.MN,RM,UT: dojazd z drogi publicznej 06.18.KD.D- odcinek wschodni, z drogi wewnętrznej 06.19.KDW.*

8. *Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.*

9. *Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.*

10. *Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.*

§ 66b. Ustalenia dla terenów: 06.3. MN, RM, UT (powierzchnia 0,3560 ha); 06.4. MN, RM, UT (powierzchnia 0,4789 ha); 06.5.MN, RM, UT (powierzchnia 0,3002 ha);

1. *Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej i tereny usług turystyki - funkcje usług turystycznych w rozumieniu definicji podanej w§ 3 pkt 4;*

1) *lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;*

2) *dopuszcza się:*

a) *lokalizację budynku usług turystyki i budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;*

b) *mieszkanie w budynku usług turystyki;*

c) *lokalizację budynków gospodarczych i garaży - wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;*

d) *lokalizację obiektów małej architektury, zieleni) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i użytkowaniem terenu;*

f) *lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartych w§ 3 pkt 21 i 22;*

g) *lokalizację dojazdów do działek budowlanych;*

2. *Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:*

a) *według ustaleń zawartych w § 8 ust.1,2,3;*

b) *w obrębie jednej działki budowlanej obowiązuje ujednoczenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji;*

3. *Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3 i 4.*

4. *Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:*

1) *tereny położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy osady śródełnej, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.10 pkt 1;*

2) teren 06.3.MN,RM,UT: w terenie znajduje się budynek o wartościach historyczno – kulturowych objęty ochroną ustaleniami planu, oznaczony na rysunku planu symbolem „K”, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.9 pkt 2;

3) teren 06.4.MN,RM,UT: w terenie znajduje się budynek o wartościach historyczno – kulturowych objęty ochroną ustaleniami planu, oznaczony na rysunku planu symbolem „J”, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.9 pkt 2;

4) teren 06.5.MN,RM,UT: w terenie znajdują się budynki o wartościach historyczno – kulturowych objęte ochroną ustaleniami planu oznaczone na rysunku planu symbolami: „F”, „G”, „H”, „I”, dla których obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.9 pkt 2;

5) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się linie zabudowy:

a) obowiązujące linie zabudowy (linie dotyczą budynków mieszkalnych i usług turystyki):

- teren 06.3.MN,RM,UT: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.18.KD.D oraz wzdłuż elewacji frontowej budynku zabytkowego - jak na rysunku planu,

- teren 06.4.MN,RM,UT: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.18.KD.D oraz wzdłuż elewacji frontowych istniejących budynków - jak na rysunku planu,

- teren 06.5.MN,RM,UT: w odległości 6 m i 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.18.KD.D - jak na rysunku planu;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren 06.3.MN,RM,UT: w odległości 4 m od linii rozgraniczającej zatoczki w terenie 06.18.KD.D od strony zachodniej, 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.15. US,ZP i 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.20.KDW – jak na rysunku planu;

- teren 06.4.MN,RM,UT: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej, 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.17. ZP i z terenem 06.20.KDW – jak na rysunku planu;

- teren 06.5.MN,RM,UT: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej, w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.18.KD.D, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej – jak na rysunku planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej przy lokalizacji budynku mieszkalnego i budynku usługowego na jednej działce: do 0,20 powierzchni działki budowlanej;

- dla usług turystyki: do 0,30 powierzchni działki budowlanej;

b) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i przy lokalizacji budynku mieszkalnego i budynku usługowego na jednej działce: minimalna 0,03, maksymalna 0,50 powierzchni działki budowlanej;

- dla usług turystyki: minimalna 0,03, maksymalna 0,90 powierzchni działki budowlanej;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i przy lokalizacji budynku mieszkalnego i budynku usługowego na jednej działce: minimum 50% powierzchni działki budowlanej;

- dla usług turystyki: minimum 40% powierzchni działki budowlanej;

d) usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle do linii rozgraniczającej z drogą 06. 18. KD.D (z tolerancją do 15 stopni);

e) wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust.7 pkt 5;

3) parametry zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki inwentarskie i składowe w zabudowie zagrodowej, budynki usług turystyki:

- wysokość do 9 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- poziom posadowienie parteru do 0,30 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,

- dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°- 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 150 m²;

b) budynki gospodarcze, garaże:

- wysokość do 5m,

- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- poziom posadowienie parteru do 0,30 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,

- dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,

- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 80 m²;

c) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;

d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;

e) maszty, słupy inne: wysokość do 8 m;

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) minimalna powierzchnia działek:

- działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla usług turystyki i przy lokalizacji budynku mieszkalnego i budynku usługowego na jednej działce: minimum 1000 m²,

- działek dla zabudowy zagrodowej: minimum 3000 m²,

- innych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1 lit a;

2) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;

3) wydzielenie dojazdów zgodnie z ustaleniami podanymi w § 13a ust.2;

4) teren 06.4.MN,RM,UT: dla pasa technicznego infrastruktury oznaczonego na rysunku planu symbolem IT ustala się:

a) zakaz lokalizacji budynków, wiat, obiektów małej architektury, ogrodzeń (dopuszcza się ogrodzenia wzdłuż linii wydzielenia pasa);

b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów.

7. Obsługa komunikacyjna:

1) teren 06.3.MN, RM, UT: dojazd z drogi publicznej 06.18.KD.D - odcinek zachodni i z drogi wewnętrznej 06.20.KDW;

2) teren 06.4.MN, RM, UT: dojazd z drogi publicznej 06.18.KD.D- odcinek zachodni, z drogi wewnętrznej 06.20.KDW i z drogi przyległej od strony wschodniej;

3) teren 06.5.MN, RM, UT: dojazd z drogi publicznej 06.18.KD.D - odcinek wschodni i z drogi przyległej od strony zachodniej.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.

9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

§ 66c. **Ustalenia dla terenu: 06.6.U, US (powierzchnia 1,5106 ha);**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej - funkcje usługowe w rozumieniu definicji podanej w § 3 pkt 3, tereny sportu i rekreacji związane z jeździectwem oraz związane z nimi obiekty i urządzenia (takie jak: hipodrom, ujeżdżalnia, maneż itp);

2) dopuszcza się:

a) mieszkanie w budynku usługowym;

b) lokalizację budynków gospodarczych i garaży - wolnostojących lub dobudowanych do budynków usługowych;

c) lokalizacja obiektów małej architektury, zieleni;

d) lokalizacja budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i użytkowaniem terenu;

e) lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartych w § 3 pkt 21 i 22;

f) lokalizacja dojazdów do działek budowlanych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) według ustaleń zawartych w § 8 ust. 1,2,3;

b) w obrębie jednej działki budowlanej obowiązuje ujednoczenie zabudowy pod względem koloru dachów i wykończenia elewacji;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3 i 4.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust. 4;

2) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej i południowej - jak na rysunku planu; od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,40 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) *intensywność zabudowy: minimalna 0,03, maksymalna 1,20 do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;*

c) *powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;*

d) *usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej terenu od strony południowej (z tolerancją do 15 stopni);*

e) *wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust.7 pkt 5;*

3) *parametry zabudowy:*

a) *budynki usługowe oraz budynki i budowle związane z usługami sportu i rekreacji (w tym budynki związane z jeździectwem takie jak: hipodrom, ujeżdżalnia, maneż itp.):*

- *wysokość do 12 m, dopuszcza się 15 m dla budynków, w których ta wysokość jest uzasadniona funkcją,*

- *liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,*

- *poziom posadowienie parteru do 1 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,*

- *dachy dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem i jednospadowe- kąt nachylenia połaci dachowych od 18 stopni do 45 stopni, dachy łupinowe; dachy dowolne- wyłącznie dla budynków, w których ta forma dachu jest uzasadniona funkcją i wymogami konstrukcyjnymi; obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,*

- *obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień; wyklucza się okładziny z PCV – w tym z sidingu, blachy falistej; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;*

b) *budynki gospodarcze, garaże:*

- *wysokość do 7m,*

- *liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,*

- *poziom posadowienie parteru do 1m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,*

- *obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamie; wyklucza się okładziny z PCV – w tym z sidingu, blachy falistej; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;*

- *dachy dwuspadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem i jednospadowe- kąt nachylenia połaci dachowych od 18 stopni do 45 stopni; dachy dowolne- wyłącznie dla budynków, w których ta forma dachu jest uzasadniona funkcją i wymogami konstrukcyjnymi; obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów;*

c) *obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;*

d) *maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;*

e) *maszty, słupy inne: wysokość do 8 m;*

6. *Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:*

1) *minimalna powierzchnia działek:*

- *dla zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji: minimum 2000 m²;*

- *innych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1 lit. a;*

2) *scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;*

3) *wydzielenie dojazdów zgodnie z ustaleniami podanymi w § 13a ust.2;*

7. *Obsługa komunikacyjna: dojazd z dróg przyległych do terenu od strony zachodniej i południowej;*

8. *Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.*

9. *Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:*

a) *a) według § 11.*

b) *b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni – według zasad podanych w ust 5;*

c) *c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo – handlowych – według zasad podanych w ust. 5 pkt 1 i pkt 2; parametry zabudowy jak dla budynków gospodarczych;*

10. *Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.*

§ 66d. Ustalenia dla terenów: 06.7. MU (powierzchnia 0,8644 ha); 06.8.MU (powierzchnia 0,5503 ha).

1. *Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej, teren zabudowy mieszkalno – usługowej w rozumieniu § 3 pkt 20, funkcje usługowe w rozumieniu definicji podanej w § 3 pkt 3;*

1) *lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących , budynków usługowych i budynków o funkcji mieszanej – wolnostojących;*

2) *dopuszcza się:*

a) *mieszkanie w budynku usługowym;*

b) *lokalizację budynków gospodarczych i garaży - wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;*

c) *lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;*

d) *lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i użytkowaniem terenu;*

e) *lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartych w § 3 pkt 21 i 22;*

f) *lokalizację dojazdów do działek budowlanych.*

2. *Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:*

a) *według ustaleń zawartych w § 8 ust.1,2,3;*

b) *w obrębie jednej działki budowlanej obowiązuje ujednoczenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji.*

3. *Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3 i 4.*

4. *Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:*

1) *tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.4;*

2) *tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2.*

5. *Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:*

1) *ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:*

a) *teren 06.7.MU: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowej, w odległości 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.16.ZL, w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej - jak na rysunku planu,*

b) teren 06.8.MU: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowej, w odległości 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.16.ZL - jak na rysunku planu; od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dla zabudowy mieszkalno - usługowej: do 0,20 powierzchni działki budowlanej;

- dla zabudowy usługowej: do 0,30 powierzchni działki budowlanej;

b) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dla zabudowy mieszkalno - usługowej: minimalna 0,03, maksymalna 0,50 powierzchni działki budowlanej;

- dla zabudowy usługowej: minimalna 0,03, maksymalna 0,90 do powierzchni działki budowlanej;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla zabudowy mieszkalno - usługowej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej;

- dla zabudowy usługowej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej;

d) usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższym bokiem równoległe do linii rozgraniczającej drogi przyległej do terenów od strony południowej (z tolerancją do 15 stopni);

e) wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust. 7 pkt 5;

3) parametry zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 9 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,

- dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 150 m²;

b) budynki usługowe i mieszkalno – usługowe:

- wysokość do 10 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,

- dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 150 m²;

c) budynki gospodarcze, garaże:

- wysokość do 6 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
- dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,
- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 80 m²;

d) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;

d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;

e) maszty, słupy inne: wysokość do 8 m;

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) minimalna powierzchnia działek:

- działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dla zabudowy mieszkalno - usługowej minimum 1000 m², dla zabudowy usługowej minimum 800 m²,
- innych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1 lit a;

2) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;

3) wydzielenie dojazdów zgodnie z zasadami zawartymi w § 13a ust.2.

4) wzdłuż linii rozgraniczającej terenów od strony południowej – jak oznaczono na rysunku planu, wprowadzić nasadzenia szpaleru drzew z gatunków rodzimych odpowiednich do miejscowych warunków siedliskowych;

7. Obsługa komunikacyjna:

1) teren 06.7.MU: dojazd z drogi przyległej do terenu od strony południowej,

2) teren 06.8.MU: dojazd z drogi przyległej do terenu od strony południowej oraz z drogi wewnętrznej 06.20.KDW.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.

9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

§ 66e. Ustalenia dla terenu: 06.9. MN,UT (powierzchnia 0,7369 ha); 06.10. MN,UT (powierzchnia 0,8885 ha), 06.11. MN, UT (powierzchnia 0,4561 ha);

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny usług turystyki - funkcje usług turystycznych w rozumieniu definicji podanej w§ 3 pkt 4;

1) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych wolnostojących;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację budynku usług turystyki i budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej; lokalizację na działce budowlanej wyłączenie budynku mieszkalnego lub budynku usługowego;

b) mieszkanie w budynku usługowym (usług turystyki);

- c) lokalizację budynków gospodarczych i garaży - wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- d) lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;
- e) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i użytkowaniem terenu;
- f) lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartych w § 3 pkt 21 i 22;
- g) lokalizacja dojazdów do działek budowlanych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) według ustaleń zawartych w § 8 ust.1,2,3;
- b) w obrębie jednej działki budowlanej obowiązuje ujednoczenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3 i 4.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) tereny położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy osady śródlęsnej, w której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.10 pkt 1;
- 2) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się obowiązujące linie zabudowy w terenie 06.9.MN,UT: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.19.KDW;

2) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) teren 06.9.MN,UT: w odległości 24 m od obowiązującej linii zabudowy, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.2.MN,RM,UT, w odległości minimum 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.16.ZL od strony północnej a od strony wschodniej - jak na rysunku planu;
- b) teren 06.10.MN,UT: w odległości 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.16.ZL od strony zachodniej i od strony wschodniej, wewnątrz terenu - jak na rysunku planu;
- c) teren 06.11.MN,UT: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.17.ZP - jak na rysunku planu; od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i przy lokalizacji budynku mieszkalnego i budynku usługowego na jednej działce: do 0,20 powierzchni działki budowlanej;
- dla usług turystyki: do 0,30 powierzchni działki budowlanej;

b) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i przy lokalizacji budynku mieszkalnego i budynku usługowego na jednej działce minimalna 0,03, maksymalna 0,50 powierzchni działki budowlanej;
- dla usług turystyki: minimalna 0,03, maksymalna 0,90 powierzchni działki budowlanej;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 60% powierzchni działki budowlanej;
- dla usług turystyki: minimum 40% powierzchni działki budowlanej;

e) *wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust.7 pkt 5;*

4) *parametry zabudowy:*

a) *budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usług turystyki:*

- *wysokość do 8,50 m,*

- *liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,*

- *poziom posadowienie parteru do 0,30 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,*

- *dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,*

- *obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,*

- *maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 200 m²,*

b) *budynki gospodarcze, garaże:*

- *wysokość do 6 m,*

- *liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,*

- *poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,*

- *dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych*

- *w przedziale od 40° do 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,*

- *obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,*

- *maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 80 m²,*

c) *usytuowanie budynków:*

- *w terenie 06.9.MN,UT budynki sytuować najdłuższą kalenicą równoległe do linii rozgraniczającej z terenem 06.19.KDW,*

- *w terenie 06.10.MN,UT budynki sytuować najdłuższą kalenicą równoległe do linii rozgraniczającej z terenem 06.1.MN,RM,UT,*

- *w terenie 06.11.MN,UT budynki sytuować najdłuższą kalenicą równoległe lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem 06.20.KDW;*

d) *obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;*

d) *maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;*

e) *maszty, słupy inne: wysokość do 5m;*

6. *Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:*

1) *ustalenia dla terenu 06.9.MN,UT:*

a) *minimalna powierzchnia działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla zabudowy mieszkalno – usługowej i dla usług turystyki minimum 1000 m²,*

b) *innych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w§ 13a ust.1 lit a;*

2) *ustalenia dla terenu 06.10.MN,UT:*

a) *w obrębie działki nr 139 dopuszcza się jedną działkę budowlaną, w obrębie działki nr 138 dopuszcza się jedną działkę budowlaną, w obrębie działki nr 137 dopuszcza się jedną działkę budowlaną, w obrębie działki nr 136/2 dopuszcza się jedną działkę budowlaną;*

b) *zakaz podziałów geodezyjnych poprzecznych i poprzecznych ogrodzeń wewnątrz terenu (nie dotyczy podziałów wzdłuż linii rozgraniczających terenu);*

c) *wymóg zachowania istniejących drzew na minimum 30% powierzchni działki.*

3) *ustalenia dla terenu 06.11.MN,UT:*

a) *minimalna powierzchnia działek:*

- *działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1000 m²,*

- *innych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1 lit a;*

b) *scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;*

c) *wydzielenie dojazdów zgodnie z zasadami zawartymi w § 13a ust.2.*

d) *dla pasa technicznego infrastruktury oznaczonego na rysunku planu symbolem IT ustala się:*

- *zakaz lokalizacji budynków, wiat, obiektów małej architektury, ogrodzeń (dopuszcza się ogrodzenia wzdłuż linii wydzielenia pasa),*

- *zakaz nasadzeń drzew i krzewów;*

4) *scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;*

5) *wydzielenie dojazdów zgodnie z zasadami zawartymi w § 13a ust.2;*

7. *Obsługa komunikacyjna:*

1) *teren 06.9.MN,UT: dojazd z drogi wewnętrznej 06.19.KDW;*

2) *teren 06.10.MN,UT: dojazd z drogi publicznej 06.18.KD.D, przez dojazdy w terenie 06.1.MN,RM,UT.*

3) *teren 06.11.MN,UT: dojazd z drogi wewnętrznej 06.20.KDW oraz z drogi przyległej do terenu od strony wschodniej.*

8. *Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.*

9. *Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.*

10. *Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.*

§ 66f. Ustalenia dla terenu: 06.12. MN (powierzchnia 0,4360 ha);

1. *Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;*

1) *lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;*

2) *dopuszcza się:*

a) *lokalizację budynków gospodarczych i garaży - wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;*

b) *lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;*

c) *lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i użytkowaniem terenu;*

f) *lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartych w§ 3 pkt 21 i 22;*

e) *lokalizację dojazdów do działek budowlanych.*

2. *Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:*

a) *według ustaleń zawartych w § 8 ust.1,2,3;*

b) *w obrębie jednej działki budowlanej obowiązuje ujednolicenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji;*

3. *Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3 i 4.*

4. *Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:*

a) *teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust. 4;*

d) *teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;*

5. *Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:*

1) *ustala się linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowyw odległości 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.16.ZL, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.15.US,ZP - jak na rysunku planu; od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;*

2) *parametry zagospodarowania terenu:*

a) *wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,20 powierzchni działki budowlanej;*

b) *intensywność zabudowy: minimalna 0,03, maksymalna 0,50 powierzchni działki budowlanej;*

c) *powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 60% powierzchni działki budowlanej;*

d) *usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej odcinka drogi, z którego następuje wjazd na działkę (z tolerancją 15 stopni);*

e) *wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust.7 pkt 5;*

3) *parametry zabudowy:*

a) *budynki mieszkalne jednorodzinne:*

- *wysokość do 9 m,*

- *liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,*

- *poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,*

- *dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,*

- *obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;*

- *maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 200 m²;*

b) *budynki gospodarcze, garaże:*

- *wysokość do 6 m,*

- *liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,*

- *poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,*

- *dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,*

- *obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;*

c) *obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;*

d) *maszty telefonii komórkowej: wysokość do 5m;*

e) maszty, słupy inne: wysokość do 5m;

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) minimalna powierzchnia działek:

- działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1000 m²,

- innych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1 lit a;

2) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;

3) wydzielenie dojazdów zgodnie z zasadami zawartymi w § 13a ust.2;

7. Obsługa komunikacyjna: dojazd z drogi wewnętrznej 06.20.KDW.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.

9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

§ 66g. **Ustalenia dla terenu: 06.13. R,RM (powierzchnia 1,3509 ha).**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolne i tereny zabudowy zagrodowej;

1) lokalizacja budynków, budowli i urządzeń budowlanych związanych z ww. przeznaczeniem;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartych w § 3 pkt 21 i 22;

b) funkcję agroturystyczną.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) według ustaleń zawartych w § 8 ust.1,2,3;

b) w obrębie jednego terenu zabudowy zagrodowej obowiązuje ujednolicenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3 i 4.

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

a) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy osady śródleśnej, w której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.10 pkt 1;

b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej; od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,20 powierzchni terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimalna 0,03, maksymalna 0,30;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 60% powierzchni terenu objętego inwestycją;

d) usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej;

e) wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust.7 pkt 5;

3) parametry zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość do 9 m,
- rzut prostokątny, proporcje rzutu: 1 do 1,5 -1,8,
- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
- dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni; obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,
- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień; wyklucza się okładziny z PCV – w tym z sidingu, blachy falistej; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

b) budynki inne:

- wysokość do 10 m, w uzasadnionych względami technologicznymi sytuacjach dla budynków magazynowych i silosów dopuszcza się wysokość do 12 m,
- rzut prostokątny, proporcje rzutu: 1 do 1,5 -1,8, nie dotyczy budynków, w których rzut jest uzasadniony funkcją;
- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- poziom posadowienie parteru do 0,6 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień; wyklucza się okładziny z PCV – w tym z sidingu, blachy falistej; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
- dachy: dla budynków o wysokości do 4m (włącznie) dachy dowolne; dla budynków o wysokości powyżej 4m dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni; dachy dowolne- wyłącznie dla budynków, w których ta forma dachu jest uzasadniona funkcją i warunkami konstrukcyjnymi; obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości;

d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;

e) maszty, słupy inne: wysokość do 8 m.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 3000 m²;
- 2) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;
- 3) wydzielenie dojazdów zgodnie z zasadami zawartymi w § 13a ust 2.

7. Obsługa komunikacyjna: dojazd z drogi publicznej 06.18.KD.D - odcinek wschodni, przez teren 06.5.MN,RM,UT oraz z drogi przyległej do terenu od strony zachodniej,

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.

9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

§ 66h. Ustalenia dla terenu: 06.14. MU,UT (powierzchnia 1,4401 ha);

1. *Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren zabudowy usługowej - zabudowa mieszkalno – usługowa w rozumieniu § 3 pkt 20, funkcje usługowe w rozumieniu definicji podanej w § 3 pkt 3, tereny usług turystyki (funkcje usług turystycznych - w rozumieniu definicji podanej w § 3 pkt 4);*

1) *lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków usługowych i budynków o funkcji mieszanej – wolnostojących;*

2) *dopuszcza się:*

a) *mieszkanie w budynku usługowym;*

b) *lokalizację budynków gospodarczych i garaży - wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;*

c) *lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;*

d) *lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i użytkowaniem terenu;*

e) *lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartych w § 3 pkt 21 i 22;*

f) *lokalizację dojazdów do działek budowlanych.*

2. *Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:*

a) *według ustaleń zawartych w § 8 ust.1,2,3;*

b) *w obrębie jednej działki budowlanej obowiązuje ujednolicenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji;*

3. *Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3 i 4.*

4. *Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:*

1) *teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.4;*

2) *teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;*

5. *Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:*

1) *ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej i południowej - jak na rysunku planu; od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;*

2) *parametry zagospodarowania terenu:*

a) *wskaźnik powierzchni zabudowy:*

- *dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno – usługowej: do 0,20 powierzchni działki budowlanej;*

- *dla zabudowy usługowej i usług turystyki: do 0,30 powierzchni działki budowlanej;*

b) *intensywność zabudowy:*

- *dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno - usługowej: minimalna 0,03, maksymalna 0,50 powierzchni działki budowlanej;*

- *dla zabudowy usługowej i usług turystyki: minimalna 0,03, maksymalna 0,90;*

c) *powierzchnia terenu biologicznie czynna:*

- *dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno - usługowej: minimum 60% powierzchni działki budowlanej;*

- *dla zabudowy usługowej i usług turystyki: minimum 40% powierzchni działki budowlanej;*

d) *usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższym bokiem równoległe do linii rozgraniczającej z terenem 06.20.KDW;*

e) *wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust.7 pkt 5;*

3) *parametry zabudowy:*

a) *budynki mieszkalne jednorodzinne:*

- *wysokość do 9 m,*

- *liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,*

- *poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,*

- *dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,*

- *rzut prostokątny, proporcje rzutu 1 do 1,5 -1,8;*

- *obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;*

- *maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 200 m²;*

b) *budynki usługowe:*

- *wysokość do 10 m,*

- *liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,*

- *poziom posadowienie parteru do 0,60m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,*

- *dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,*

- *obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,*

- *rzut prostokątny, proporcje rzutu 1 do 1,5 -1,8;*

- *maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 200 m²;*

c) *budynki gospodarcze, garaże:*

- *wysokość do 6 m,*

- *liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,*

- *poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,*

- *dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,*

- *obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;*

c) *obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;*

d) *maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;*

e) *maszty, słupy inne: wysokość do 8 m.*

6. *Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:*

1) *minimalna powierzchnia działek:*

- działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej i zabudowy mieszkalno – usługowej, usług turystyki: minimum 1000 m²

- innych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 ust.2;

2) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1 lit a;

3) wydzielenie dojazdów zgodnie z zasadami zawartymi w § 13a ust.2.

7. Obsługa komunikacyjna: dojazd z drogi wewnętrznej 06.20.KDW, z drogi przyległej do terenu od strony wschodniej i południowej.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.

9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

§ 66i. Ustalenia dla terenu 06.15. US,ZP (powierzchnia 1,5865 ha).

1. Przeznaczenie terenu: teren sportu i rekreacji i tereny zieleni urządzonej;

1) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków obsługi terenów sportu i rekreacji;

b) lokalizację boisk sportowych, placów sportowych, placów zabaw itp;

c) lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;

d) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i użytkowaniem terenu;

f) lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartych w § 3 pkt 21 i 22;

g) lokalizacja dojazdów do działek budowlanych;

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) według ustaleń zawartych w § 8 ust.1,2,3;

b) w obrębie terenu obowiązuje ujednoczenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3 i 4.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy osady śródlęsnej, w której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust. 10 pkt 1;

2) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 ust.2.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.3.MN,RM,UT, 06.18.KD.D, 06.20.KDW - jak na rysunku planu, w odległości 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.16.ZL - jak na rysunku planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,10 powierzchni działki budowlanej;

b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,10 powierzchni działki budowlanej;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni działki budowlanej;

d) *usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem 06.3.MN,RM,UT;*

e) *wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust.7 pkt 5;*

3) *parametry zabudowy:*

a) *budynki:*

- *wysokość do 9m,*

- *liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,*

- *poziom posadowienie parteru do 0,60m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,*

- *dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, lub dachy jednospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,*

- *obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;*

b) *obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;*

d) *maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;*

e) *maszty, słupy inne: wysokość do 8 m.*

6. *Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:*

1) *minimalna powierzchnia działek:*

- *działek budowlanych dla terenów sportu i rekreacji: minimum 1500 m²,*

- *dla zieleni urządzonej: dowolna;*

- *innych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w§ 13a ust.1;*

2) *scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;*

3) *wydzielenie dojazdów zgodnie z zasadami zawartymi w § 13a ust.2.*

7. *Obsługa komunikacyjna: dojazd z drogi publicznej 06.18.KD.D i z drogi wewnętrznej 06.20.KDW;*

8. *Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.*

9. *Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:*

a) *dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni – według zasad podanych w ust 5;*

b) *dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo – handlowych – według zasad podanych w ust. 5 pkt 2; parametry zabudowy jak dla budynków gospodarczych;*

c) *według § 11.*

10. *Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 10%.*

§ 66j. Ustalenia dla terenu 06.16.ZL (powierzchnia 5, 3154 ha).

1. *Przeznaczenie terenów: las;*

1) *teren stanowi grunt leśny w rozumieniu przepisów odrębnych;*

2) *dopuszcza się:*

a) *lokalizację budynków i obiektów małej architektury dopuszczonych przepisami ustawy o lasach;*

b) *lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i zagospodarowaniem terenu dopuszczonych przepisami ustawy o lasach;*

c) lokalizację dróg leśnych;

d) lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie i lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartej w § 3 pkt 21 i 22 dopuszczonych przepisami ustawy o lasach;

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) według ustaleń zawartych w § 8 ust. 3;

b) w obrębie terenu obowiązuje ujednolicenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3 i 4.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) teren (poza częścią południową) położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy osady śródleśnej - oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust. 10 pkt 1;

2) południowa część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust. 4;

3) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;

4) ustala się wymóg zachowania przebiegu drogi leśnej w miejscu przebiegu historycznej drogi - oznaczonej na rysunku planu (na przedłużeniu drogi 06.18.KD.D - odcinek zachodni w kierunku zachodnim).

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,20 powierzchni terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,30 powierzchni terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 60% powierzchni terenu objętego inwestycją;

d) usytuowanie budynków: dowolne;

e) wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust. 7 pkt 5;

3) parametry zabudowy (dopuszczonej przepisami ustawy o lasach):

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 9 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- poziom posadowienia parteru do 0,6 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,

- dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: w przedziale od 40°, do 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

b) budynki inne:

- wysokość do 6 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- poziom posadowienie parteru do 0,6 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: w przedziale od 30°, do 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

c) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;

d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;

e) maszty, słupy inne: wysokość do 8 m;

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) minimalna powierzchnia działek: zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;

7. Obsługa komunikacyjna: dojazd z drogi publicznej 06.18 KD.D, z drogi wewnętrznej 06.19.KDW, z drogi wewnętrznej 06.20.KDW (przez teren 06.15.US,ZP), z drogi przyległej do terenu od strony południowej;

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.

9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 10%.

§ 66k. Ustalenia dla terenu 06.17. ZP (powierzchnia 0,6038 ha).

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;

1) dopuszcza się:

a) drzewa, krzewy, zielen niską;

b) lokalizację obiektów małej architektury związanych z wypoczynkiem i rekreacją, altan, urządzeń sportowych, wiat;

c) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z użytkowaniem terenu;

d) lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizacja dojazdów do działek budowlanych;

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: według ustaleń zawartych w § 8 ust. 1 i 3.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3 i 4.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy osady śródlądowej, w której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust. 10 pkt 1;

2) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,10 powierzchni terenu;

b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,10 powierzchni terenu;

c) *powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 80% powierzchni terenu;*

d) *usytuowanie wiat, altan: dowolne;*

e) *wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust.7 pkt 5;*

3) *parametry zabudowy:*

a) *wiaty, altany:*

- *wysokość do 5m,*

- *liczba kondygnacji nadziemnych 1, wyklucza się kondygnację podziemną,*

- *poziom posadowienie parteru do 0,3m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,*

- *dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 40° do 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,*

- *obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,*

- *maksymalna powierzchnia wiaty, altany: 40m²;*

b) *obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;*

d) *maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;*

e) *maszty, słupy inne: wysokość do 8 m.*

6. *Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:*

1) *minimalna powierzchnia działek: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;*

2) *scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;*

3) *wydzielenie dojazdów zgodnie z zasadami zawartymi w § 13a ust.2.*

7. *Obsługa komunikacyjna: z drogi wewnętrznej 06.20.KDW, z drogi przyległej do terenu od strony wschodniej.*

8. *Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.*

9. *Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:*

a) *dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni – według zasad podanych w ust 5;*

b) *zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;*

c) *według § 11.*

10. *Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 10%.*

§ 661. Ustalenia dla terenu 06.18.KD.D - odcinek zachodni i odcinek wschodni (powierzchnia 0,2234 ha);

1. *Przeznaczenie terenu: droga publiczna, ulica klasy D- dojazdowa;*

2. *Parametry, wyposażenie i dostępność:*

1) *szerokość w liniach rozgraniczających: według wydzielenia działki nr 141/1 oraz z miejscowym poszerzeniem w części środkowej i z zatokami do zawracania na zakończeniu drogi w części wschodniej i w części zachodniej - jak na rysunku planu;*

2) *przekrój: nie ustala się;*

3) *elementy wyposażenia: zgodnie z przepisami odrębnymi;*

4) *dostępność: dostęp do terenów przyległych bez ograniczeń.*

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) *obiekty małej architektury: zakaz lokalizacji;*
- 2) *nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;*
- 3) *tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz lokalizacji;*
- 4) *urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest też korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;*
- 5) *zasady lokalizacji zieleni: dowolne;*
- 6) *gabaryty obiektów:*
 - a) *maszty infrastruktury telekomunikacyjnej: wysokość dowolna;*
 - b) *słupy, maszty inne: wysokość do 10 m;*
- 7) *inne ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych - według § 11.*

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: według § 16 a;

5. Inne ustalenia:

- 1) *teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy osady śródlądowej, w której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust. 10 pkt 1;*
- 2) *teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;*
- 3) *droga historyczna, ustala się ochronę przebiegu drogi;*
- 4) *wzdłuż drogi występuje szpaler drzew do zachowania, dopuszcza się cięcia sanitarne;*
- 5) *scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;*
6. *Stawka procentowa: wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie, której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 10%.*

§ 66. § 66a. Ustalenia dla terenów: 06.19.KDW (powierzchnia 0,1666 ha); 06.20. KDW (powierzchnia 0,2952 ha);

1. *Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;*

2. *Parametry, wyposażenie i dostępność:*

1) *szerokość w liniach rozgraniczających:*

- a) *teren 06.19.KDW: na odcinku południowym minimum 6 m, na pozostałym odcinku minimum 10 m, na zakończeniu zatoczka do zawracania - jak na rysunku planu;*
- b) *teren 06.20.KDW: minimum 10 m z poszerzeniem w części południowej - jak na rysunku planu;*

2) *przekrój: dopuszcza się urządzenie drogi bez wyodrębniania jezdni i chodników, jako ciąg pieszo-jezdny;*

3) *elementy wyposażenia: nie ustala się;*

4) *dostępność: dostęp do terenów przyległych bez ograniczeń.*

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) *obiekty małej architektury: zakaz lokalizacji;*
- b) *nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;*
- 3) *tymczasowe obiekty usługowo - handlowe: zakaz lokalizacji;*
- 4) *urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest też korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;*

5) *zasady lokalizacji zieleni: dowolne;*

6) *gabaryty obiektów:*

a) *maszty infrastruktury telekomunikacyjnej: dowolne;*

b) *slupy, maszty inne: wysokość do 10 m.*

7) *inne ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych - według § 11.*

4. *Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: według § 16a;*

5. *Inne ustalenia:*

1) *teren 06.19.KDW:*

a) *teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy osady śródlądowej, w której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.10 pkt 1;*

b) *teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;*

2) *teren 06.20.KDW:*

a) *północna część terenu położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy osady śródlądowej - jak oznaczono na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.10 pkt 1;*

b) *południowa część terenu położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.4;*

c) *teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt.2.*

3) *scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;*

6. *Stawka procentowa: wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie, której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 10%.”;*

2) **Rozdział 7b w brzmieniu:**

„Rozdział

7b.

Rozdział 7b. Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce 07 (na rysunku planu nr 1B).

§ 66m. Ustalenia dla terenu 07.1.MU (powierzchnia 2,3551 ha).

1. *Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej, zabudowa mieszkalno – usługowa w rozumieniu § 3 pkt 20, funkcje usługowe w rozumieniu definicji podanej w § 3 pkt 3;*

1) *lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków usługowych i budynków o funkcji mieszanej – wolnostojących;*

2) *dopuszcza się:*

a) *mieszkanie w budynku usługowym;*

b) *lokalizację budynków gospodarczych i garaży - wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;*

c) *lokalizację magazynów i placów składowych związanych z funkcją usługową;*

d) *usługi publiczne takie jak: administracja publiczna, lokalizację bazy transportu i sprzętu oraz składy materiałów związanych z wykonywaniem zadań administracji;*

e) *lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;*

f) *lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i użytkowaniem terenów;*

g) lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartych w § 3 pkt 21 i 22;

h) lokalizację dojazdów do działek budowlanych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) według ustaleń zawartych w § 8 ust. 1,2,3;

b) w obrębie jednej działki budowlanej obowiązuje ujednoczenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji (nie dotyczy obiektów o szczególnych wymogach technologicznych);

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) według ustaleń zawartych w § 9 ust.2, 3 i 4;

b) w północno – zachodniej części terenu – jak oznaczono na rysunku planu, wydziela się grupy drzew do zachowania, dopuszcza się cięcia sanitarne.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji Zespołu Starego Miasta Sztumu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 ust.2;

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: wzdłuż linii wydzielającej grupę drzew do zachowania, wzdłuż linii wydzielającej rejon wewnętrzny - pas techniczny infrastruktury przebiegający po zachodniej i po południowej stronie terenu, oznaczony na rysunku planu symbolem IT – jak na rysunku planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno – usługowej: do 0,30 powierzchni działki budowlanej;

- dla zabudowy usługowej: do 0,40 powierzchni działki budowlanej;

b) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno - usługowej: minimalna 0,03, maksymalna 0,50 powierzchni działki budowlanej;

- dla zabudowy usługowej: minimalna 0,03, maksymalna 1,20;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno - usługowej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej;

- dla zabudowy usługowej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej;

d) usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem 07.14.KDW (z tolerancją do 15 stopni);

e) wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust.7 pkt 5;

3) parametry zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 9m,

- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- poziom posadowienia parteru do 0,60m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,

- dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 200 m²;

b) budynki usługowe i magazynowe:

- wysokość do 10 m, w uzasadnionych względami technologicznymi sytuacjach dla budynków magazynowych dopuszcza się wysokość do 12 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,

- dachy: dwuspadowe o jednakowych katach nachylenia, dla budynków magazynowych w uzasadnionych względami technologicznymi sytuacjach ustala się dachy dowolne,

- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

c) budynki gospodarcze, garaże:

- wysokość do 6 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,

- dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

c) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;

d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;

e) maszty, słupy inne: wysokość do 8 m.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) minimalna powierzchnia działek:

- działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej i zabudowy mieszkalno – usługowej: minimum 800 m²,

- innych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w§ 13a ust.1 lit a;

2) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;

3) wydzielenie dojazdów zgodnie z zasadami zawartymi w § 13a ust.2.

4) dla pasa technicznego infrastruktury oznaczonego na rysunku planu symbolem IT ustala się:

a) zakaz lokalizacji budynków, wiat, obiektów małej architektury, ogrodzeń (dopuszcza się ogrodzenia wzdłuż linii wydzielenia pasa);

b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów.

7. Obsługa komunikacyjna:

1) z drogi przyległej do terenu od strony zachodniej, z drogi publicznej (ul. Żeromskiego) przyległej do terenu od strony południowej;

2) z drogi publicznej przyległej do terenu od strony południowej;

3) z drogi publicznej przyległej do terenu od strony zachodniej.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.

9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

§ 66n. § 66n. **Ustalenia dla terenu 07.2.RM,U (powierzchnia 2,0437 ha);**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej i teren zabudowy usługowej - funkcje usługowe w rozumieniu definicji podanej w § 3 pkt 3; dopuszcza się:

a) lokalizację budynków mieszkalnych towarzyszących zabudowie zagrodowej i zabudowie usługowej;

b) lokalizację budynków usługowych i mieszkanie w budynku usługowym;

c) lokalizację budynków związanych z produkcją rolniczą roślinną, hodowlą i chowem zwierząt;

c) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i użytkowaniem terenu;

d) lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;

e) lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartych w § 3 pkt 21 i 22;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) według ustaleń zawartych w § 8 ust. 1,2,3;

b) w obrębie jednej działki budowlanej obowiązuje ujednolicenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3 i 4;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 07.14.KDW oraz wzdłuż elewacji istniejących budynków - jak na rysunku planu, w odległości 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 07.5.ZL, w odległości 5m od linii rozgraniczającej z terenem 07.9.WS - jak na rysunku planu; od linii rozgraniczającej z terenem 07.3.R, RM - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimalna 0,03, maksymalna 0,50 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 30% powierzchni działki budowlanej UB terenu objętego inwestycją;

d) usytuowanie budynków: dowolne;

e) wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust. 7 pkt 5;

3) parametry zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 9 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- poziom posadowienia parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
- dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni; dla budynku istniejącego o dachu płaskim dopuszcza się jego zachowanie, przy rozbudowie i nadbudowie obowiązują dachy j.w.; obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,
- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień; wyklucza się okładziny z PCV – w tym z sidingu, blachy falistej; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

b) budynki usługowe i magazynowe:

- wysokość do 10 m, dla budynków magazynowych - w uzasadnionych względami technologicznymi sytuacjach dla budynków magazynowych i silosów dopuszcza się wysokość do 12 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- poziom posadowienia parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień; wyklucza się okładziny z PCV – w tym z sidingu, blachy falistej; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
- dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 18° do 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości;

c) budynki gospodarcze, garaże:

- wysokość do 6 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- poziom posadowienia parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień; wyklucza się okładziny z PCV – w tym z sidingu, blachy falistej; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
- dachy: dla budynków o wysokości 4 m (włącznie) dachy dowolne, dla budynków o wysokości powyżej 4m dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 18° do 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości;

d) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;

e) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;

f) maszty, słupy inne: wysokość do 8 m.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) minimalna powierzchnia działek:

- dla zabudowy usługowej: minimum 1000 m²,
- dla zabudowy zagrodowej: minimum 3000 m²,
- innych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;

2) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;

- 3) wydzielenie dojazdów zgodnie z zasadami zawartymi w § 13a ust.2.
- 4) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 07.9.WS obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.10.
7. Obsługa komunikacyjna: dojazd z drogi wewnętrznej 07.14.KDW, z drogi publicznej przyległej do terenu od strony zachodniej.
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.
9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.
10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

§ 66o. Ustalenia dla terenu 07.3.R, RM (powierzchnia 2,8953 ha);

1. Przeznaczenie terenu: terenrolny i teren zabudowy zagrodowej;
 - 1) teren stanowi grunt rolny w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynków, budowli i urządzeń budowlanych związanych z ww. przeznaczeniem;
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej – niewymagającej zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (nie dotyczy masztów telefonii komórkowej);
 - c) funkcję agroturystyczną.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) według ustaleń zawartych w § 8 ust.1,2,3;
 - b) w obrębie jednej zagrody obowiązuje ujednoczenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3 i 4.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) północna część terenu – w granicach oznaczonych na rysunku planu, położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.4;
 - 2) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia lub w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji Zespołu Starego Miasta Sztumu – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w części północnej: od terenu 07.5.ZL w odległości 12 m od linii rozgraniczającej i wzdłuż ściany istniejącego budynku -jak na rysunku planu z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w odległości 5 m od linii rozgraniczającej z terenem 07.9.WS - jak na rysunku planu, od terenu 07.4.RM,U zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - w pozostałej części: od terenu 07.5.ZL w odległości 12 m od linii rozgraniczającej, w mniejszej odległości dla budynków istniejących - jak na rysunku planu z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w odległości 5 m od linii rozgraniczającej z terenem 07.9.WS - jak na rysunku planu, od terenu 07.2.RM,U - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,40 powierzchni terenu objętego inwestycją;
 - b) intensywność zabudowy: minimalna 0,03, maksymalna 1,20 powierzchni terenu objętego inwestycją;

- c) *powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 30% powierzchni terenu objętego inwestycją;*
- d) *usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższym bokiem równoległe do linii rozgraniczającej z terenem 07.5.ZL przebiegającej w rejonie lokalizacji budynku (z tolerancją do 15 stopni);*
- e) *wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust.7 pkt 5;*
- 3) *parametry zabudowy:*
- a) *budynki mieszkalne jednorodzinne:*
- *wysokość do 9 m,*
 - *liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,*
 - *poziom posadowienie parteru do 0,6 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,*
 - *obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień; wyklucza się okładziny z PCV – w tym z sidingu, blachy falistej; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,*
 - *dachy dwuspadowe połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: w przedziale od 30°, do 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości;*
- b) *budynki inne:*
- *wysokość do 10 m, w uzasadnionych względami technologicznymi sytuacjach dla budynków magazynowych i silosów dopuszcza się wysokość do 12 m,*
 - *liczba kondygnacji nadziemnych 1 lub 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,*
 - *poziom posadowienie parteru do 0,6 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,*
 - *obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień; wyklucza się okładziny z PCV – w tym z sidingu, blachy falistej; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów*
 - *dachy: dla budynków o wysokości do 4m (włącznie) oraz dla budynków, w których ta forma dachu jest uzasadniona funkcją i warunkami konstrukcyjnymi, dachy dowolne, dla budynków o wysokości powyżej 4m dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni; obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości;*
- d) *maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;*
- e) *maszty, słupy inne: wysokość do 8 m.*
6. *Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:*
- 1) *minimalna powierzchnia działek: zgodnie z przepisami odrębnymi;*
 - 2) *wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 07.8.WS i 07.9.WS obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.10;*
 - 3) *scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;*
 - 4) *zmiana użytkowania z gruntów leśnych na grunty rolne zgodnie z przepisami ustawy o lasach;*
 - 5) *przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV; w strefie ograniczeń wzdłuż tej linii oznaczonej na rysunku planu symbolem IE, obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;*
7. *Obsługa komunikacyjna:*
- 1) *z drogi wewnętrznej 07.14.KDW przez teren 07.2.RM,U;*
 - 2) *z drogi publicznej przyległej do terenu 07.4.RM,U od strony zachodniej przez teren 07.2.RM,U;*

3) z drogi publicznej przyległej do terenu 07.4.RM,U od strony północnej przez teren 07.4.RM,U;

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.

9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

§ 66p. Ustalenia dla terenu 07.4.RM, U (powierzchnia 1,0035 ha).

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej i tereny zabudowy usługowej - funkcje usługowe w rozumieniu definicji podanej w § 3 pkt 3; dopuszcza się:

a) lokalizację budynków mieszkalnych towarzyszących zabudowie zagrodowej;

b) lokalizację budynków usługowych i mieszkanie w budynku usługowym;

c) lokalizację budynków związanych z produkcją rolniczą roślinną, hodowlą i chowem zwierząt;

d) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i użytkowaniem terenu;

e) lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;

f) lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartych w § 3 pkt 21 i 22;

g) lokalizację dojazdów do działek budowlanych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) według ustaleń zawartych w § 8 ust. 1, 2, 3;

b) w obrębie jednej działki budowlanej obowiązuje ujednoczenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3 i 4.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust. 4;

2) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 ust. 2;

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: od terenu 07.5.ZL w odległości 12 m od linii rozgraniczającej i wzdłuż ściany istniejącego budynku z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony północnej oraz wzdłuż elewacji istniejących budynków od strony północnej, w odległości 5 m od linii rozgraniczającej z terenem 07.9.WS - jak na rysunku planu; od linii rozgraniczającej z terenem 07.3.R,RM – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,40 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimalna 0,03, maksymalna 1,20 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) *usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższym bokiem równoległe do linii rozgraniczającej z terenem 07.9.WS lub z terenem 07.5.ZL, lub do linii rozgraniczającej terenu od strony północnej - (z tolerancją do 15 stopni);*

e) *wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust.7 pkt 5;*

3) *parametry zabudowy:*

a) *budynki mieszkalne jednorodzinne:*

- *wysokość do 9 m,*

- *liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,*

- *poziom posadowienie parteru do 0,6 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,*

- *obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień; wyklucza się okładziny z PCV – w tym z sidingu, blachy falistej; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów*

- *dachy dwuspadowe połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: w przedziale od 30°, do 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,*

b) *budynki inne:*

- *wysokość do 10 m, w uzasadnionych względami technologicznymi sytuacjach dla budynków magazynowych i silosów dopuszcza się wysokość do 12 m,*

- *liczba kondygnacji nadziemnych 1 lub 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,*

- *poziom posadowienie parteru do 0,6 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,*

- *obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień; wyklucza się okładziny z PCV – w tym z sidingu, blachy falistej; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,*

- *dachy: dla budynków o wysokości do 4m (włącznie) dachy dowolne, dla budynków o wysokości powyżej 4m dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni; dachy dowolne- wyłącznie dla budynków, w których ta forma dachu jest uzasadniona funkcją i warunkami konstrukcyjnymi; obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości;*

c) *obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;*

d) *maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;*

e) *maszty, słupy inne: wysokość do 8 m.*

6. *Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:*

1) *minimalna powierzchnia działek:*

- *dla zabudowy zagrodowej 3000 m²,*

- *dla zabudowy usługowej 3000 m²,*

- *innych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1 lit a;*

2) *wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 07.8.WS obowiązuje ustalenia zawarte w § 14 ust.10;*

3) *scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;*

7. *Obsługa komunikacyjna: dojazd z drogi przyległej do terenu od strony północnej.*

8. *Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.*

9. *Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.*

10. *Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.*

§ 66q. **Ustalenia dla terenów: 07.5.ZL (powierzchnia 8,6277 ha); 07.6. ZL (powierzchnia 1,9608 ha); 07.7. ZL (powierzchnia 2,4434 ha).**

1. *Przeznaczenie terenów: las;*

1) *tereny stanowią grunt leśny w rozumieniu przepisów odrębnych;*

2) *dopuszcza się:*

a) *lokalizację budynków i obiektów małej architektury dopuszczonych przepisami ustawy o lasach;*

b) *lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i zagospodarowaniem terenu dopuszczonych przepisami ustawy o lasach;*

c) *lokalizacja dróg leśnych;*

d) *lokalizację infrastruktury technicznej dopuszczonej przepisami ustawy o lasach;*

2. *Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: według ustaleń zawartych w § 8 ust. 3.*

3. *Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3 i 4.*

4. *Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:*

1) *teren 07.5.ZL:*

a) *północna część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.4;*

b) *cały teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;*

2) *teren 07.6.ZL:*

a) *teren – poza częścią południowo-wschodnią, położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.4;*

b) *cały teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;*

3) *teren 07.7.ZL:*

a) *teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.10 pkt 1;*

b) *w północnej części terenu występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczona na rysunku planu; szczegółowe warunki dotyczące procesu realizacji inwestycji na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami oraz przepisy budowlane odnoszące się do obiektów i obszarów zabytkowych;*

c) *teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;*

5. *Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:*

1) *ustala się linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;*

2) *parametry zagospodarowania terenu:*

a) *wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,20 powierzchni terenu objętego inwestycją;*

b) *intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,30 powierzchni terenu objętego inwestycją;*

- c) *powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 30% powierzchni terenu objętego inwestycją;*
- d) *usytuowanie budynków: dowolne;*
- e) *wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust.7 pkt 5;*
- 3) *parametry zabudowy (dopuszczonej przepisami ustawy o lasach):*
 - a) *budynki mieszkalne:*
 - *wysokość do 9 m,*
 - *liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,*
 - *poziom posadowienie parteru do 0,6 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,*
 - *dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: w przedziale od 40°, do 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,*
 - *obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;*
 - b) *budynki inne:*
 - *wysokość do 6 m,*
 - *liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,*
 - *poziom posadowienie parteru do 0,6 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,*
 - *dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: w przedziale od 30°, do 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,*
 - *obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;*
 - c) *obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;*
 - d) *maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;*
 - e) *maszty, słupy inne: wysokość do 8 m.*

6. *Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:*

- 1) *minimalna powierzchnia działek: zgodnie z przepisami odrębnymi;*
- 2) *teren 07.5.ZL: przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV; w strefie ograniczeń wzdłuż tej linii oznaczonej na rysunku planu symbolem IE, obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;*
- 3) *teren 07.6.ZL: wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 07.8.WS obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.10;*
- 4) *scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1.*

7. *Obsługa komunikacyjna:*

- 1) *teren 07.5.ZL: dojazd z drogi publicznej przyległej do terenu od strony zachodniej i od strony północnej;*
- 2) *teren 07.6.ZL: dojazd z drogi publicznej przyległej do terenu od strony północnej i z drogi wewnętrznej 07.15.KDW;*
- 3) *teren 07.7.ZL: dojazd z drogi publicznej przyległej do terenu od strony północnej i z drogi wewnętrznej 07.15.KDW;*

8. *Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.*

9. *Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.*

10. *Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 10%.*

§ 66r. *Ustalenia dla terenów: 07.8. WS (powierzchnia 0,5468 ha); 07.9. WS (powierzchnia 0,6817 ha);*

1. *Przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;*

1) *teren 07.8.WS - ciek Biały Rów, ciek stanowi śródlądowe wody powierzchniowe stanowiącą własność publiczną; teren 07.9.WS – Kanał Kaniewski, kanał stanowi urządzenie melioracji wodnych podstawowy;*

2) *dopuszcza się: lokalizację budowli i sieci infrastruktury technicznej;*

2. *Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: według ustaleń zawartych w § 8 ust. 3.*

3. *Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3 i 4.*

4. *Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:*

1) *teren 07.8.WS: północna i zachodnia część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.4;*

2) *teren 07.9.WS: północna część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.4;*

3) *tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia lub ekspozycji Zespołu Starego Miasta Sztumu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;*

5. *Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:*

1) *ustala się linie zabudowy: nie dotyczy– wyklucza się lokalizację budynków;*

2) *parametry zagospodarowania terenu:*

a) *wskaźnik powierzchni zabudowy: nie wymaga ustalenia – wyklucza się lokalizację budynków;*

b) *intensywność zabudowy: nie wymaga ustalenia – wyklucza się lokalizację budynków;*

c) *powierzchnia terenu biologicznie czynna: 100%;*

d) *usytuowanie budynków: nie wymaga ustalenia – wyklucza się lokalizację budynków;*

e) *wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;*

3) *parametry zabudowy:*

a) *budynki: nie wymaga ustalenia – wyklucza się lokalizację budynków;*

d) *maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;*

e) *maszty, słupy inne: wysokość do 8 m.*

6. *Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:*

1) *minimalna powierzchnia działek: zgodnie z przepisami odrębnymi;*

2) *teren 07.9.WS: przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV; w strefie ograniczeń wzdłuż tej linii oznaczonej na rysunku planu symbolem IE obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;*

3) *scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;*

7. *Obsługa komunikacyjna:*

- *teren 07.8.WS: dojazd z drogi publicznej przyległej do terenu od strony północnej;*

- *teren 07.9.WS: dojazd z drogi publicznej przyległej do terenu od strony południowej;*

8. *Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.*
9. *Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.*
10. *Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 10%.*

§ 66s. Ustalenia dla terenów: 07.10. ZP (powierzchnia 0,0775 ha);

1. *Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;*
- 1) *1) dopuszcza się:*
- a) *lokalizację budowli i lokalizację obiektów małej architektury;*
- b) *lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartych w § 3 pkt 21 i 22;*
- 3) *wyklucza się lokalizację budynków;*
2. *Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: według ustaleń zawartych w § 8 ust. 1, 3.*
3. *Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3 i 4.*
4. *Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:*
- 1) *w obrębie terenu na działce nr 216 znajduje się obiekt budowlany ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków - trafostacja, oznaczona na rysunku planu symbolem A, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust. 8;*
- 2) *teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust. 10 pkt 1;*
- 3) *teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;*
5. *Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:*
- 1) *ustala się linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;*
- 2) *parametry zagospodarowania terenu:*
- a) *wskaźnik powierzchni zabudowy: nie wymaga ustalenia – wyklucza się lokalizację budynków;*
- b) *intensywność zabudowy: nie wymaga ustalenia – wyklucza się lokalizację budynków;*
- c) *powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 90% powierzchni terenu;*
- d) *usytuowanie budynków: nie wymaga ustalenia – wyklucza się lokalizację budynków;*
- e) *wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust. 7 pkt 5;*
- 3) *parametry zabudowy:*
- a) *budynki: nie wymaga ustalenia – wyklucza się lokalizację budynków;*
- d) *maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;*
- e) *maszty, słupy inne: wysokość do 8 m.*
6. *Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:*
- 1) *minimalna powierzchnia działek: dowolna;*
- 2) *scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust. 1;*
- 3) *wydzielenie dojazdów: nie dopuszcza się.*
7. *Obsługa komunikacyjna: dojazd z drogi publicznej przyległej do terenu od strony północnej;*

8. *Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.*
9. *Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:*
- a) *dopuszcza się lokalizację obiektów malej architektury, urządzeń technicznych i zieleni – według zasad podanych w ust 5;*
 - b) *zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;*
 - c) *obowiązują ustalenia zawarte w § 11.*
10. *Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 10%.*

§ 66t. Ustalenia dla terenu 07.11.R,RM (powierzchnia 0,7498 ha).

1. *Przeznaczenie terenu: teren rolny i teren zabudowy zagrodowej;*
- 1) *teren stanowi grunt rolny w rozumieniu przepisów odrębnych;*
 - 2) *dopuszcza się:*
 - a) *lokalizację budynków, budowli i urządzeń budowlanych związanych z ww. przeznaczeniem;*
 - b) *lokalizację infrastruktury technicznej – niewymagającej zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (nie dotyczy masztów telefonii komórkowej);*
2. *Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:*
- a) *według ustaleń zawartych w § 8 ust. 1,2,3;*
 - b) *w obrębie jednej działki budowlanej obowiązuje ujednoczenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji.*
3. *Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3 i 4.*
4. *Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji Zespołu Starego Miasta Sztumu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2.*
5. *Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:*
- 1) *ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 07.13.R, w odległości 5m od linii rozgraniczającej z terenem 07.8.WS, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej, wzdłuż linii wydzielenia strefy ograniczeń wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej oznaczonej na rysunku planu symbolem IE -jak na rysunku planu;*
 - 2) *parametry zagospodarowania terenu:*
 - a) *wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,20 powierzchni terenu objętego inwestycją,*
 - b) *intensywność zabudowy: minimalna 0,03, maksymalna 0,50 powierzchni terenu objętego inwestycją;*
 - c) *powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 20% terenu objętego inwestycją;*
 - d) *usytuowanie budynków: dowolne;*
 - e) *wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust.7 pkt 5;*
 - 3) *parametry zabudowy:*
 - a) *budynki mieszkalne jednorodzinne:*
 - *wysokość do 9 m,*
 - *rzut prostokątny, proporcje rzutu: 1 do 1,5 -1,8,*
 - *liczba kondygnacji nadziemnych 1 lub 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,*

- poziom posadowienie parteru do 0,60m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,

- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień; wyklucza się okładziny z PCV – w tym z sidingu, blachy falistej; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

- dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

b) budynki inne:

- wysokość: do 9m,

- rzut prostokątny, proporcje rzutu: 1 do 1,5 -1,8,

- liczba kondygnacji nadziemnych 1 lub 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- poziom posadowienie parteru do 0,60m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,

- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień; wyklucza się okładziny z PCV – w tym z sidingu, blachy falistej; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

- dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°; obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości;

c) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;

d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;

e) maszty, słupy inne: wysokość do 8 m.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) minimalna powierzchnia działek: zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;

3) wydzielenie dojazdów zgodnie z zasadami zawartymi w § 13a ust.2.

4) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 07.8.WS obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.10;

5) wzdłuż linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej wprowadzić nasadzenia drzew z gatunków rodzimych, odpowiednich do miejscowych warunków siedliskowych;

6) wzdłuż linii rozgraniczającej terenu od strony południowej przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV; w strefie ograniczeń wzdłuż tej linii oznaczonej na rysunku planu symbolem IE obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Obsługa komunikacyjna: dojazd z drogi przyległej do terenu od strony zachodniej.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.

9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

§ 66u. **Ustalenia dla terenów: 07.12.R (powierzchnia 2,2692 ha), 07.13. R (powierzchnia 5,3576 ha).**

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnicze;

1) tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się:

- a) *zalesienie*;
- b) *lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi*;
- 3) *wyklucza się lokalizację budynków i obiektów małej architektury*.
2. *Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: według ustaleń zawartych w § 8 ust. 1 i 3.*
3. *Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3 i 4.*
4. *Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:*
 - a) *teren 07.13.R: północno – zachodnia część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.4;*
 - b) *tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia lub ekspozycji Zespołu Starego Miasta Sztumu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu -obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;*
5. *Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:*
 - 1) *ustala się linie zabudowy: nie dotyczy – wyklucza się lokalizację budynków;*
 - 2) *parametry zagospodarowania terenu:*
 - a) *wskaźnik powierzchni zabudowy: nie wymaga ustalenia – wyklucza się lokalizację budynków;*
 - b) *intensywność zabudowy: nie wymaga ustalenia – wyklucza się lokalizację budynków;*
 - c) *powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 90%;*
 - d) *usytuowanie budynków: nie wymaga ustalenia – wyklucza się lokalizację budynków;*
 - e) *wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;*
 - 3) *parametry zabudowy:*
 - a) *budynki: nie wymaga ustalenia – wyklucza się lokalizację budynków;*
 - d) *maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;*
 - e) *maszty, słupy inne: wysokość do 8 m.*
6. *Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:*
 - 1) *minimalna powierzchnia działek: zgodnie z przepisami odrębnymi;*
 - 2) *teren 07.12.R:*
 - *wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 07.8.WS obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.10,*
 - *zmiana użytkowania działki nr ew 225 z gruntów leśnych na grunty rolne - zgodnie z przepisami ustawy o lasach;*
 - 3) *teren 07.13.R:*
 - a) *wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 07.8.WS i z terenem 07.9.WS obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.10;*
 - b) *przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV; w strefie ograniczeń wzdłuż tej linii oznaczonej na rysunku planu symbolem IE obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;*
 - c) *dla pasa technicznego infrastruktury oznaczonego na rysunku planu symbolem IT ustala się: zakaz lokalizacji budynków, wiat, obiektów małej architektury, ogrodzeń (dopuszcza się ogrodzenia wzdłuż linii wydzielenia pasa);*
 - 4) *scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;*
7. *Obsługa komunikacyjna:*

1) teren 07.12.R: dojazd z drogi publicznej przyległej do terenu od strony wschodniej i z drogi wewnętrznej 07.15.KDW;

2) teren 07.13.R: dojazd z drogi publicznej przyległej do terenu od strony południowej (ul. Żeromskiego), poprzez istniejący zjazd do siedliska położonego na działce ew. nr 317;

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.

9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 10%.

§ 66v. Ustalenia dla terenu 07.14.KDW (powierzchnia 0,2920 ha) .

1. Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna – ciąg pieszo – jezdny wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 07.2.RM,U, ciąg pieszy wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 07.9.WS i z terenem 07.1.MU; połączenie z drogą wojewódzką nr 603 wyłącznie dla ruchu pieszego;

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, jak na rysunku planu;

2) przekrój: nie ustala się;

3) elementy wyposażenia: nie ustala się;

4) dostępność: dojazd wyłącznie do terenu 07.2.RM,U;

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) obiekty małej architektury: zakaz lokalizacji;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz lokalizacji;

4) urządzenia techniczne: teren w liniach rozgraniczających jest też korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;

5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;

6) gabaryty obiektów:

a) maszty infrastruktury telekomunikacyjnej: wysokość dowolna;

b) słupy, maszty inne: wysokość do 10 m;

7) inne ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych - według § 11.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: według § 16 a;

5. Inne ustalenia:

1) droga historyczna, ustala się ochronę przebiegu drogi;

3) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji Zespołu Starego Miasta Sztumu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;

3) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1.

6. Stawka procentowa: wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie, której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 10%.

§ 66w. Ustalenia dla terenu 07.15. KDW (powierzchnia 0,1338 ha).

1. Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z wydzieleniem działki nr ew. 224;

- 2) *przekrój: urządzenie drogi bez wyodrębniania jezdni i chodników, jako ciąg pieszo-jezdny;*
- 3) *elementy wyposażenia: nie ustala się;*
- 4) *dostępność: dostęp do terenów przyległych bez ograniczeń.*
3. *Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:*
 - a) *obiekty małej architektury: zakaz lokalizacji;*
 - b) *nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;*
 - 3) *tyczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz lokalizacji;*
 - 4) *urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest też korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;*
 - 5) *zasady lokalizacji zieleni: dowolne;*
 - 6) *gabaryty obiektów:*
 - a) *maszty infrastruktury telekomunikacyjnej : dowolne;*
 - b) *slupy, maszty inne: wysokość do 10 m;*
 - 7) *inne ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych - według § 11.*
4. *Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: według § 16 a;*
5. *Inne ustalenia:*
 - 1) *teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10. ust.4;*
 - 2) *teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;*
 - 3) *scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1.*
6. *Stawka procentowa: wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie, której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 10%.”;*

3) **Rozdział 7c w brzmieniu:**

„7c. 7c.Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce 08 (na rysunku planu nr 1B).

§ 66x. Ustalenia dla terenów: 08.1.MU (powierzchnia 1,3850 ha), 08.2. MU (powierzchnia 0,7389 ha), 08.3.MU (powierzchnia 0,7295 ha).

1. *Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej, zabudowa mieszkalno – usługowa w rozumieniu § 3 pkt 20, funkcje usługowe w rozumieniu definicji podanej w § 3 pkt 3;*
 - 1) *lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków usługowych i budynków o funkcji mieszanej – wolnostojących;*
 - 2) *dopuszcza się:*
 - a) *mieszkanie w budynku usługowym;*
 - b) *lokalizację budynków gospodarczych i garaży - wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;*
 - c) *lokalizacja magazynów i placów składowych związanych z funkcją usługową;*
 - d) *lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;*
 - e) *lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i użytkowaniem terenów;*
 - f) *lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartych w § 3 pkt 21 i 22;*

g) g) lokalizację dojazdów do działek budowlanych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) według ustaleń zawartych w § 8 ust.1,2, 3;

b) w obrębie jednej działki budowlanej obowiązuje ujednoczenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3, 4;

b) teren 08.3.MU: w południowej części terenu wydziela się rejon zieleni i wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się:

- zakaz zasypywania zbiorników wodnych (z możliwością zmiany kształtu),

- zakaz zasypywania rowów i cieków, dopuszcza się ich skanalizowanie z zachowaniem przepływu wód,

- zachowanie i pielęgnacja naturalnej obudowy brzegów zbiorników wodnych, rowów i cieków,

- przy wprowadzaniu nasadzeń drzew i krzewów stosować gatunki rodzime;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) teren 08.1.MU:

a) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej, w której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.4;

b) w terenie znajduje się budynek o wartościach historyczno – kulturowych objęty ochroną ustaleniami planu oznaczony na rysunku planu symbolem L, dla którego obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.9 pkt 2;

2) teren 08.2.MU: teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej, w której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.4;

3) teren 08.3.MU: teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej, w której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.4;

4) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się obowiązujące linie zabudowy:

a) teren 08.1.MU: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony północnej (z ul. Długą) oraz wokół budynku zabytkowego – jak na rysunku planu;

b) teren 08.2.MU: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony północnej (z ul. Długą) jak na rysunku planu;

2) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) teren 08.1.MU: w odległości 10 m od linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej, w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowej i południowo -zachodniej, w odległości 2m od linii rozgraniczającej z terenem 08.11.KDW od strony wschodniej – jak na rysunku planu;

b) teren 08.2.MU: w odległości 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 08.6.ZL - jak na rysunku planu, od linii rozgraniczającej z terenem 08.5.MN- zgodnie z przepisami odrębnymi, od linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej (terenu kolejowego) - zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) teren 08.3.MU: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 08.11.KDW, w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 08.5.MN, od strony południowej - jak na rysunku planu;

3) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno – usługowej: do 20% powierzchni działki budowlanej;

- dla zabudowy usługowej: do 30% powierzchni działki budowlanej;

b) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno - usługowej: minimalna 0,03, maksymalna 0,50 powierzchni działki budowlanej;

- dla zabudowy usługowej: minimalna 0,03, maksymalna 0,90 powierzchni działki budowlanej;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno - usługowej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej;

- dla zabudowy usługowej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej;

d) usytuowanie budynków:

- teren 08.1.MU: budynki sytuować najdłuższą kalenicą równoległe lub prostopadle do liniirozgraniczającej drogi, z której następuje wjazd na działkę (z tolerancją do 15 stopni),

- teren 08.2.MU: budynki sytuować najdłuższą kalenicą równoległe lub prostopadle do liniirozgraniczającej drogi, z której następuje wjazd na działkę (z tolerancją do 15 stopni);

- teren 08.3.MU: dowolne;

e) wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust.7 pkt 5;

4) parametry zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 9m,

- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- poziom posadowienie parteru: w terenie 08.1. MU do 0,30m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku, w terenie 08.2.MU i 08.3.MU do 0,60m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,

- teren 08.1.MU i 08.2.MU: rzut budynków prostokątny, proporcje rzutu 1 do 1,5 -1,8,

- dachy: teren 08.1.MU i teren 08.2.MU - dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni; obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

- dachy: teren 08.3.MU - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 200m²;

b) budynki usługowe:

- wysokość do 10 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych 1 do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,

- teren 08.1.MU i 08.2. MU: rzut budynków prostokątny, proporcje rzutu 1 do 1,5 -1,8; usytuowanie budynków dłuższym bokiem równoległe do linii rozgraniczającej z drogą, z której następuje wjazd na działkę,

- dachy: teren 08.1.MU i teren 08.2.MU - dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

- dachy: teren 08.3.MU - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,

- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 200 m²;

c) budynki gospodarcze, garaże:

- wysokość do 6 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- poziom posadowienia parteru do 0,60m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,

- dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

d) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;

d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;

e) maszty, słupy inne: wysokość do 8 m.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) minimalna powierzchnia działek:

- działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkalno – usługowej minimum 1000m²,

- działek budowlanych dla zabudowy usługowej minimum 800m²,

- innych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1 lit a;

2) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;

3) wydzielenie dojazdów zgodnie z zasadami zawartymi w § 13a ust.2.

4) wzdłuż linii rozgraniczającej terenów od strony północnej - jak oznaczono na rysunku planu, wprowadzić nasadzenia drzew z gatunków rodzimych odpowiednich do miejscowych warunków siedliskowych;

5) teren 08.2.MU: w strefie ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego oznaczonej na rysunku planu symbolem TK obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Obsługa komunikacyjna:

1) teren 08.1.MU: dojazd z drogi wewnętrznej 08.11. KDW, z drogi przyległej do terenu od strony północnej (ul. Długiej) oraz z drogi przyległej do terenu do strony zachodniej;

2) teren 08.2.MU: dojazd z drogi przyległej do terenu od strony północnej (ul. Długiej),

3) teren 08.3.MU: dojazd z drogi wewnętrznej 08.10.KDW i 08.11.KDW.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.

9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

§ 66y. Ustalenia dla terenów: 08.4. MN (powierzchnia 1,5863 ha); 08.5. MN (powierzchnia 8,2467 ha);

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

1) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków gospodarczych i garaży - wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;

b) lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;

c) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i użytkowaniem terenu;

f) lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartych w § 3 pkt 21 i 22;

e) lokalizację dojazdów do działek budowlanych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) według ustaleń zawartych w § 8 ust. 1,2,3;

b) w obrębie jednej działki budowlanej obowiązuje ujednolicenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3 i 4;

b) teren 08.4.MN: w południowej części terenu w terenie wydziela się rejon zieleni i wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się:

- zakaz zasypywania zbiorników wodnych (z możliwością zmiany kształtu),

- zakaz zasypywania rowów i cieków; dopuszcza się ich skanalizowanie z zachowaniem przepływu wód,

- zachowanie i pielęgnacja naturalnej obudowy brzegów zbiorników wodnych, rowów i cieków,

- przy wprowadzaniu nasadzeń drzew i krzewów stosować gatunki rodzime;

c) teren 08.5.MN: w południowej, zachodniej i środkowej części terenu w terenie wydziela się rejony zieleni i wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:

- zakaz zasypywania zbiorników wodnych (z możliwością zmiany kształtu),

- zakaz zasypywania rowów i cieków; dopuszcza się ich skanalizowanie z zachowaniem przepływu wód,

- zachowanie i pielęgnacja naturalnej obudowy brzegów zbiorników wodnych, rowów i cieków,

- przy wprowadzaniu nasadzeń drzew i krzewów stosować gatunki rodzime;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) teren 08.4.MN: teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.4;

2) teren 08.5.MN: północna część terenu położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej, w której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.4;

3) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) teren 08.4.MN: w odległości 4 m od wydzielenia rejonu zieleni i wód powierzchniowych, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 08.11.KDW od strony zachodniej i południowo - zachodniej, z pozostałych stron – jak na rysunku planu, wzdłuż pasa technicznego infrastruktury – jak na rysunku planu;

b) teren 08.5.MN: w odległości 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 08.6.ZL i 08.7.ZL, w odległości 4 m od linii wydzielenia rejonu zieleni i wód powierzchniowych, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 08.9.MU – jak na rysunku planu, od linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej (terenu kolejowego) - zgodnie z przepisami odrębnymi, wzdłuż pasa technicznego infrastruktury – jak na rysunku planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,20 powierzchni działki budowlanej;

b) intensywność zabudowy: minimalna 0,03, maksymalna 0,50 powierzchni działki budowlanej;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 50% powierzchni działki budowlanej;

d) usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej odcinka drogi, z którego następuje wjazd na działkę (z tolerancją 15 stopni);

e) wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust.7 pkt 5;

3) parametry zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 9 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- poziom posadowienia parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,

- teren 08.4.MN: rzut budynków prostokątny, proporcje rzutu 1 do 1,5 -1,8; usytuowanie budynków dłuższym bokiem równolegle do linii rozgraniczającej z terenem 08.11.KDW, na odcinku, z którego następuje wjazd na działkę,

- dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni; obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 200 m²;

b) budynki gospodarcze, garaże:

- wysokość do 6 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- poziom posadowienia parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,

- dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

c) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;

d) maszty telefonii komórkowej: wysokość do 5m;

e) maszty, słupy inne: wysokość do 5m.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) minimalna powierzchnia działek:

- działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1000 m², dla zabudowy usługowej minimum 1000m²,

- innych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1 lit a;

2) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;

3) wydzielenie dojazdów zgodnie z ustaleniami podanymi w § 13a ust.2;

4) dla pasa technicznego infrastruktury oznaczonego na rysunku planu symbolem IT ustala się:

a) zakaz lokalizacji budynków, wiat, obiektów małej architektury, ogrodzeń (dopuszcza się ogrodzenia wzdłuż linii wydzielenia pasa);

b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów;

5) teren 08.5.MN: w strefie ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego oznaczonej na rysunku planu symbolem TK obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. Obsługa komunikacyjna:

1) teren 08.4.MN: dojazd z drogi wewnętrznej 08.11.KDW;

2) teren 08.5.MN: dojazd z drogi wewnętrznej 08.11.KDW, z drogi przyległej do terenu od strony południowo – zachodniej (położonej poza obszarem objętym zmianą planu);

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.

9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

§ 66z. **Ustalenia dla terenów: 08.6.ZL (powierzchnia 0,6347) 08.7. ZL (powierzchnia 0,1632 ha).**

1. Przeznaczenie terenów: las;

1) tereny stanowią grunt leśny w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się:

a) w terenie 08.6.ZL: lokalizację budynków i obiektów małej architektury dopuszczonych przepisami ustawy o lasach;

b) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i zagospodarowaniem terenu dopuszczonych przepisami ustawy o lasach;

c) lokalizacja dróg leśnych;

d) lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie i lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartej w § 3 pkt 21 i 22 dopuszczonych przepisami ustawy o lasach; 3) w terenie 08.7.ZL wyklucza się lokalizację budynków.

2. *Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:*

a) *według ustaleń zawartych w § 8 ust. 1 i 3;*

b) *w obrębie terenu 08.6.ZL obowiązuje ujednoczenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji.*

3. *Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3, 4.*

4. *Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:*

1) *teren 08.6.ZL: teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej, w której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.4;*

2) *tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 ust.2;*

5. *Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:*

1) *ustala się linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;*

2) *parametry zagospodarowania terenu:*

a) *wskaźnik powierzchni zabudowy:*

- *teren 08.6.ZL: do 0,20 powierzchni terenu objętego inwestycją,*

- *teren 08.7.ZL: nie wymaga ustalenia – wyklucza się lokalizację budynków;*

b) *intensywność zabudowy :*

- *teren 08.6.ZL: minimalna 0,00, maksymalna 0,50 powierzchni terenu objętego inwestycją,*

- *teren 08.7.ZL: nie wymaga ustalenia – wyklucza się lokalizację budynków;*

c) *powierzchnia terenu biologicznie czynna:*

- *teren 08.6.ZL: minimum 30% powierzchni terenu objętego inwestycją,*

- *teren 08.7.ZL: minimum 90% powierzchni terenu;*

d) *usytuowanie budynków:*

- *teren 08.6.ZL: dowolne,*

- *teren 08.7.ZL: nie wymaga ustalenia – wyklucza się lokalizację budynków;*

e) *wskaźniki miejsc postojowych dowolne:*

- *teren 08.6.ZL: według § 15 ust.7 pkt 5,*

- *teren 08.7.ZL: nie wymaga ustalenia*

3) *parametry zabudowy w terenie 08.6.ZL (dopuszczonej przepisami o lasach):*

a) *budynki mieszkalne jednorodzinne:*

- *wysokość do 9 m,*

- *liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,*

- *poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,*

- *dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: w przedziale od 30°, do 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,*

- *obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;*

b) *budynki inne:*

- *wysokość do 6 m,*
- *liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,*
- *poziom posadowienie parteru do 0,60m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,*
- *dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: w przedziale od 30°, do 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,*
- *obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;*

c) *obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;*

d) *maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;*

e) *maszty, słupy inne: wysokość do 8 m.*

6. *Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:*

- 1) *minimalna powierzchnia działek: zgodnie z przepisami odrębnymi;*
- 2) *scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;.2.*
- 3) *teren 08.6.ZL: w strefie ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego oznaczonej na rysunku planu symbolem TK obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;*

7. *Obsługa komunikacyjna:*

- 1) *teren 08.6.ZL: dojazd z drogi wewnętrznej 08.11.KDW, dojazd z drogi przyległej do terenu od strony północnej (ul. Długiej),*
- 2) *teren 08.7.ZL: dojazd z drogi wewnętrznej 08.11.KDW przez teren 08.5.MN;*

8. *Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.*

9. *Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.*

10. *Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 10%.*

§ 66za. Ustalenia dla terenów: 08.8. K (powierzchnia 0,0083 ha).

1. *Przeznaczenie terenów: teren infrastruktury technicznej – kanalizacja sanitarna;*

1) *lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;*

2) *dopuszcza się:*

a) *lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i użytkowaniem terenu;*

b) *lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartej w § 3 pkt 21 i 22.*

2. *Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: według ustaleń zawartych w § 8 ust. 1, 3.*

3. *Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:*

a) *według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3, 4;*

4. *Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;*

5. *Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:*

1) *ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;*

2) *parametry zagospodarowania terenu:*

- a) *wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,60 powierzchni działki budowlanej;*
- b) *intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,60 powierzchni działki budowlanej;*
- c) *powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 10% działki budowlanej;*
- d) *usytuowanie budynków: nie ustala się;*

3) *parametry zabudowy:*

- a) *wysokość do 6 m,*
 - *liczba kondygnacji nadziemnych 1, dopuszcza się kondygnację podziemną,*
 - *poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,*
 - *dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,*
 - *obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;*
 - *maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 200 m²;*
- b) *obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;*
- d) *maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;*
- e) *maszty, słupy inne: wysokość do 8 m.*

6. *Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:*

- 1) *minimalna powierzchnia działek budowlanych: dowolna;*
- 2) *scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;*
- 3) *wydzielenie dojazdów: nie dopuszcza się.*

7. *Obsługa komunikacyjna: dojazd z drogi wewnętrznej 08.10.KDW i 08.11.KDW.*

8. *Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.*

9. *Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.*

10. *Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.*

§ 66zb. Ustalenia dla terenu 08.9.MU (powierzchnia 3,3973 ha).

1. *Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej, zabudowa mieszkalno – usługowa w rozumieniu § 3 pkt 21, funkcje usługowe w rozumieniu definicji podanej w § 3 pkt 3;*

- 1) *lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i budynków usługowych i budynków o funkcji mieszanej – wolnostojących;*
- 2) *dopuszcza się:*
 - a) *mieszkanie w budynku usługowym;*
 - b) *lokalizację budynków gospodarczych i garaży - wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;*
 - c) *lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;*
 - d) *lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i użytkowaniem terenów;*

e) lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartych w § 3 pkt 21 i 22;

f) lokalizację dojazdów do działek budowlanych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) według ustaleń zawartych w § 8 ust. 1, 2, 3;

b) w obrębie jednej działki budowlanej obowiązuje ujednoczenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3, 4.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia lub ekspozycji Zespołu Starego Miasta Sztumu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony północnej, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej, w odległości 7m od linii rozgraniczającej z terenem 08.5.MN - jak na rysunku planu, w obrębie terenu – jak na rysunku planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno – usługowej: do 0,20 powierzchni działki budowlanej;

- dla zabudowy usługowej: do 0,30 powierzchni działki budowlanej;

b) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno - usługowej: minimalna 0,03, maksymalna 0,50 powierzchni działki budowlanej;

- dla zabudowy usługowej: minimalna 0,03, maksymalna 0,90 powierzchni działki budowlanej;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno - usługowej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej;

- dla zabudowy usługowej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej;

d) usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższą kalenicą równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje wjazd na działkę (z tolerancją do 15 stopni);

e) wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust. 7 pkt 5;

3) parametry zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 9m,

- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- poziom posadowienie parteru do 1,20m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,

- dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 200m²;

b) budynki usługowe:

- wysokość do 10 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych 1 do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- poziom posadowienie parteru do 1,20m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,

- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 200m²;

c) budynki gospodarcze, garaże:

- wysokość do 6 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- poziom posadowienie parteru do 0,60m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,

- dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

d) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;

d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;

e) maszty, słupy inne: wysokość do 8 m.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) minimalna powierzchnia działek:

- działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkalno – usługowej minimum 1000m², dla zabudowy usługowej minimum 800m²,

- innych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1 lit a;

2) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;

3) wydzielenie dojazdów zgodnie z zasadami zawartymi w § 13a ust.2.

4) wzdłuż linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej – jak oznaczono na rysunku planu, wprowadzić nasadzenie szpaleru drzew z gatunków rodzimych odpowiednich do miejscowych warunków siedliskowych;

7. Obsługa komunikacyjna: dojazd z drogi przyległej do terenu od strony zachodniej i od strony północnej;

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.

9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.

10. *Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.*

§ 66zc. Ustalenia dla terenu 08.10. KDW (powierzchnia 0,5918 ha); 08.11.KDW (powierzchnia 0,1491 ha).

1. *Przeznaczenie terenów: droga wewnętrzna;*

2. *Parametry, wyposażenie i dostępność:*

1) *szerokość w liniach rozgraniczających:*

a) *teren 08.10.KDW: minimum 6 m z placem do zawracania przy linii rozgraniczającej z terenem 08.11.KDW o wymiarach 14 m x 18 m – jak na rysunku planu,*

b) *teren 08.11.KDW: minimum 10 m, przy terenie 08.8.K minimum 5m;*

2) *przekrój: urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników, jako ciąg pieszo-jezdny;*

3) *elementy wyposażenia: nie ustala się;*

4) *dostępność: dostęp do terenów przyległych bez ograniczeń.*

3. *Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:*

1) *obiekty małej architektury: nie dopuszcza się;*

2) *nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;*

3) *tyczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz lokalizacji;*

4) *urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest też korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;*

5) *zasady lokalizacji zieleni: dowolne;*

6) *gabaryty obiektów:*

a) *maszty infrastruktury telekomunikacyjnej : dowolne;*

b) *szlupy, maszty inne: wysokość do 10 m;*

7) *inne ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych - według § 11.*

4. *Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: według § 16 a;*

5. *Inne ustalenia:*

1) *teren 08.10.KDW: teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej, w której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust 4;*

2) *teren 08.11.KDW: teren - w części oznaczonej na rysunku planu położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej, w której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust 4;*

3) *tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;*

4) *scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;*

6. *Stawka procentowa: wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie, której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 10%.¹⁰⁰;*

4) **Rozdział 7d w brzmieniu:**

„**Rozdział**

7d.

Rozdział 7d.Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce 09 (na rysunku planu nr 1C).

§ 66zd. Ustalenia dla terenów: 09.1.MN (powierzchnia 1,6065 ha); 09.2. MN (powierzchnia 1,7269 ha);

1. *Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;*
 - 1) *lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;*
 - 2) *dopuszcza się:*
 - a) *lokalizację budynków gospodarczych i garaży - wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;*
 - b) *lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;*
 - c) *lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i użytkowaniem terenu;*
 - d) *lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartych w § 3 pkt 21 i 22;*
 - e) *lokalizację dojazdów do działek budowlanych.*
2. *Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:*
 - a) *według ustaleń zawartych w § 8 ust. 1,2,3;*
 - b) *w obrębie jednej działki budowlanej obowiązuje ujednoczenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji.*
3. *Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3, 4.*
4. *Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia lub ekspozycji Zespołu Starego Miasta Sztumu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2.*
5. *Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:*
 - 1) *ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:*
 - *teren 09.1.MN: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 09.6.KDW, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej, wzdłuż linii wydzielenia pasa technicznego infrastruktury oznaczonego na rysunku planu symbolem IT - jak na rysunku planu,*
 - *teren 09.2.MN: w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 09.5.MU, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 09.6.KDW i 09.7.KDW, w odległości 6 m od wschodniej granicy terenu, wzdłuż linii wydzielenia pasa technicznego infrastruktury oznaczonego na rysunku planu symbolem IT - jak na rysunku planu,*
 - 2) *parametry zagospodarowania terenu:*
 - a) *wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,20 powierzchni działki budowlanej;*
 - b) *intensywność zabudowy: minimalna 0,03, maksymalna 0,50 powierzchni działki budowlanej;*
 - c) *powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 60% powierzchni działki budowlanej;*
 - d) *usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej odcinka drogi, z którego następuje wjazd na działkę (z tolerancją 15 stopni);*
 - e) *wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust.7 pkt 5;*
 - 3) *parametry zabudowy:*
 - a) *budynki mieszkalne jednorodzinne:*
 - *wysokość do 9 m,*
 - *liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,*
 - *poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,*

- dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 200 m²;

b) budynki gospodarcze, garaże:

- wysokość do 6 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- poziom posadowienia parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,

- dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

c) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;

d) maszty telefonii komórkowej: wysokość do 5m;

e) maszty, słupy inne: wysokość do 5m.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) minimalna powierzchnia działek:

- działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1000 m²,

- innych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1 lit a;

2) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;

3) wydzielenie dojazdów zgodnie z ustaleniami podanymi w § 13a ust.2;

4) dla pasa technicznego infrastruktury oznaczonego na rysunku planu symbolem IT ustala się:

a) zakaz lokalizacji budynków, wiat, obiektów małej architektury, ogrodzeń (dopuszcza się ogrodzenia wzdłuż linii wydzielenia pasa);

b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów.

7. Obsługa komunikacyjna:

1) teren 09.1.MN: dojazd z drogi wewnętrznej 09.6.KDW, z drogi przyległej do terenu od strony wschodniej;

2) teren 09.2.MN: dojazd z dróg wewnętrznych 09.6.KDW i 09.7.KDW, z drogi przyległej do terenu od strony wschodniej i od strony południowej;

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.

9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

§ 66ze. Ustalenia dla terenów: 09.3.MN (powierzchnia 1,2742 ha); 09.4. MN (powierzchnia 1,6420 ha);

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

1) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków gospodarczych i garaży - wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- b) lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;
- c) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i użytkowaniem terenu;
- d) lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartych w § 3 pkt 21 i 22;
- e) lokalizację dojazdów do działek budowlanych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) według ustaleń zawartych w § 8 ust.1,2, 3;
- b) w obrębie jednej działki budowlanej obowiązuje ujednolicenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3 i 4;
- 2) teren 09.4.MN: w obrębie terenu występuje grupa drzew obejmująca historyczny drzewostan – oznaczona na rysunku planu, dla której ustala się wymóg zachowania i ochrony, dopuszcza się cięcia sanitarne.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren 09.4.MN: w południowej części terenu - na działce nr ew. 45 znajduje się zespół budynków o wartościach historyczno – kulturowych (zabytkowa zagroda) oznaczona na rysunku planu oraz budynki o wartościach historyczno – kulturowych oznaczone na rysunku planu symbolem „Ł”; dla zespołu i budynków obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.9 pkt 2) i 3);
- 2) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia lub ekspozycji Zespołu Starego Miasta Sztumu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren 09.3.MN: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 09.7.KDW i 09.8.KDW, w odległości 6 m od wschodniej granicy terenu, wzdłuż linii wydzielenia pasa technicznego infrastruktury oznaczonego na rysunku planu symbolem IT - jak na rysunku planu,

- teren 09.4.MN: wokół budynków historycznej zagrody – jak na rysunku planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 09.8.KDW i od strony wschodniej, wewnątrz terenu - jak na rysunku planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,20 powierzchni działki budowlanej;
- b) intensywność zabudowy: minimalna 0,03, maksymalna 0,50 powierzchni działki budowlanej;
- c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 60% powierzchni działki budowlanej;
- d) usytuowanie budynków:

- teren 09.3.MN: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej odcinka drogi, z którego następuje wjazd na działkę (z tolerancją 15 stopni),

- teren 09.4.MN: budynki sytuować najdłuższą kalenicą równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje wjazd na działkę (z tolerancją do 15 stopni);

- e) wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust.7 pkt 5;

3) parametry zabudowy:

a) *budynki mieszkalne jednorodzinne:*

- *wysokość do 9 m,*
- *liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,*
- *poziom posadowienie parteru do 0,6 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,*
- *teren 09.3.MN: dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,*
- *teren 09.4.MN: dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 40° do 45°; rzut prostokątny, proporcje rzutu 1 do 1,5 -1,8; obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,*
- *obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;*
- *maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 200 m²;*

b) *budynki gospodarcze, garaże:*

- *wysokość do 6 m,*
- *liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,*
- *poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,*
- *teren 09.3.MN: dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,*
- *teren 09.4.MN: dachy jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 15 stopni do 20 stopni lub od 40 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,*
- *obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;*

c) *obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;*

d) *maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;*

e) *maszty, słupy inne: wysokość do 8 m.*

6. *Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:*

1) *minimalna powierzchnia działek:*

- *działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1000 m², dla zabudowy usługowej minimum 1000 m²,*
- *innych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1 lit a;*

2) *scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;*

3) *wydzielenie dojazdów zgodnie z ustaleniami podanymi w § 13a ust.2;*

4) *dla pasa technicznego infrastruktury oznaczonego na rysunku planu symbolem IT ustala się:*

- a) *zakaz lokalizacji budynków, wiat, obiektów małej architektury, ogrodzeń (dopuszcza się ogrodzenia wzdłuż linii wydzielenia pasa);*
- b) *zakaz nasadzeń drzew i krzewów;*

5) teren 09.4.MN: w strefie ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego oznaczonej na rysunku planu symbolem TK obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. Obsługa komunikacyjna:

1) teren 09.3.MN: z dróg wewnętrznych 09.7.KDW i 09.8.KDW, z drogi przyległej do terenu od strony wschodniej;

2) teren 09.4.MN: z dróg wewnętrznych 09.8.KDW i 09.9.KDW, z drogi przyległej do terenu od strony wschodniej i od strony południowej.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.

9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

§ 66zf. **Ustalenia dla terenu: 09.5.MU (powierzchnia 0,6789 ha).**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, zabudowa mieszkalno – usługowa w rozumieniu § 3 pkt 21, funkcje usługowe w rozumieniu definicji podanej w § 3 pkt 3;

1) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i budynków usługowych i budynków o funkcji mieszanej – wolnostojących;

2) dopuszcza się:

a) mieszkanie w budynku usługowym;

b) lokalizację budynków gospodarczych i garaży - wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;

c) lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;

d) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i użytkowaniem terenu;

e) lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartych w § 3 pkt 21 i 22;

f) lokalizację dojazdów do działek budowlanych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) według ustaleń zawartych w § 8 ust. 1,2,3;

b) w obrębie jednej działki budowlanej obowiązuje ujednoczenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3 i 4;

2) na działce nr ewidencyjny 43/9 występuje okaz drzewa – oznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się wymóg zachowania i ochrony, dopuszcza się cięcia sanitarne.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji Zespołu Starego Miasta Sztumu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 09.2.MN od strony północnej, w odległości 30m od linii rozgraniczającej z terenem 09.2.MN od strony zachodniej, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowej i wschodniej oraz wokół okazu drzewa – jak na rysunku planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno – usługowej: do 0,20 powierzchni działki budowlanej;
- dla zabudowy usługowej: do 0,30 powierzchni działki budowlanej;

b) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno - usługowej: minimalna 0,03, maksymalna 0,50 powierzchni działki budowlanej;
- dla zabudowy usługowej: minimalna 0,03, maksymalna 0,90;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno - usługowej: minimum 60% powierzchni działki budowlanej;
- dla zabudowy usługowej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej;

d) usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle do linii rozgraniczającej drogi przyległej do terenów od strony południowej (z tolerancją do 15 stopni);

e) wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust.7 pkt 5;

3) parametry zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 9 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- poziom posadowienia parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
- dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,
- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 200 m²;

b) budynki usługowe:

- wysokość do 10 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- poziom posadowienia parteru do 0,6 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
- dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,
- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 200 m²;

c) budynki gospodarcze, garaże:

- wysokość do 6 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- poziom posadowienie parteru do 0,6 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
- dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,
- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- c) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;
- d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;
- e) maszty, słupy inne: wysokość do 8 m.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) we wschodniej części terenu (na działce nr ewidencyjny 43/9) występuje strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200, oznaczona na rysunku planu symbolem IG, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnym;

2) minimalna powierzchnia działek:

- działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkalno – usługowej: minimum 1000 m²,

- działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkalno – usługowej: minimum 800 m²,

- innych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1 lit a;

2) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;

3) wydzielenie dojazdów zgodnie z zasadami zawartymi w § 13a ust.2.

7. Obsługa komunikacyjna: z dróg przyległych do terenu;

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.

9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

§ 66zg. §66zg.Ustalenia dla terenu 09.6. KDW (powierzchnia 0,1498 ha), 09.7.KDW (powierzchnia 0,0956 ha), 09.8.KDW (powierzchnia 0,1476 ha), 09.9.KDW (powierzchnia 0,0971 ha).

1. Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

1) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) teren 09.6.KDW: według wydzielenia działki nr 454/2,

b) teren 09.7.KDW: 8 m z placem do zawracania w zachodniej części terenu – jak na rysunku planu,

c) teren 09.8.KDW: 8 m z placem do zawracania w zachodniej części terenu – jak na rysunku planu,

d) teren 09.9.KDW: 8 m z placem do zawracania w zachodniej części terenu – jak na rysunku planu;

2) przekrój: urządzenie drogi bez wyodrębniania jezdni i chodników, jako ciąg pieszo-jezdny;

3) elementy wyposażenia: nie ustala się;

4) dostępność: dostęp do terenów przyległych bez ograniczeń.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) obiekty małej architektury: nie dopuszcza się;

- 2) *nośniki reklamowe: nie dopuszcza się;*
 - 3) *tyczasowe obiekty usługowo -handlowe: zakaz lokalizacji;*
 - 4) *urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest też korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;*
 - 5) *zasady lokalizacji zieleni: dowolne;*
 - 6) *gabaryty obiektów:*
 - a) *maszty infrastruktury telekomunikacyjnej: wysokość dowolna;*
 - b) *śłupy, maszty inne: wysokość do 10 m;*
 - 7) *inne ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych - według § 11.*
4. *Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: według § 16a;*
5. *Inne ustalenia:*
- 1) *dla pasa technicznego infrastruktury oznaczonego na rysunku planu symbolem IT ustala się:*
 - a) *zakaz lokalizacji budynków, wiat, obiektów małej architektury, ogrodzeń (dopuszcza się ogrodzenia wzdłuż linii wydzielenia pasa);*
 - b) *zakaz nasadzeń drzew i krzewów;*
 - 2) *tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia lub ekspozycji Zespołu Starego Miasta Sztumu, według oznaczeń na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;*
 - 3) *scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1.*
6. *Stawka procentowa: wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie, której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 10%.¹⁰⁰;*

5) **Rozdział 7e w brzmieniu:**

- „Rozdział** **7e.**
Rozdział 7e. Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce 10 (na rysunku planu nr 1D).
- § 66zh. **Ustalenia dla terenu: 10.1.U (powierzchnia 1,3164 ha); 10.2. U (powierzchnia 1,0481 ha).**
1. **Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej - funkcje usługowe w rozumieniu definicji podanej w § 3 pkt 3 obowiązującego planu;**
- 1) **dopuszcza się:**
 - a) **funkcje obsługi komunikacji - w rozumieniu § 3 pkt 7;**
 - b) **lokalizację budynku usługowego i budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;**
 - c) **mieszkanie w budynku usługowym;**
 - d) **lokalizację budynków gospodarczych i garaży - wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;**
 - e) **lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;**
 - f) **lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i użytkowaniem terenu;**
 - g) **lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartych w § 3 pkt 21 i 22;**
 - h) **lokalizację dojazdów do działek budowlanych.**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
- a) **według ustaleń zawartych w § 8 ust. 1,2,3;**

b) w obrębie jednej działki budowlanej obowiązuje ujednoczenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3, 4;

2) teren 10.1.U: pomiędzy linią rozgraniczającą terenu od strony zachodniej a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy wzdłuż tej linii wprowadzić zieleń izolacyjno – krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu;

3) teren 10.2.U: pomiędzy linią rozgraniczającą terenu od strony zachodniej a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy wzdłuż tej linii wprowadzić zieleń izolacyjno – krajobrazową - nie dotyczy pasa technicznego infrastruktury oznaczonego na rysunku planu symbolem IT – jak na rysunku planu;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji Zespołu Starego Miasta Sztumu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) teren 10.1.U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 10.5.KDX, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej i północnej – jak na rysunku planu, od linii rozgraniczającej z terenem 10.3.KDW – zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) teren 10.2.U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 10.6.KDX, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej i południowej, wzdłuż pasa technicznego infrastruktury - jak na rysunku planu, od linii rozgraniczającej z terenem 10.3.KDW i 10.4.KDW – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,70 powierzchni działki budowlanej;

b) intensywność zabudowy: minimalna 0,03, maksymalna 1,20 powierzchni działki budowlanej;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 25% powierzchni działki budowlanej;

d) usytuowanie budynków: nie ustala się;

3) parametry zabudowy:

a) budynki:

- teren 10.1.U: wysokość dla dachów dwuspadowych do 12 m, dla dachów płaskich do 10 m, liczba kondygnacji nadziemnych do 3, dopuszcza się kondygnację podziemną, poziom posadowienie parteru do 1m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,

- teren 10.2.U: wysokość do 10 m, liczba kondygnacji nadziemnych 1 lub 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,

- dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 18 stopni do 45 stopni ,

- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 200 m²;

b) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;

c) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;

d) maszty, słupy inne: wysokość do 8 m.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi ustala się wymóg zastosowania środków technicznych doprowadzających poziom hałasu w tych pomieszczeniach do wartości obowiązujących norm zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- 2) teren 10.2.U: dla pasa technicznego infrastruktury oznaczonego na rysunku planu symbolem IT ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji budynków, wiat, obiektów małej architektury, ogrodzeń (dopuszcza się ogrodzenia wzdłuż linii wydzielenia pasa);
 - b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów.
- 3) minimalna powierzchnia działek:
 - działek budowlanych dla zabudowy usługowej: minimum 800 m²,
 - innych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1 lit a;
- 4) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;
- 5) wydzielenie dojazdów zgodnie z ustaleniami podanymi w § 13a ust.2;
- 6) wzdłuż linii rozgraniczającej terenów od strony zachodniej (a terenie zielni izolacyjno - krajobrazowej) wprowadzić nasadzenia drzew z gatunków rodzimych odpowiednich do miejscowych warunków siedliskowych.

7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) teren 10.1.U: dojazd z drogi wewnętrznej 10.3.KDW, z dróg przyległych do terenu od strony północnej i zachodniej;
- 2) teren 10.2.U: dojazd z drogi wewnętrznej 10.3.KDW, z drogi wewnętrznej 10.4.KDW; wyjazd na drogę krajową wyłącznie poprzez istniejący wyjazd oznaczony na rysunku planu.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.

9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

§ 66zi. Ustalenia dla terenu 10.3. KDW (powierzchnia 0,1318 ha), 10.4.KDW (powierzchnia 0,0472 ha).

1. Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

1) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) teren 10.3.KDW: minimum 13 m – jak na rysunku planu;
- b) teren 10.4.KDW: zgodnie z wydzieleniem działki nr ew. 296;

2) przekrój:

- a) teren 10.3.KDW: szerokość jezdni minimum 5 m, chodnik minimum jednostronny;
 - b) teren 10.4.KDW: urządzenie drogi bez wyodrębniania jezdni i chodników, jako ciąg pieszo-jezdny;
- 3) elementy wyposażenia: nie ustala się;
- 4) dostępność: dostęp do terenów przyległych bez ograniczeń.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: nie dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: nie dopuszcza się;

- 3) *tyczasowe obiekty usługowo - handlowe: nie dopuszcza się;*
 - 4) *urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest też korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;*
 - 5) *zasady lokalizacji zieleni: dowolne;*
 - 6) *gabaryty obiektów:*
 - a) *maszty infrastruktury telekomunikacyjnej: wysokość dowolna;*
 - b) *slupy, maszty inne: wysokość do 10 m;*
 - 7) *inne ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych - według § 11.*
4. *Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: według § 16 a;*
5. *Inne ustalenia:*
- 1) *tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji Zespołu Starego Miasta Sztumu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;*
 - 2) *teren 10.4.KDW: droga połączona istniejącym zjazdem z drogą krajową nr 55;*
 - 3) *scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;*
 6. *Stawka procentowa: wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie, której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 10%.*
- § 66zj. **Ustalenia dla terenu 10.5. KDX (powierzchnia 0,9440 ha), 10.6.KDX (powierzchnia 0,0632 ha).**
1. *Przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszej i rowerowej;*
 2. *Parametry, wyposażenie i dostępność:*
 - 1) *szerokość w liniach rozgraniczających:*
 - a) *teren 10.5.KDX: minimum 4,5 m – jak na rysunku planu;*
 - b) *teren 10.6.KDX: minimum 4,5 m – jak na rysunku planu;*
 - 2) *przekrój: nie ustala się;*
 - 3) *elementy wyposażenia:*
 - a) *ciąg pieszy (chodnik), dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej;*
 - b) *lokalizacja budowli i urządzeń budowlanych związanych z zagospodarowaniem terenu i terenu przyległego (drogi krajowej nr 55) (np. wiata przystankowa);*
 - c) *lokalizacja infrastruktury technicznej;*
 - 4) *dostępność: dostęp do terenów przyległych bez ograniczeń.*
 3. *Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:*
 - 1) *obiekty małej architektury: nie dopuszcza się;*
 - 2) *nośniki reklamowe: nie dopuszcza się;*
 - 3) *tyczasowe obiekty usługowo handlowe: nie dopuszcza się;*
 - 4) *urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest też korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;*
 - 5) *zasady lokalizacji zieleni: dowolne;*
 - 6) *gabaryty obiektów:*
 - a) *maszty infrastruktury telekomunikacyjnej: wysokość dowolna;*
 - b) *slupy, maszty inne: wysokość do 10 m;*

7) inne ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych - według § 11.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: według § 16 a;

5. Inne ustalenia:

1) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji Zespołu Starego Miasta Sztumu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;

2) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1.

6. Stawka procentowa: wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie, której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 10%”.

27. 27. W § 84 po ust.3. dodaje ust. 4 w brzmieniu:

„4. 4. Łączna suma powierzchni gruntów rolnych przeznaczonych dodatkowo w zmianie planu nr 1 na cele nierolnicze obejmuje grunty rolne klasy VI i R VI z pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 3,3693 ha”.

§ 3. Traci moc uchwała nr XXVII/182/2008 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30.08.2008 r. zmieniona uchwałą Nr X/74/2011 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30 sierpnia 2011 r. oraz Uchwałą Nr X/75/2011 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30 sierpnia 2011 r. , t.j. Obwieszczenie Nr 5/2012 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole (Dz.Urz.Woj.Pom. 2013 r. poz. 502) - w granicach objętych niniejszą zmianą planu nr 1.

§ 4. Pozostałe ustalenia uchwały, o której mowa w §1 pozostają bez zmian.

§ 5. Integralną częścią uchwały są:

- 1) Rysunek planu nr 1A w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) Rysunek planu nr 1B w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) Rysunek planu nr 1C w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) Rysunek planu nr 1D w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały;
- 5) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 5 do niniejszej uchwały;
- 6) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 6 do niniejszej uchwały.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Czesław Oleksiak

POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ w Sztumie ul. Mickiewicza 39/39

Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: Starosta Sztumski

Rodzaj materiału zasobu: Kopia mapy zasadniczej

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: 25.M.1.2P

Data wykonania kopii: Sztum, dnia 12.01.2015

Imię, nazwisko i podział osoby reprezentującej organ: Mariola Ranachowska INSPEKTOR Państwowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Sztumie

Województwo: pomorskie
Powiat: Sztumski
Jednostka ewidencyjna: Sztum - G 221605_5
Obręb: Sztumskie Pole 0016
Działka: 43/7, 43/11, 46

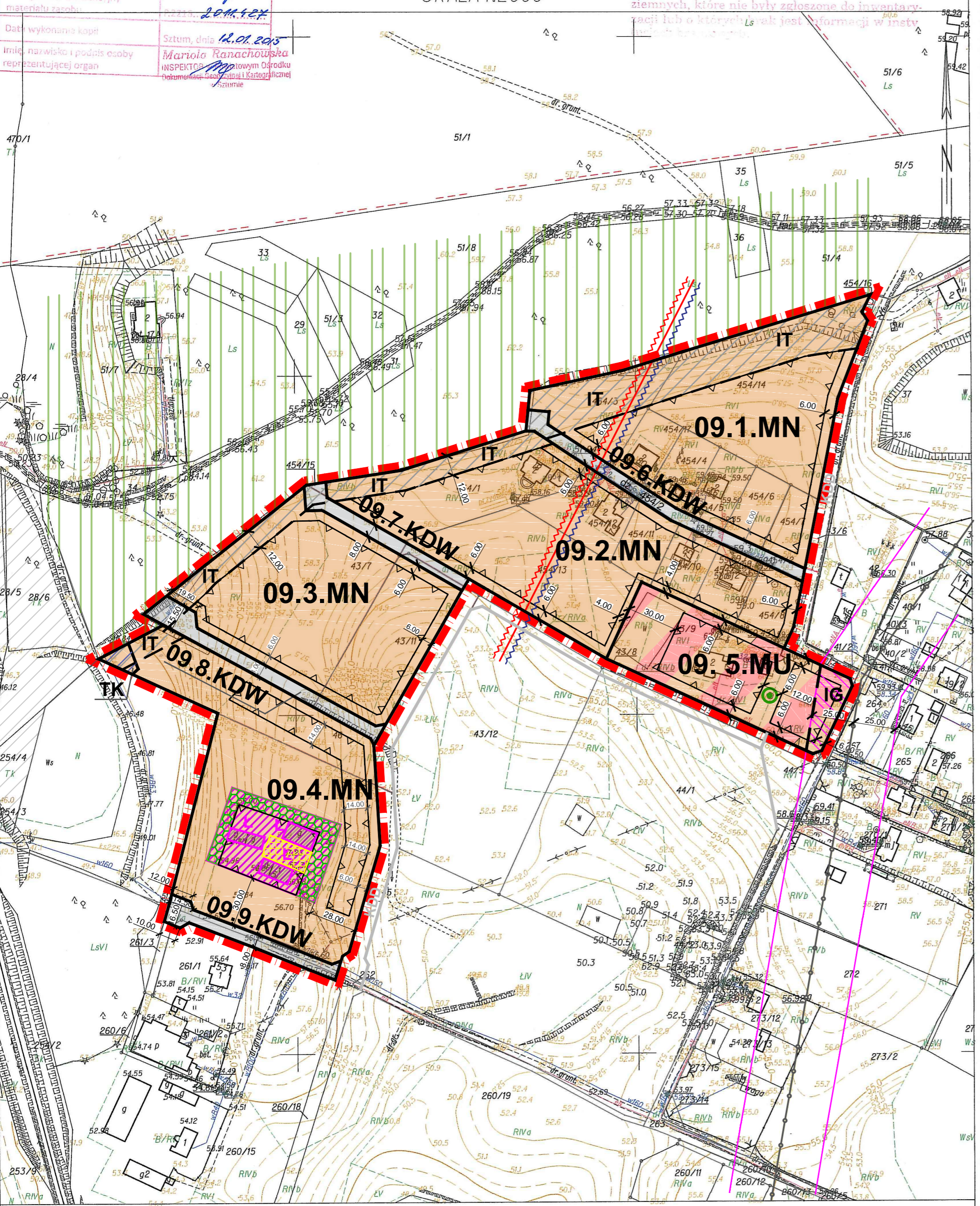
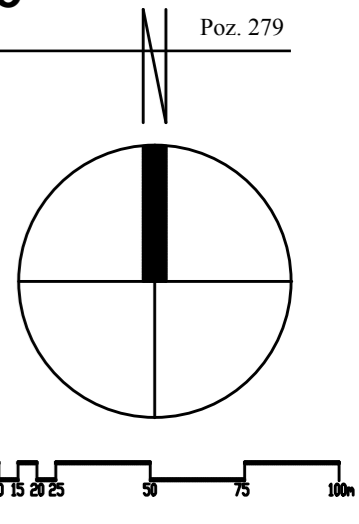
KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
SKALA 1:2000

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których nie ma informacji w insty-

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole .

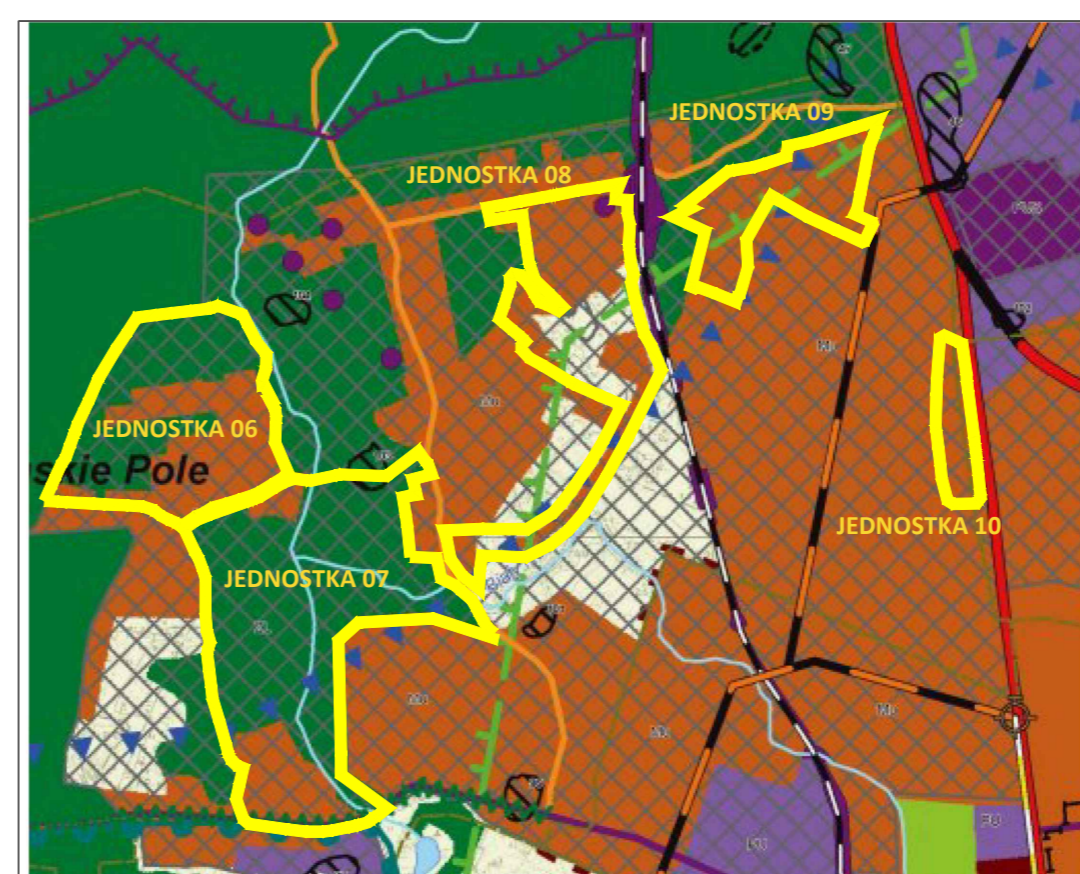
RYSUNEK PLANU NR 1C (JEDNOSTKA 09) SKALA 1: 2000

ZAŁĄCZNIK NR3 DO UCHWAŁY NR. XXX.222.2016. RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE Z DNIA 23 LISTOPADA 2016 R.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SZTUM

obszary objęte zmianą planu



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA GRAFICZNE	
GRANICE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:	
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINE WYDZIELAJĄCE REJONY WEWNĘTRZNE
	MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZANE LINE ZABUDOWY
OZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINEAMI ROZGRANICZAJĄCYMI: POZ.1 - NUMER JEDNOSTKI, W KTÓREJ POŁOŻONY JEST TEREN, POZ.2 - KOLEJNY NUMER TERENU, POZ.3 - SYMBOL OZNACZAJĄCY - PRZEZNACZENIE TERENU	
PRZEZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINEAMI ROZGRANICZAJĄCYM	
MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	
	OKAZ DRZEWA DO ZACHOWANIA
	GRUPA DRZEW DO ZACHOWANIA
ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ EKSPOZYCJI ZESPOŁU STAREGO MIASTA SZTUMU
	ZESPÓŁ BUDYNKÓW O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH (ZABYTKOWA ZAGRODA) OBJĘTY OCHRONĄ USTALENIAMI PLANU
	BUDYNEK O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH OBJĘTY OCHRONĄ USTALENIAMI PLANU
	WEWNĘTRZNE PODWÓRZE (DZIEDZINIEC)
SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	
	PAS TECHNICZNY INFRASTRUKTURY
	STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 200
	STREFA OGRANICZEŃ WZDŁUŻ TERENU KOLEJOWEGO I JEJ GRANICE
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	TEREN KOLEJOWY
	LAS POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
	GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN200 WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ

PROJEKT ZMIANY PLANU WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO WYŁOŻONY BYŁ DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH OD 08.07.2016 R. DO 08.08.2016R.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole .

RYSUNEK PLANU NR 1C (JEDNOSTKA 09) SKALA 1: 2000
ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR. XXX.222.2016. RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE
Z DNIA 23 LISTOPADA 2016 R.

GŁÓWNY PROJEKTANT	MGR INŻ. ARCH. GABRIELA SIENIAWSKA uprawniona do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 344/88	PROJEKTANT	MGR INŻ. ARCH. JAKUB SIENIAWSKI uprawniony do sporządzania MPZP na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o p. i. z.p.
UMOWA: GN.VII.272.10.2014		DATA OPRACOWANIA: CZERWIEC 2016 R.	

Sztum dn. 2015-01-12
Sporządził(a) wydruk: Mariola Ranachowska

OBJAŚNIENIA	SYMBOLY
SYMBOLY OZNACZAJĄCE GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU	
SYMBOLY OZNACZAJĄCE GRANICE TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU	
SYMBOLY OZNACZAJĄCE GRANICE REJONÓW WEWNĘTRZNYCH	
SYMBOLY OZNACZAJĄCE MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZANE LINE ZABUDOWY	
SYMBOLY OZNACZAJĄCE OKAZY DRZEW DO ZACHOWANIA	
SYMBOLY OZNACZAJĄCE GRUPY DRZEW DO ZACHOWANIA	
SYMBOLY OZNACZAJĄCE STREFY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	
SYMBOLY OZNACZAJĄCE ZESPÓŁ BUDYNKÓW O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH	
SYMBOLY OZNACZAJĄCE BUDYNKI O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH	
SYMBOLY OZNACZAJĄCE WEWNĘTRZNE PODWÓRZA	
SYMBOLY OZNACZAJĄCE PASY TECHNICZNE INFRASTRUKTURY	
SYMBOLY OZNACZAJĄCE STREFY KONTROLOWANE GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA	
SYMBOLY OZNACZAJĄCE STREFY OGRANICZEŃ WZDŁUŻ TERENU KOLEJOWEGO	
SYMBOLY OZNACZAJĄCE TERENY KOLEJOWE	
SYMBOLY OZNACZAJĄCE LASY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM	
SYMBOLY OZNACZAJĄCE GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA	
SYMBOLY OZNACZAJĄCE TERENY WYDZIELONE DO ZABUDOWY	

PRACOWNIA ARCHITECTURY STUDIOPROJEKT

projektowanie ARCHITECTURA + URBANISTYKA

ul. Kreta 50, 80-217 Gdańsk
T: 53 6 33 0 7 5
E: pracownia@studioprojekt.pl
www.studioprojekt.pl

części obszaru w obrębie Sztumskie Pole.

RYSUNEK PLANU NR 1D (JEDNOSTKA 10) SKALA 1:1000

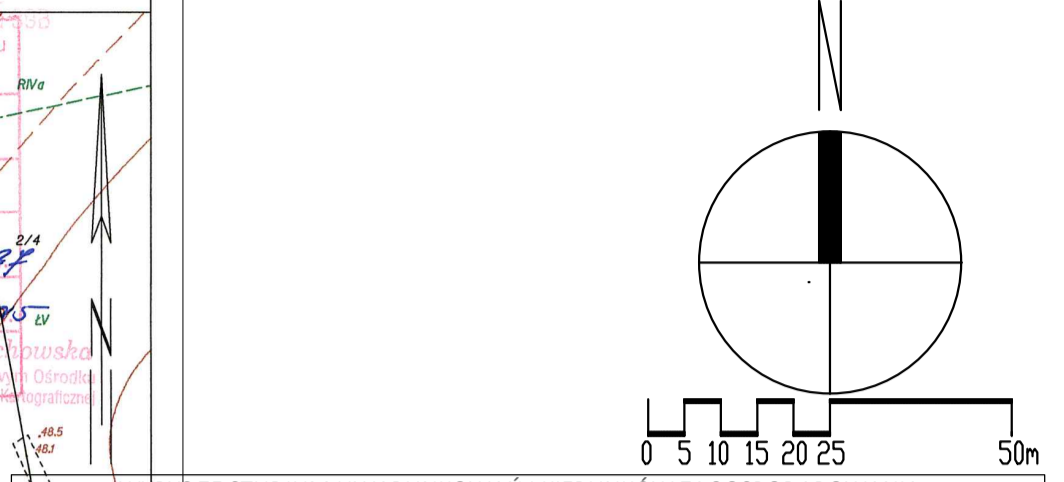
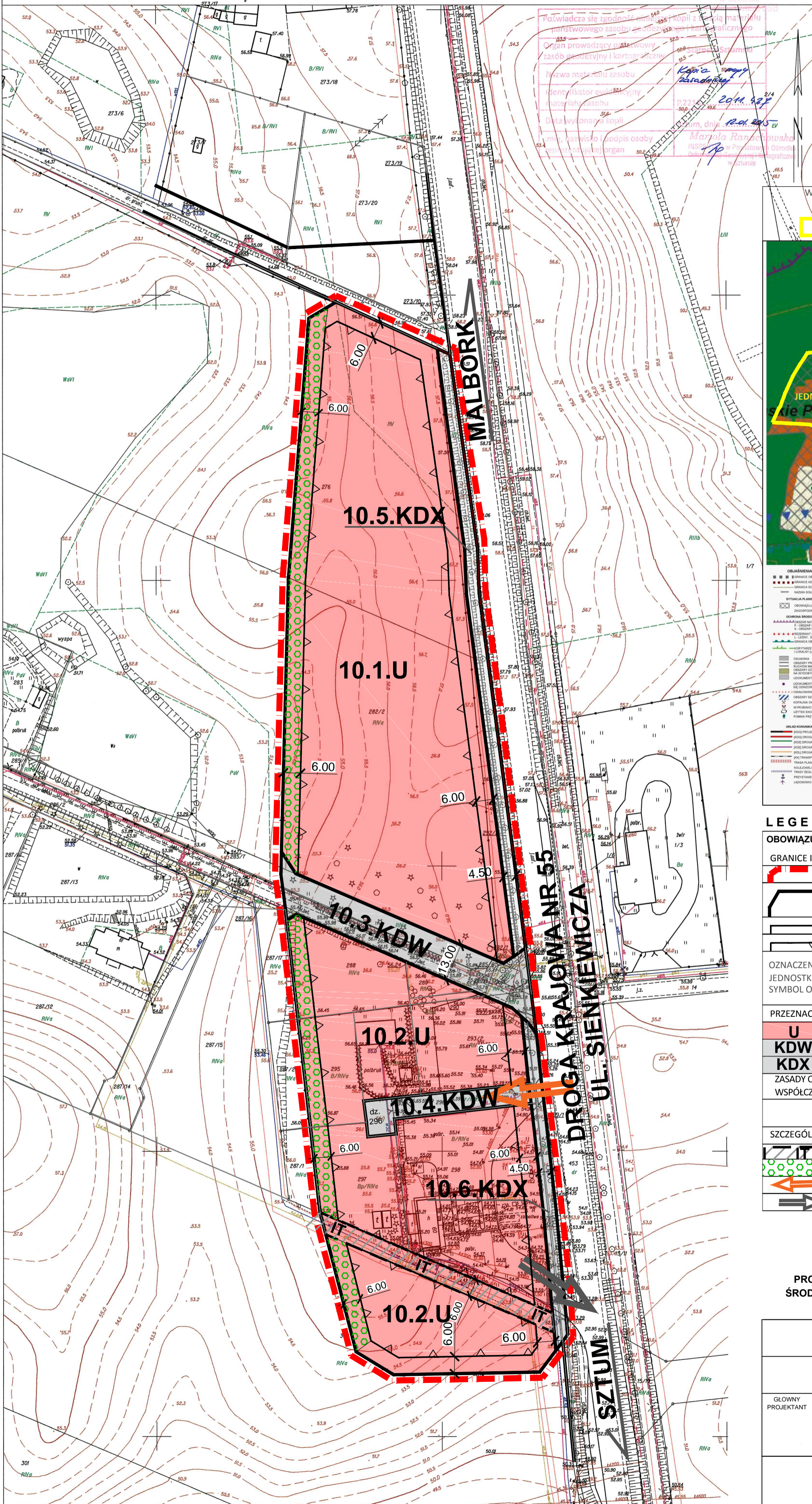
ZALĄCZNIK NR 4 DO UCHWAŁY NR XXX.222.2016.

RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE Z DNIA 23 LISTOPADA 2016 R.

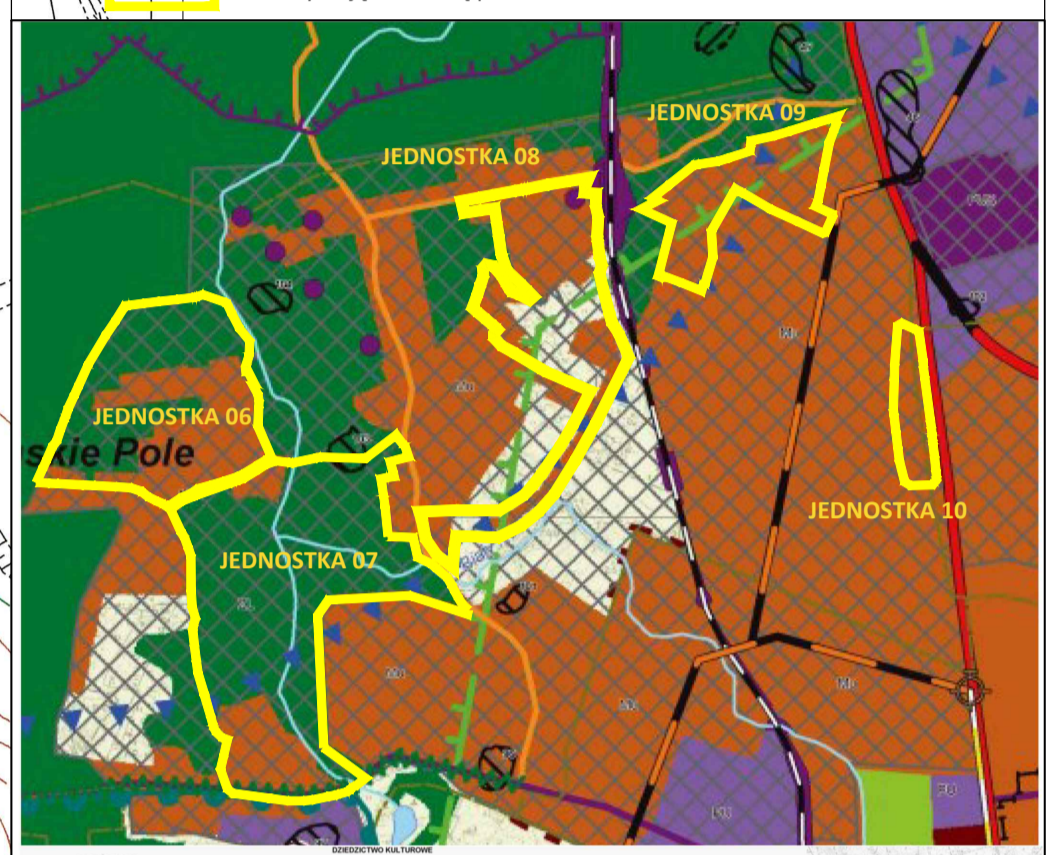
Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w instytucjach branżowych.

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
Sekcje mapy: 6.211.29.08.1; 6.211.29.03.3

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SZTUM



OBŁĄCZENIA: Legend table with various symbols and their corresponding meanings for planning units, infrastructure, and zoning.

LEGENDA: Legend table detailing graphic symbols for boundaries, zoning types (e.g., 10.1.U, 10.3.KDW, 10.4.KDW, 10.6.KDX), and infrastructure elements like technical infrastructure and greenery.

PROJEKT ZMIANY PLANU WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO WYŁOŻONY BYŁ DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH OD 08.07.2016 R. DO 08.08.2016 R.

Table with project details: 'Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole - RYSUNEK PLANU NR 1D (JEDNOSTKA 10) SKALA 1:1000'. It lists the main projectant (MGR INŻ. ARCH. GABRIELA SIENIAWSKA) and the projectant (MGR INŻ. ARCH. JAKUB SIENIAWSKI).

UMOWA: GN.VII.272.10.214 DATA OPRACOWANIA: CZERWIEC 2016 R. PRACOWNIA ARCHITEKTURY STUDIOPROJEKT

Sztum dn. 2015-02-06 Sporządził/wydruk: Paweł Łęgowski

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XXX.222.2016
Rady Miejskiej w Sztumie
z dnia 23 listopada 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole (jednostki 06,07,08,09,10).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 poz. 446 ze zm.) art. 20 ust.1 w związku z art. 17 pkt 12 oraz art. 18 i 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016 poz. 778 ze zm.), oraz art.54 ust.2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.), Rada Miejska w Sztumie rozstrzyga co następuje:

I. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu od dnia 18 grudnia 2015 r. do dnia 22 stycznia 2016 r. Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu upłynął w dniu 05 lutego 2016 r.

W okresie udostępnienia projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie składania uwag wpłynęło 5 pism, zawierających uwagi do planu.

Burmistrz Miasta i Gminy Sztum w dniu 25 lutego 2015 r. rozpatrzył wszystkie wniesione uwagi i w części je uwzględnił. Lista uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Sztum została skierowana do Rady Miejskiej.

II. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono ponownie do publicznego wglądu od dnia 08 lipca 2016 r. do dnia 08 sierpnia 2016 r. Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu upłynął w dniu 23 sierpnia 2016 r. W okresie udostępnienia projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie składania uwag nie wpłynęły uwagi ani wnioski.

III. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie w sprawie uwag złożonych w okresie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu i nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Sztum jest następujące:

1) Uwaga 1 złożona w dniu 26.01.2016 r. przez osobę fizyczną (J.G).

a) Treść uwagi: prośba o możliwość zmiany wskaźnika i zasad zagospodarowania terenu dotyczących nieprzekraczalnej linii zabudowy i wprowadzenie możliwość zabudowy przy najmniejszej dopuszczalnej ustawowo odległości od sąsiedniej jednostki administracyjnej.

Uwaga dotyczy: cz.dz. 149/4, cz. dz. 153, dz. 157, 176/6, 176/8, dz. 176/3 w terenach o symbolu 06.6.US i 06.13.R,RM.

Uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do wskaźnika zabudowy i wskaźnika zieleni.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie: uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do wskaźnika zabudowy i wskaźnika zieleni.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W uwadze nie podano o jaki wskaźnik chodzi, ani wnioskowanej wartości wskaźników. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole dla przedmiotowego terenu ustalono wskaźnik powierzchni zabudowy : dowolny a wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%. Jednakże możliwość realizacji zabudowy na tych działkach ograniczały ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, a faktyczny wyliczony wskaźnik wynosił ok. 0,45 powierzchni terenu.

Dla terenu oznaczonego symbolem 06.6.U,US w projekcie zmiany planu ustalono wskaźnik zabudowy: do 0,40 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją (to jest 40%), wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,03, maksymalny 1,20 do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%.

Wskaźnik powierzchni zabudowy w projekcie zmiany jest nieco mniejszy niż wyliczony szacunkowo dla tego terenu w obowiązującym planie, jednakże poprzez rezygnację z ustalenia od strony wschodniej nieprzekraczalnej linii zabudowy w obrębie terenu o symbolu 06.6.US, występują znacznie większe możliwości zabudowy i efektywnego wykorzystania terenu.

Ponieważ w obrębie przedmiotowego terenu dopuszcza się też usługi sportu i rekreacji, które wymagają powierzchni niezabudowanej, pozostała część terenu może być zabudowa intensywnie.

Dalsze zwiększenie powierzchni zabudowy mogłoby wywołać negatywne skutki dla środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych i kulturowych miejscowości Sztumskie Pole.

W związku z uwzględnieniem uwagi złożonej do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu przez pana J. G., działki nr 149/4 i 153 położone w obrębie terenu o symbolu 6.13.R,RM przeznacza się na funkcje rolnicze i zabudowy zagrodowej.

Dla terenu oznaczonego symbolem 06.13.R,RM w projekcie zmiany planu ustalono wskaźnik zabudowy: do 0,20 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,03, maksymalny 0,30 do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej : minimum 60%.

Ustalone dla terenów wskaźniki zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej wynikają z istniejących uwarunkowań takich jak: położenie terenu, sąsiedztwo terenów leśnych i rolnych, walory krajobrazowe terenu, występujący tu zespół zabytkowej zabudowy, wymogi ochrony ekspozycji na ten zespół i zabytkowe budynki. Wskaźniki te gwarantują zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu a także zachowanie ekspozycji na zabytkowy zespół zabudowy osady śródlęsnej położonej wzdłuż ulicy Łąkowej .

- b) Treść uwagi: wniosek o powiększenie wskaźnika zabudowy dla każdego rodzaju zabudowy do 60% przy zmniejszeniu powierzchni biologicznie czynnej do 20%.

Uwaga dotyczy: cz.dz. 149/4, cz. dz. 153, dz. 157, 176/6, 176/8, dz. 176/3 w terenie o symbolu 06.6.US i 06.13.R,RM.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole dla przedmiotowych działek ustalono wskaźnik powierzchni zabudowy : dowolny a wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%. Jednakże możliwość realizacji zabudowy na tych działkach ograniczały ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, a faktyczny wyliczony wskaźnik wynosił ok. 0,45 powierzchni terenu.

Dla terenu oznaczonego symbolem 06.6.U,US w projekcie zmiany planu ustalono wskaźnik zabudowy: do 0,40 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją (to jest 40%), wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,03, maksymalny 1,20 do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%.

Wskaźnik powierzchni zabudowy w projekcie zmiany jest nieco mniejszy niż wyliczony szacunkowo dla tego terenu w obowiązującym planie, jednakże poprzez rezygnację z ustalenia od strony wschodniej nieprzekraczalnej linii zabudowy w obrębie terenu o symbolu 06.6.US, występują znacznie większe możliwości zabudowy i efektywnego wykorzystania terenu.

Ustalone dla terenu 06.6.U,US wskaźniki zabudowy wynikają z istniejących uwarunkowań takich jak: położenie terenu, sąsiedztwo terenów leśnych i rolnych, walory krajobrazowe terenu, występujący tu zespół zabytkowej zabudowy, wymogi ochrony ekspozycji na ten zespół i zabytkowe budynki.

W związku z tymi warunkami zwiększenie wskaźnika zabudowy do 60% i zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 20% stanowiłoby zakłócenie walorów i wartościowych cech przedmiotowego terenu.

Dla terenu oznaczonego symbolem 06.13.R, RM w projekcie zmiany planu ustalono wskaźnik zabudowy: do 0,20 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,03, maksymalny 0,30 do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej : minimum 60%.

Ustalone dla terenów wskaźniki zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej wynikają z istniejących uwarunkowań takich jak: położenie terenu, sąsiedztwo terenów leśnych i rolnych, walory krajobrazowe terenu, występujący tu zespół zabytkowej zabudowy, wymogi ochrony ekspozycji na ten zespół i zabytkowe budynki. Wskaźniki te gwarantują zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu a także zachowanie ekspozycji na zabytkowy zespół zabudowy osady śródleśnej położonej wzdłuż ulicy Długiej.

c) Treść uwagi: zwiększenia wartości minimalnej pow. działki do 2000 m².

Uwaga dotyczy: cz.dz. 149/4, cz. dz. 153, dz. 157, 176/6, 176/8, dz. 176/3 w terenach o symbolu 06.6.US i 06.13.R, RM.

Uwaga nieuwzględniona dla terenu 06.13.R, RM.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W związku z przyjęciem uwagi złożonej przez pana J.G i ustaleniem dla terenu 06.13.R, RM funkcji rolniczych i zabudowy zagrodowej na tym terenie będą obowiązywały zasady podziału terenu na działki jak dla terenów rolnych. Minimalna powierzchni działki została ustalona na 3000 m².

d) Treść uwagi: dopuszczenia możliwości lokalizacji na ww. terenie działalności produkcyjnej oraz usługowej nieprzekraczających ponadnormatywnych uciążliwości dla środowiska opisanych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r.

Uwaga dotyczy: cz.dz. 149/4, cz. dz. 153, dz. 157, 176/6, 176/8, dz. 176/3 w terenach o symbolu 06.6.U, US i 06.13.R, RM.

Uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do dopuszczenia lokalizowania w tych terenach przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej dopuszczenia lokalizowania w terenie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z uwagi na:

- małą powierzchnię terenów (teren 06.6.U, US ma pow. 1,51 ha, teren 06.13.R, RM ma pow. ok. 1,30 ha), która nie gwarantuje zabezpieczenia sąsiednich terenów o funkcji mieszkaniowej i usługowej przed potencjalnymi uciążliwościami wynikającymi z takiej działalności a także związanym z nią ruchem komunikacyjnym,
- położoną w sąsiedztwie istniejącą i planowaną zabudowę mieszkaniową, która wymaga ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez funkcje produkcyjne, składowe, ruch komunikacyjny,
- walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu, które poprzez realizację ww. przedsięwzięć mogą ulec zniszczeniu a ich ochrona jest jednym z wymogów, który trzeba uwzględnić w planowaniu przestrzennym,

- ustalenie zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum, zakazujące lokalizacji na tym terenie lokalizowania w terenie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Studium jest dokumentem wiążącym Burmistrza Gminy przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a Radę Miejską przy uchwalaniu zmiany planu. Ustalenie w projekcie zmiany planu funkcji, których w Studium się nie dopuszcza, stanowiłoby naruszenie ustaleń studium a Rada Gminy uchwalając plan o takiej treści, naruszyłaby zasady sporządzania planu określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co skutkowałoby stwierdzeniem nieważności uchwalonego planu.

e) Wniosek o możliwość wprowadzenia zapisu umożliwiającego wprowadzenie zapisu dopuszczającego budowę obiektów o nowoczesnej architekturze, różnorodnym kształcie, dachów, o maksymalnej wysokości 12m, w technologii lekkich konstrukcji stalowych lub drewnianych z wykorzystaniem do budowy materiałów: metali, drewna, materiałów syntetycznych, blachy.

Nie nakładania obwarowań w zakresie elewacji w kwestii materiałów, z których jest wykonana.

Uwaga dotyczy: cz.dz. 149/4, cz. dz. 153, dz. 157, 176/6, 176/8, dz. 176/3 w terenach o symbolu 06.6.U,US i 06.13.R,RM.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie:

- uwaga jest nieuwzględniona dla terenu 06.6.U,US w zakresie:
- wysokości budynków do 12 m dla wszystkich budynków; wysokość tę dopuszczono tylko dla budynków usługowych i związanych z usługami sportu i rekreacji ,
- różnorodnych form dachów dla wszystkich budynków; dowolne formy dachu są dopuszczone dla budynków, w których forma dachu jest uzasadniona funkcją i wymogami konstrukcyjnymi;
- uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do dowolności materiałów do wykończenia elewacji;
- uwaga jest nieuwzględniona dla terenu 06.13.R,RM w zakresie:
- wysokości budynków do 12 m dla wszystkich budynków; wysokość tę dopuszczono tylko dla budynków magazynowych i silosów.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Teren 06.13.R,RM położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy - osady śródleśnej związanej z przemysłem drzewnym w obrębie Sztumskie Pole.

Teren 06.6.U,US położony jest w strefie w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, przylega do strefy ochrony konserwatorskiej osady leśnej.

Zmiany wnioskowane w uwadze nie zostały zaakceptowane przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, który pismem znak ZN.5150.232.6.2015.JK z dnia 18 maja 2016 r. odmówił uzgodnienia projektu zmiany planu, w którym powyższe zmiany zostały wprowadzone, ponieważ:

- nie zapewniają właściwej ochrony zachowanych elementów dziedzictwa kulturowego tego obszaru,
- nie stanowią kontynuacji tradycyjnych zasad i form kształtowania zabudowy.

Ustalenia projektu planu winny zapewniać ochronę krajobrazu kulturowego oraz właściwych relacji ekspozycji obszarów i obiektów zabytkowych, zachowanie przestrzeni niezabudowanych, dostosowania nowych przedsięwzięć do obszarów chronionych a nowej zabudowy do sąsiadującej zabudowy historycznej.

Ponieważ warunkiem uchwalenia projektu zmiany planu jest uzyskanie pozytywnego uzgodnienia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, wnioskowane w uwadze parametry zabudowy zostały uwzględnione tylko w części – w odniesieniu do dachów o różnych kształtach, dopuszczonych dla budynków, w których ta forma dachu jest uzasadniona funkcją i wymogami konstrukcyjnymi.

- f) Wniosek o zmianę w jednostce 07.4.RM,U polegającą na możliwości zmiany wskaźnika, zasad zagospodarowania terenu dotyczącego nieprzekraczalnej linii zabudowy, wprowadzenie zapisu o najmniejszej dopuszczalnej ustawowo odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od granic sąsiedniej działki jednostki administracyjnej (terenu 07.5.ZL).

Uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do wskaźników zagospodarowania terenu oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony cieku Biały Rów.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W uwadze nie podano, których wskaźników uwaga dotyczy ani na czym polegać ma zmiana.

W obowiązującym planie jak i w projekcie zmiany planu wspólne parametry dotyczą dwóch wskaźników: powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej, tak więc w rozstrzygnięciu uwagi odniesiono się do tych dwóch wskaźników.

W projekcie zmiany planu dla terenu o symbolu 07.4.RM,U ustalono takie same parametry wskaźniki zagospodarowania terenu dla różnych funkcji:

- wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,40,
- intensywność zabudowy: do 1,20,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum: minimum 30%.

Są to wskaźniki korzystniejsze niż ustalone w obowiązującym MPZP, które wynoszą odpowiednio:

- powierzchnia zabudowy do 0,30,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 50%.

W terenie 07.4.RM,U od strony terenu 07.8.WS, w którym znajduje się ciek Biały Rów ustalono maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej tego terenu, z uwagi na następujące okoliczności:

- Biały Rów stanowi urządzenie melioracji wodnych podstawowy i zalicza się do śródlądowych wód powierzchniowych;
- zgodnie z art. 27 ust.1:

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

- kanał pełni ważną funkcję w systemie melioracyjnym miasta Sztum i wymaga utrzymania go w stanie technicznym umożliwiającym stały przepływ wód;
- rów posiada znaczną głębokość kanału (ok 2m od górnej krawędzi do dna kanału) a wymogi jego konserwacji wymagają zapewnienia bezpośredniego dostępu i dojazdu pojazdów ze sprzętem umożliwiającym konserwację kanału.

- g) Powiększenie wskaźnika zabudowy dla każdego rodzaju zabudowy do 60% przy jednoczesnym zmniejszeniu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 30%.

Uwaga dotyczy działek nr Dz. 219/1, 219/2,218/4, cz.dz. 221 w terenie 07.4.RM,U.

Uwaga nieuwzględniona dla wskaźnika powierzchni zabudowy.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W obowiązującym planie dla przedmiotowych działek ustalono wskaźnik zabudowy: maksymalnie 0,3, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%.

- wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,40,
- intensywność zabudowy: do 1,20,

- powierzchnia biologicznie czynna minimum 30%.

Są to wskaźniki korzystniejsze niż ustalone w obowiązującym MPZP, które wynoszą odpowiednio:

- powierzchnia zabudowy do 0,30,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 50%.

Ustalone dla terenu 07.4.RM,U wskaźniki zabudowy wynikają z istniejących uwarunkowań takich jak: położenie terenu, sąsiedztwo terenów leśnych i rolnych, walory krajobrazowe terenu, występujący tu zespół zabytkowej zabudowy, wymogi ochrony ekspozycji na ten zespół i zabytkowe budynki.

W związku z tymi warunkami zwiększenie wskaźnika zabudowy do 60% i zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 20% stanowiłoby zakłócenie walorów i wartościowych cech przedmiotowego terenu.

- h) Dopuszczenie możliwości lokalizacji na terenie 07.4.RM,U działalności produkcyjnej oraz usługowej nieprzekraczających ponadnormatywnych ucisków dla środowiska opisanych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r.

Uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do dopuszczenia lokalizowania w terenie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej dopuszczenia lokalizowania w terenie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z uwagi na:

- małą powierzchnią terenu (1,00 ha), która nie gwarantuje zabezpieczenia sąsiednich terenów o funkcji mieszkaniowej i usługowej przed potencjalnymi uciążliwościami wynikającymi z takiej działalności a także związanym z nią ruchem komunikacyjnym,
- położoną w sąsiedztwie istniejącą i planowaną zabudową mieszkaniową, która wymaga ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez funkcje produkcyjne, składowe, ruch komunikacyjny,
- walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu, które poprzez realizację ww. przedsięwzięć mogą ulec zniszczeniu a ich ochrona jest jednym z wymogów, który trzeba uwzględnić w planowaniu przestrzennym.

- i) Wniosek o możliwość wprowadzenia w terenie 07.4.RM,U zapisu umożliwiającego wprowadzenie zapisu dopuszczającego budowę obiektów o nowoczesnej architekturze, różnorodnym kształcie dachów, o maksymalnej wysokości 12m, w technologii lekkich konstrukcji stalowych lub drewnianych z wykorzystaniem do budowy materiałów: metali, drewna, mat. Syntetycznych, blachy.

Nie nakładania obwarowań w zakresie elewacji w kwestii materiałów.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie:

- uwaga uwzględniona dla budynków, w których ta forma dachu jest uzasadniona funkcją i wymogami konstrukcyjnymi;
- uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do innych budynków,
- uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do dowolności materiałów do wykończenia elewacji,
- uwaga dotycząca wysokości budynków do 12m nieuwzględniona w odniesieniu do budynków innych niż magazynowe i silosy.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Teren 07.4.RM,U położony jest w strefie w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej.

Zmiany wnioskowane w uwadze nie zostały zaakceptowane przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, który pismem znak ZN.5150.232.6.2015.JK z dnia 18 maja

2016 r. odmówił uzgodnienia projektu zmiany planu, w którym powyższe zmiany zostały wprowadzone, ponieważ:

- nie zapewniają właściwej ochrony zachowanych elementów dziedzictwa kulturowego tego obszaru,
- nie stanowią kontynuacji tradycyjnych zasad i form kształtowania zabudowy.

Ustalenia projektu planu winny zapewniać ochronę krajobrazu kulturowego oraz właściwych relacji ekspozycji obszarów i obiektów zabytkowych, zachowanie przestrzeni niezabudowanych, dostosowania nowych przedsięwzięć do obszarów chronionych a nowej zabudowy do sąsiadującej zabudowy historycznej.

Ponieważ warunkiem uchwalenia projektu zmiany planu jest uzyskanie pozytywnego uzgodnienia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, wnioskowane w uwadze parametry zabudowy zostały uwzględnione tylko w części – w odniesieniu do dachów o różnych kształtach, dopuszczonych dla budynków, w których ta forma dachu jest uzasadniona funkcją i wymogami konstrukcyjnymi.

- j) Wniosek o wprowadzenie zapisów w terenie 07.3.R, RM dopuszczającą możliwość zabudowy na ww. terenie o rozszerzenie nieprzekraczalnej granicy zabudowy do granic jednostki oraz możliwość zmiany wskaźnika, zasad zagospodarowania terenu dot. nieprzekraczalnej linii zabudowy w postaci wprowadzenia zapisu o możliwość zabudowy przy najmniejszej dopuszczalnej ustawowo odległości od sąsiedniej jednostki administracyjnej (teren 03.R/ZL.02 oraz Bały Rów wg obowiązującego MPZP).

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie: uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do nieprzekraczalnych linii zabudowy od Kanału Kaniewskiego i ciek Biały Rów.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Od strony terenu 07.8.WS, w którym znajduje się ciek Biały Rów oraz od strony terenu 07.9.WS, w którym znajduje się Kanał Kaniewski ustalono maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej tego terenu, z uwagi na następujące okoliczności:

- Kanał Kaniewski i Biały Rów stanowią urządzenia melioracji wodnych podstawowy i zalicza się do śródlądowych wód powierzchniowych;
- zgodnie z art. 27 ust.1:

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

- Kanał Kaniewski i Biały Rów pełnią ważną funkcję w systemie melioracyjnym miasta Sztum i wymaga utrzymania go w stanie technicznym umożliwiającym stały przepływ wód;
- Kanał Kaniewski i Biały Rów posiadają znaczną głębokość kanału (ok 2m od górnej krawędzi do dna kanału) a wymogi jego konserwacji wymagają zapewnienia bezpośredniego dostępu i dojazdu pojazdów ze sprzętem umożliwiającym konserwację kanału.

- k) Powiększenie wskaźnika zabudowy dla każdego rodzaju zabudowy do 60% przy jednoczesnym zmniejszeniu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 20%

Uwaga dotyczy terenu 07.3.R, RM.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W projekcie zmiany planu dla terenu o symbolu 07.3.R, RM ustalono:

- powierzchnię zabudowy: do 0,40 powierzchni terenu objętego inwestycją;
- intensywność zabudowy: do 1,20;
- powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30%.

Ustalone dla terenu 07.3.R, RM wskaźniki zagospodarowania terenu wynikają z istniejących uwarunkowań takich jak: położenie terenu, sąsiedztwo terenów leśnych i rolnych, walory krajobrazowe

terenu, występujący tu zespół zabytkowej zabudowy, wymogi ochrony ekspozycji na ten zespół i zabytkowe budynki.

W związku z tymi warunkami zwiększenie wskaźnika zabudowy do 60% i zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 20% stanowiłoby zakłócenie walorów i wartościowych cech przedmiotowego terenu.

W celu zwiększenia możliwości zabudowy w obrębie terenu o symbolu 07.3.R, RM nieprzekraczalne linie zabudowy przesunięto w kierunku południowym oraz do terenu 07.3.R, RM włączono teren leśny położony w północnej części działki nr 329/4.

- l) Wniosek o możliwość zmiany wskaźnika, zasad zagospodarowania terenu dotyczących nieprzekraczalnej linii zabudowy w postaci wprowadzenia zapisu o możliwość zabudowy przy najmniejszej ustawowo odległości od sąsiedniej jednostki administracyjnej, w tym przypadku od lasu i drogi – dotyczy terenu 07.2.RM,U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie: uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Dla terenu 07.2.RM,U nieprzekraczalne linie zabudowy ustalono w odległości: 12 m od terenu 07.5.ZL (lasu) – to jest zgodnie z przepisami odrębnymi, 5 m od terenu 07.9.WS (Kanału Kaniewskiego), 6m od terenu 07.14.KDW (drogi wewnętrznej).

Ustalone linie zabudowy wynikają z przepisów odrębnych, wymogów zachowania dostępu do terenu Kanału Kaniewskiego. Od strony południowej teren przylega do terenu drogi wewnętrznej 07.14.KDW o szerokości tylko ok. 8m i stąd wynika potrzeba zachowania odległości dla nowej zabudowy minimum 6m.

Ustalone linie zabudowy wynikają z przepisów odrębnych oraz wymogów zachowania ładu przestrzennego i porządku publicznego.

W projekcie zmiany planu dla terenu 07.2.RM,U ustalono wskaźnik zabudowy: do 0,30 – tak jak w obowiązującym planie, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 30%, to jest mniej niż w obowiązującym planie.

Ustalony wskaźnik zabudowy wynika z istniejących uwarunkowań takich jak: położenie terenu, sąsiedztwo terenów leśnych i rolnych, walory krajobrazowe terenu.

W związku z tymi warunkami zwiększenie wskaźnika zabudowy stanowiłoby zakłócenie walorów i wartościowych cech przedmiotowego terenu i terenów przyległych.

- ł) Powiększenie wskaźnika zabudowy dla każdego rodzaju zabudowy do 60% przy jednoczesnym zmniejszeniu wskaźnika Pow. biolog. Czynnej do 20% - dotyczy terenu 07.2.RM,U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W projekcie zmiany planu wskaźnik powierzchni zabudowy jest zgodny ze wskaźnikiem zabudowy ustalonym w obowiązującym MPZP i wynosi 0,30.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalono w wysokości 30% powierzchni działki i jest mniejszy od tego wskaźnika w planie obowiązującym, co pozwala na wykorzystanie większej powierzchni zabudowy na tereny utwardzone np. place i miejsca postojowe.

Ustalony wskaźnik zabudowy wynika z istniejących uwarunkowań takich jak: położenie terenu, sąsiedztwo terenów leśnych i rolnych, walory krajobrazowe terenu.

W związku z tymi warunkami zwiększenie wskaźnika zabudowy stanowiłoby zakłócenie walorów i wartościowych cech przedmiotowego terenu i terenów przyległych.

- m) Dopuszczenie możliwości lokalizacji na ww. terenie działalności produkcyjnej oraz usługowej nieprzekraczających ponadnormatywnych uciążliwości dla środowiska opisanych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r – dotyczy terenu 07.2.RM,U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej dopuszczenia lokalizowania w terenie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z uwagi na:

- położoną w sąsiedztwie istniejącą i planowaną zabudowę mieszkaniową, która wymaga ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez funkcje produkcyjne, składowe, ruch komunikacyjny,
- walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu, które poprzez realizację ww. przedsięwzięć mogą ulec zniszczeniu a ich ochrona jest jednym z wymogów, który trzeba uwzględnić w planowaniu przestrzennym.

W terenie dopuszcza się przedsięwzięcia mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

- n) Wniosek o możliwość wprowadzenia zapisu umożliwiającego wprowadzenie zapisu dopuszczającego budowę obiektów o nowoczesnej architekturze, różnorodnym kształcie dachów, o maksymalnej wysokości 12m, w technologii lekkich konstrukcji stalowych lub drewnianych z wykorzystaniem do budowy materiałów: metali, drewna, mat. Syntetycznych, blachy oraz nie nakładania obwarowań w zakresie elewacji w kwestii materiałów, z których jest wykonana – dotyczy terenu 07.2.RM,U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie:

- uwaga uwzględniona dla budynków, w których ta forma dachu jest uzasadniona funkcją i wymogami konstrukcyjnymi;
- uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do innych budynków,
- uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do dowolności materiałów do wykończenia elewacji,
- uwaga dotycząca wysokości budynków do 12m jest nieuwzględniona w odniesieniu do budynków innych niż magazynowe i silosy.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Teren 07.2.RM,U położony jest w sąsiedztwie strefy ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, w której obowiązuje zachowanie właściwej ochrony zachowanych elementów dziedzictwa kulturowego tego obszaru, oraz kontynuacja tradycyjnych zasad i form kształtowania zabudowy.

Ustalenia projektu planu muszą zapewniać ochronę krajobrazu kulturowego oraz właściwych relacji ekspozycji obszarów i obiektów zabytkowych, zachowanie przestrzeni niezabudowanych, dostosowania nowych przedsięwzięć do obszarów chronionych a nowej zabudowy do sąsiadującej zabudowy historycznej.

- 2) UWAGA 2, pismo złożone w dniu 11.12.2015 r. przez osobę fizyczną (J.G).

Treść uwag identyczna jak w Uwadze 2:

- a) Wniosek o zmianę jednostki 03.R/ZL.01 sąsiadującej z drogą KDL.03: przesunięciu jednostki urbanistycznej 01.UT.02 do granicy Rowu Białego – dotyczy terenu 06.6.U,US

06.13.R,RM.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Symbole użyte w uwadze odnoszą się do rysunku obowiązującego MPZP części obszaru w obrębie Sztumskie Pole. Teren oznaczony symbolem 03.R/ZL 01 w części objętej wnioskiem oznaczony jest na rysunku projektu zmiany planu symbolami: 06.6.US oraz 06.13.R,RM.

Granice obszaru objętego zmianą planu ustalone zostały na podstawie uchwały nr XLII/416/2014 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 13 czerwca 2014 r. Granice te nie obejmują jednostki oznaczonej na rysunku obowiązującego MPZP symbolem 03.R/ZL.01. Ponieważ granice obszaru objętego zmianą planu muszą być zgodne z granicami obszaru objętego planem, nie można było w trakcie prac nad

sporządzeniem planu zmienić granic obszaru objętego planem i objąć nim również jednostki o symbolu 03.R/ZL.01.

- b) Prośba o dopuszczenie na tym terenie szeroko rozumianej zabudowy zagrodowej w tym lokalizację stodoł, magazynów, stajni, budynków gospodarczych, inwentarskich itp. - dla terenu 06.6.U,US.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W projekcie zmiany planu dla terenu oznaczonego symbolem 06.6.U,US ustalono przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy usługowej - funkcje usługowe w rozumieniu definicji podanej w § 3 pkt 3, tereny sportu i rekreacji związane z jeździectwem oraz związane z nimi obiekty i urządzenia (takie jak: hipodrom, ujeżdżalnia, maneż itp);
- 2) dopuszcza się:
 - a) mieszkanie w budynku usługowym;
 - b) lokalizację budynków gospodarczych i garaży - wolnostojących lub dobudowanych do budynków usługowych;

Składający uwagę zapoznał się z projektem zmiany planu, pismem z dnia 26.01.2016 r. wniósł uwagi do tego projektu, jednakże do funkcji ustalonych dla terenu 06.6.U,US nie wniósł uwag co uznaje się za ich akceptację.

W związku z powyższym dla terenu o symbolu 06.6.U,US utrzymuje się funkcje ustalone w projekcie zmiany planu.

- c) Wniosek o zmianę w jednostce 03/.R/ZL02 (symbol według obowiązującego planu) we fragmencie sąsiadującym z Białym Rowem na cele związane z działalnością usługowo turystyczną oraz produkcyjną. Prośba o dopuszczenie na tym terenie szeroko rozumianej zabudowy zagrodowej w tym lokalizację stodoł, magazynów, stajni, budynków gospodarczych, inwentarskich itp.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Wnioskowany teren położony jest poza obszarem objętym planem.

Granice obszaru objętego zmianą planu ustalone zostały na podstawie uchwały nr XLII/416/2014 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 13 czerwca 2014 r. Granice te nie obejmują jednostki oznaczonej na rysunku obowiązującego MPZP symbolem 03.R/ZL.01. Ponieważ granice obszaru objętego zmianą planu muszą być zgodne z granicami obszaru objętego planem, nie można było w trakcie prac nad sporządzeniem planu zmienić granic obszaru objętego planem i objąć nim również jednostki o symbolu 03.R/ZL.01.

- d) Rozszerzenie granic jednostki 01.MU.03 zgodnie z oznaczeniem na mapie – dotyczy terenu 07.4.RM,U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie: uwaga nieuwzględniona dla terenu położonego po zachodniej stronie terenu 01.MU.03 (symbol według obowiązującego planu).

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W projekcie zmiany planu teren oznaczony na rysunku obowiązującego planu symbolem 01.MU.03 oznaczono symbolem 07.4.RM,U a teren przyległy oznaczono symbolem 07.5.ZL.

Dla terenu położonego po jego zachodniej stronie nie ustalono przeznaczenia terenu na funkcje jak dla terenu o symbolu 07.4.RM,U, ponieważ:

- wnioskowany teren stanowi w części teren leśny a w części teren zieleni niskiej, na którym usytuowana jest zabytkowa trafostacja,
- teren leśny łączy się z większym kompleksem leśnym położonym po jego południowej stronie.

Tereny leśne stanowią wartościowe elementy środowiska przyrodniczego i krajobrazu i stanowią o walorach miejscowości Sztumskie Pole.

- e) Zmniejszenie wymaganej powierzchni biologicznie czynnej na podanej jednostce do 10% - dotyczy terenu 07.3.R, RM .

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W obrębie terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 07.3.R, RM wskaźnik zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej należy ustalić w dostosowaniu do ustaleń zawartych w

obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum.

W Studium odniesieniu do zabudowy zagrodowej ustalono: intensywność zabudowy maksymalnie 0,3 a udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60% i takie wartości wskaźników należy ustalić w projekcie zmiany planu.

Wprowadzenie w projekcie zmiany planu innych wskaźników stanowiłoby naruszenie ustaleń studium a Rada Gminy uchwalając plan o takiej treści, naruszyłaby zasady sporządzania planu określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co skutkowałoby stwierdzeniem nieważności uchwalonego planu.

- f) Możliwość lokalizacji na poszczególnych jednostkach obiektów o dachach łupinowych.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie:

- uwaga uwzględniona dla budynków, w których ta forma dachu jest uzasadniona funkcją i wymogami konstrukcyjnymi;
- uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do innych budynków,
- uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do dowolności materiałów do wykończenia elewacji.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Teren 06.13.R, RM położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy - osady śródleśnej związanej z przemysłem drzewnym w obrębie Sztumskie Pole.

Teren 06.6.U, US położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, przylega do strefy ochrony konserwatorskiej osady leśnej.

Teren 07.3.R, RM położony jest częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, przylega do strefy ochrony konserwatorskiej osady leśnej.

Teren 07.4.R, RM położony jest w strefie w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, przylega do strefy ochrony konserwatorskiej osady leśnej.

Zmiany wnioskowane w urzędzie nie zostały zaakceptowane przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, który pismem znak ZN.5150.232.6.2015.JK z dnia 18 maja 2016 r. odmówił uzgodnienia projektu zmiany planu, w którym powyższe zmiany zostały wprowadzone, ponieważ:

- nie zapewniają właściwej ochrony zachowanych elementów dziedzictwa kulturowego tego obszaru,
- nie stanowią kontynuacji tradycyjnych zasad i form kształtowania zabudowy.

Ustalenia projektu planu winny zapewniać ochronę krajobrazu kulturowego oraz właściwych relacji ekspozycji obszarów i obiektów zabytkowych, zachowanie przestrzeni niezabudowanych, dostosowania nowych przedsięwzięć do obszarów chronionych a nowej zabudowy do sąsiadującej zabudowy historycznej.

Ponieważ warunkiem uchwalenia projektu zmiany planu jest uzyskanie pozytywnego uzgodnienia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, wnioskowane w urzędzie parametry zabudowy zostały uwzględnione tylko w części – w odniesieniu do dachów o różnych kształtach, dopuszczonych dla budynków, w których ta forma dachu jest uzasadniona funkcją i wymogami konstrukcyjnymi.

- 3) UWAGA 3, pismo złożone w dniu 27.01.2016 r. przez osobę fizyczną, pana J.G.

- a) Wniosek o zmianę MPZP dla obszaru Sztumskie Pole w jednostce 06.13.MU, 06.14.MU, 06.11.MN, 06.17.ZP i wprowadzeniu zapisu o przeznaczenie na cele rolnicze zgodnie z dotychczasowym wykorzystaniem oraz użytkowaniem terenu, tj. produkcja rolna roślinna, wypas zwierząt, łąki według kryteriów tożsamy dla innych jednostek rolniczych znajdujących się na obszarze MPZP Sztumskie Pole, (podano zakres ustaleń dla terenu 07.13.R).

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie: uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do terenu: 06.11.MN, 06.14.MU, 06.17.ZP.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Tereny oznaczone na rysunku nr 1A projektu zmiany planu symbolami 06.11.MN, 06.14.MU, 06.17.ZP położone są w środkowej części miejscowości Sztumskie Pole, po zachodniej stronie drogi prowadzącej od ulicy Żeromskiego do tej miejscowości.

Teren oznaczony na rysunku nr 1A projektu zmiany planu symbolem 06.11.MN i teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 06.17.ZP położone są w obrębie działki o numerze ewidencyjnym 147/2. Działka stanowi własność Gminy Miejskiej Sztum.

Teren na rysunku nr 1A projektu zmiany planu symbolem 06.14.MU położony jest w obrębie działek o numerach ewidencyjnych 179/1 i 178/2. Działki stanowią własność Gminy Miejskiej Sztum.

W sąsiedztwie działek znajduje się istniejąca zabudowa z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny leśne.

Sztumska Wieś z uwagi na oddalenie od terenów intensywnej zabudowy, występujące tu tereny leśne i zadrzewione, zróżnicowaną rzeźbę terenu i bliskość miasta, na obszarze którego występuje pełen zakres usług, rejon ten stanowi atrakcyjne miejsca do zamieszkania.

Tereny oznaczone symbolem 06.11.MN i 06.14.MU stanowią własność Gminy Miejskiej Sztum i będą one mogły być przedmiotem sprzedaży. Tym samym zwiększą się dochody miasta, które będą mogły być przeznaczone na realizację celów publicznych i potrzeb społecznych.

Realizacja dopuszczonych w terenie 06.14 usług pozwoli na poprawę warunków życia mieszkańców.

Natomiast w obrębie terenu oznaczonego symbolem 06.17.ZP będzie mógł być zagospodarowany na potrzeby mieszkańców jako teren rekreacji i wypoczynku.

Zachowanie ww. terenów jako terenów rolnych byłoby nieuzasadnione funkcjonalnie i ekonomicznie w tym znacznie ograniczyłoby możliwości zwiększenia dochodów miasta.

- b) Dopuszczenie zmiany wskaźnika zabudowy, zasad zagospodarowania terenu dotyczących nieprzekraczalności linii zabudowy w postaci wprowadzenia zapisu o możliwość zabudowy przy najmniejszej dopuszczalnej ustawowo odległości od granicy sąsiedniej jednostki administracyjnej, w celu uzyskania możliwości rozbudowy gosp. rolnego w zakresie infrastruktury technicznej i magazynowej - dla terenów 07.3.R,RM i 07.2.RM,U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie: uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej zmiany wskaźnika zabudowy oraz do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony Kanału Kaniewskiego.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W projekcie zmiany planu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 07.3.R,RM ustalono następujące wskaźniki (parametry) zabudowy:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,40 powierzchni terenu objętego inwestycją;
- b) intensywność zabudowy: minimalna 0,03, maksymalna 1,20 powierzchni terenu objętego inwestycją;
- c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 30% powierzchni terenu objętego inwestycją.

Biorąc pod uwagę położenie terenu pomiędzy lasem, Kanałem Kaniewskim a terenami rolniczymi po wschodniej stronie Kanału Kaniewskiego a także funkcje rolnicze terenu to jest uprawy gruntowe i pastwiska i zabudowa zagrodowa, uznaje się, że ustalone wskaźniki zabudowy posiadają wartości maksymalne i ich zwiększenie jest nieuzasadnione.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum dla zabudowy zagrodowej ustalono intensywność zabudowy maksymalnie 0,3 a udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60%.

Na rysunku projektu planu od strony terenu 07.9.WS, w którym znajduje się Kanału Kaniewskiego utrzymano maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczającej terenu 07.9.WS z uwagi na następujące okoliczności:

- Kanał Kaniewski stanowi urządzenie melioracji wodnych podstawowy i zalicza się do śródlądowych wód powierzchniowych;

- zgodnie z art. 27 ust.1 :

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

- kanał pełni ważną funkcję w systemie melioracyjnym miasta Sztum i wymaga utrzymania go w stanie technicznym umożliwiającym stały przepływ wód;

- kanał posiada znaczną głębokość kanału (ok 2m od górnej krawędzi do dna kanału) a wymogi jego konserwacji wymagają zapewnienia bezpośredniego dostępu i dojazdu pojazdów ze sprzętem umożliwiającym konserwację kanału.

c) Wniosek o wyłączenie działki nr 225 położonej w jednostce 07.6.ZL z tego obszaru i przekształcenie jej w jednostkę o charakterze rolniczym i rolniczym z możliwością zabudowy zagrodowej (R,RM) tożsamą do zapisów i warunków dla danego typu jednostek.

Uwaga nie zostaje uwzględniona w odniesieniu do zabudowy zagrodowej.

Uwaga zostaje uwzględniona w odniesieniu do funkcji rolniczej.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Działka nr 225 położona jest w terenie zawartym pomiędzy Kanałem Kaniewskim a lasem, w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 07.6.ZL o przeznaczeniu: „las”.

Według stanu ewidencji gruntów działka stanowi las i przylega od strony zachodniej do większego kompleksu leśnego znajdującego się na działce nr 88/2. Od strony wschodniej działka przylega do terenu rolnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 07.12.R. Działka stanowi własność Gminy Sztum.

Do działki prowadzi droga wewnętrzna (działka nr 224) o szerokości ok. 4m stanowiąca własność Gminy Sztum), oznaczona na rysunku planu symbolem 07.15.KDW.

Z uwagi na:

- położenie działki w oddaleniu od istniejącej zabudowy,

- poza zasięgiem istniejącej infrastruktury technicznej,

- wymogi wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do kształtowania zabudowy w sposób zawarty, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,

nie uwzględnia się uwagi dotyczącej ustalenia dla działki nr 225 funkcji rolniczej.

Natomiast ze względu na niską klasę gleb oraz oderwanie od innych gruntów leśnych stanowiących własność Miasta i Gminy Sztum, co nie gwarantuje prowadzenia efektywnej produkcji leśnej, ustala się przeznaczenie działki nr 225 na funkcje rolnicze – z wykluczeniem lokalizacji siedlisk.

4) UWAGA 4, pismo złożone w dniu 11.12.2013 r. przez osobę fizyczną (J.G) – pismo stanowi załącznik do uwagi nr 3.

a) Wniosek o zmianę jednostki 03.R/ZL.01 sąsiadującej z drogą KDL.03: przesunięciu jednostki urbanistycznej 01.UT.02 do granicy Rowu Białego – dotyczy terenu 06.6.U,US, 06.13.R,RM.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Symbole użyte w uwadze odnoszą się do rysunku obowiązującego MPZP części obszaru w obrębie Sztumskie Pole. Teren oznaczony symbolem 03.R/ZL 01 w części objętej wnioskiem oznaczony jest na rysunku projektu zmiany planu symbolami: 06.6.US oraz 06.13.R,RM.

Granice obszaru objętego zmianą planu ustalone zostały na podstawie uchwały nr XLII/416/2014 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 13 czerwca 2014 r. Granice te nie obejmują jednostki oznaczonej na rysunku obowiązującego MPZP symbolem 03.R/ZL.01. Ponieważ granice obszaru objętego zmianą planu muszą być zgodne z granicami obszaru objętego planem, nie można było w trakcie prac nad sporządzeniem planu zmienić granic obszaru objętego planem i objąć nim również jednostki o symbolu 03.R/ZL.01.

- b) Prośba o dopuszczenie na tym terenie szeroko rozumianej zabudowy zagrodowej w tym lokalizację stodoł, magazynów, stajni, budynków gospodarczych, inwentarskich itp. - dla terenu 06.6.U,US.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W projekcie zmiany planu dla terenu oznaczonego symbolem 06.6.U,US ustalono przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy usługowej - funkcje usługowe w rozumieniu definicji podanej w § 3 pkt 3, tereny sportu i rekreacji związane z jeździectwem oraz związane z nimi obiekty i urządzenia (takie jak: hipodrom, ujeżdżalnia, maneż itp);
- 2) dopuszcza się:
 - a) mieszkanie w budynku usługowym;
 - b) lokalizację budynków gospodarczych i garaży - wolnostojących lub dobudowanych do budynków usługowych;

Składający uwagę zapoznał się z projektem zmiany planu, pismem z dnia 26.01.2016 r. wniósł uwagi do tego projektu, jednakże do funkcji ustalonych dla terenu 06.6.U,US nie wniósł uwag co uznaje się za ich akceptację.

W związku z powyższym dla terenu o symbolu 06.6.U,US utrzymuje się funkcje ustalone w projekcie zmiany planu.

- c) Wniosek o zmianę w jednostce 03/.R/ZL02 (symbol według obowiązującego planu) we fragmencie sąsiadującym z Białym Rowem na cele związane z działalnością usługowo turystyczną oraz produkcyjną. Prośba o dopuszczenie na tym terenie szeroko rozumianej zabudowy zagrodowej w tym lokalizację stodoł, magazynów, stajni, budynków gospodarczych, inwentarskich itp.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Wnioskowany teren położony jest poza obszarem objętym planem.

Granice obszaru objętego zmianą planu ustalone zostały na podstawie uchwały nr XLII/416/2014 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 13 czerwca 2014 r. Granice te nie obejmują jednostki oznaczonej na rysunku obowiązującego MPZP symbolem 03.R/ZL.01. Ponieważ granice obszaru objętego zmianą planu muszą być zgodne z granicami obszaru objętego planem, nie można było w trakcie prac nad sporządzeniem planu zmienić granic obszaru objętego planem i objąć nim również jednostki o symbolu 03.R/ZL.01.

- d) Rozszerzenie granic jednostki 01.MU.03 zgodnie z oznaczeniem na mapie – dotyczy terenu 07.4.RM,U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie: uwaga nieuwzględniona dla terenu położonego po zachodniej stronie terenu 01.MU.03 (symbol według obowiązującego planu).

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W projekcie zmiany planu teren oznaczony na rysunku obowiązującego planu symbolem 01.MU.03 oznaczono symbolem 07.4.RM,U a teren przyległy oznaczono symbolem 07.5.ZL.

Dla terenu położonego po jego zachodniej stronie nie ustalono przeznaczenia terenu na funkcje jak dla terenu o symbolu 07.4.RM,U, ponieważ:

- wnioskowany teren stanowi w części teren leśny a w części teren zieleni niskiej, na którym usytuowana jest zabytkowa trafostacja,
- teren leśny łączy się z większym kompleksem leśnym położonym po jego południowej stronie.

Tereny leśne stanowią wartościowe elementy środowiska przyrodnicze i krajobrazu i stanowią o walorach miejscowości Sztumskie Pole.

- e) Zmniejszenie wymaganej powierzchni biologicznie czynnej na podanej jednostce do 10% - dotyczy terenu 07.3.R, RM .

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W obrębie terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 07.3.R, RM wskaźnik zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej należy ustalić w dostosowaniu do ustaleń zawartych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum.

W Studium odniesieniu do zabudowy zagrodowej ustalono: intensywność zabudowy maksymalnie 0,3 a udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60% i takie wartości wskaźników należy ustalić w projekcie zmiany planu.

Wprowadzenie w projekcie zmiany planu innych wskaźników stanowiłoby naruszenie ustaleń studium a Rada Gminy uchwalając plan o takiej treści, naruszyłaby zasady sporządzania planu określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co skutkowałoby stwierdzeniem nieważności uchwalonego planu.

- f) Możliwość lokalizacji na poszczególnych jednostkach obiektów o dachach łupinowych.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie:

- uwaga uwzględniona dla budynków, w których ta forma dachu jest uzasadniona funkcją i wymogami konstrukcyjnymi;
- uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do innych budynków,
- uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do dowolności materiałów do wykończenia elewacji.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Teren 06.13.R, RM położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy - osady śródleśnej związanej z przemysłem drzewnym w obrębie Sztumskie Pole.

Teren 06.6.U, US położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, przylega do strefy ochrony konserwatorskiej osady leśnej.

Teren 07.3.R, RM położony jest częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, przylega do strefy ochrony konserwatorskiej osady leśnej.

Teren 07.4.R, RM położony jest w strefie w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, przylega do strefy ochrony konserwatorskiej osady leśnej.

Zmiany wnioskowane w uwadze nie zostały zaakceptowane przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, który pismem znak ZN.5150.232.6.2015.JK z dnia 18 maja 2016 r. odmówił uzgodnienia projektu zmiany planu, w którym powyższe zmiany zostały wprowadzone, ponieważ:

- nie zapewniają właściwej ochrony zachowanych elementów dziedzictwa kulturowego tego obszaru,
- nie stanowią kontynuacji tradycyjnych zasad i form kształtowania zabudowy.

Ustalenia projektu planu winny zapewniać ochronę krajobrazu kulturowego oraz właściwych relacji ekspozycji obszarów i obiektów zabytkowych, zachowanie przestrzeni niezabudowanych,

dostosowania nowych przedsięwzięć do obszarów chronionych a nowej zabudowy do sąsiadującej zabudowy historycznej.

Ponieważ warunkiem uchwalenia projektu zmiany planu jest uzyskanie pozytywnego uzgodnienia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, wnioskowane w uwadze parametry zabudowy zostały uwzględnione tylko w części – w odniesieniu do dachów o różnych kształtach, dopuszczonych dla budynków, w których ta forma dachu jest uzasadniona funkcją i wymogami konstrukcyjnymi.

5) UWAGA 5, pismo złożone w dniu 10.04.2015 r. przez osobę fizyczną (J.G) – pismo stanowi załącznik do uwagi nr 3.

Treść uwag identyczna jak w Uwadze 2:

a) Wniosek o zmianę jednostki 03.R/ZL.01 sąsiadującej z drogą KDL.03: przesunięciu jednostki urbanistycznej 01.UT.02 do granicy Rowu Białego – dotyczy terenu 06.6.U,US, 06.13.R,RM.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Symbole użyte w uwadze odnoszą się do rysunku obowiązującego MPZP części obszaru w obrębie Sztumskie Pole. Teren oznaczony symbolem 03.R/ZL 01 w części objętej wnioskiem oznaczony jest na rysunku projektu zmiany planu symbolami: 06.6.US oraz 06.13.R,RM.

Granice obszaru objętego zmianą planu ustalone zostały na podstawie uchwały nr XLII/416/2014 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 13 czerwca 2014 r. Granice te nie obejmują jednostki oznaczonej na rysunku obowiązującego MPZP symbolem 03.R/ZL.01. Ponieważ granice obszaru objętego zmianą planu muszą być zgodne z granicami obszaru objętego planem, nie można było w trakcie prac nad sporządzeniem planu zmienić granic obszaru objętego planem i objąć nim również jednostki o symbolu 03.R/ZL.01.

b) Prośba o dopuszczenie na tym terenie szeroko rozumianej zabudowy zagrodowej w tym lokalizację stodoł, magazynów, stajni, budynków gospodarczych, inwentarskich itp. - dla terenu 06.6.U,US.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W projekcie zmiany planu dla terenu oznaczonego symbolem 06.6.U,US ustalono przeznaczenie:

1) tereny zabudowy usługowej - funkcje usługowe w rozumieniu definicji podanej w § 3 pkt 3, tereny sportu i rekreacji związane z jeździectwem oraz związane z nimi obiekty i urządzenia (takie jak: hipodrom, ujeżdżalnia, maneż itp);

2) dopuszcza się:

a) mieszkanie w budynku usługowym;

b) lokalizację budynków gospodarczych i garaży - wolnostojących lub dobudowanych do budynków usługowych;

Składający uwagę zapoznał się z projektem zmiany planu, pismem z dnia 26.01.2016 r. wniósł uwagi do tego projektu, jednakże do funkcji ustalonych dla terenu 06.6.U,US nie wniósł uwag co uznaje się za ich akceptację.

W związku z powyższym dla terenu o symbolu 06.6.U,US utrzymuje się funkcje ustalone w projekcie zmiany planu.

c) Wniosek o zmianę w jednostce 03/R/ZL02 (symbol według obowiązującego planu) we fragmencie sąsiadującym z Białym Rowem na cele związane z działalnością usługowo turystyczną oraz produkcyjną. Prośba o dopuszczenie na tym terenie szeroko rozumianej zabudowy zagrodowej w tym lokalizację stodoł, magazynów, stajni, budynków gospodarczych, inwentarskich itp.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Wnioskowany teren położony jest poza obszarem objętym planem.

Granice obszaru objętego zmianą planu ustalone zostały na podstawie uchwały nr XLII/416/2014 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 13 czerwca 2014 r. Granice te nie obejmują jednostki oznaczonej na rysunku obowiązującego MPZP symbolem 03.R/ZL.01. Ponieważ granice obszaru objętego zmianą planu muszą być zgodne z granicami obszaru objętego planem, nie można było w trakcie prac nad sporządzeniem planu zmienić granic obszaru objętego planem i objąć nim również jednostki o symbolu 03.R/ZL.01.

d) Rozszerzenie granic jednostki 01.MU.03 zgodnie z oznaczeniem na mapie – dotyczy terenu 07.4.RM,U.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie: uwaga nieuwzględniona dla terenu położonego po zachodniej stronie terenu 01.MU.03 (symbol według obowiązującego planu).

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W projekcie zmiany planu teren oznaczony na rysunku obowiązującego planu symbolem 01.MU.03 oznaczono symbolem 07.4.RM,U a teren przyległy oznaczono symbole 07.5.ZL.

Dla terenu położonego po jego zachodniej stronie nie ustalono przeznaczenia terenu na funkcje jak dla terenu o symbolu 07.4.RM,U, ponieważ:

- wnioskowany teren stanowi w części teren leśny a w części teren zieleni niskiej, na którym usytuowana jest zabytkowa trafostacja,
- teren leśny łączy się z większym kompleksem leśnym położonym po jego południowej stronie.

Tereny leśne stanowią wartościowe elementy środowiska przyrodniczego i krajobrazu i stanowią o walorach miejscowości Sztumskie Pole.

e) Zmniejszenie wymaganej powierzchni biologicznie czynnej na podanej jednostce do 10% - dotyczy terenu 07.3.R, RM .

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W obrębie terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 07.3.R, RM wskaźnik zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej należy ustalić w dostosowaniu do ustaleń zawartych w

obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum.

W Studium odniesieniu do zabudowy zagrodowej ustalono: intensywność zabudowy maksymalnie 0,3 a udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60% i takie wartości wskaźników należy ustalić w projekcie zmiany planu.

Wprowadzenie w projekcie zmiany planu innych wskaźników stanowiłoby naruszenie ustaleń studium a Rada Gminy uchwalając plan o takiej treści, naruszyłaby zasady sporządzania planu określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co skutkowałoby stwierdzeniem nieważności uchwalonego planu.

f) Możliwość lokalizacji na poszczególnych jednostkach obiektów o dachach łupinowych.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sztumie:

- uwaga uwzględniona dla budynków, w których ta forma dachu jest uzasadniona funkcją i wymogami konstrukcyjnymi;
- uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do innych budynków,
- uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do dowolności materiałów do wykończenia elewacji.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Teren 06.13.R, RM położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy - osady śródleśnej zawiązanej z przemysłem drzewnym w obrębie Sztumskie Pole.

Teren 06.6.U, US położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, przylega do strefy ochrony konserwatorskiej osady leśnej.

Teren 07.3.R, RM położony jest częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, przylega do strefy ochrony konserwatorskiej osady leśnej.

Teren 07.4.R, RM położony jest w strefie w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, przylega do strefy ochrony konserwatorskiej osady leśnej.

Zmiany wnioskowane w uwadze nie zostały zaakceptowane przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, który pismem znak ZN.5150.232.6.2015.JK z dnia 18 maja 2016 r. odmówił uzgodnienia projektu zmiany planu, w którym powyższe zmiany zostały wprowadzone, ponieważ:

- nie zapewniają właściwej ochrony zachowanych elementów dziedzictwa kulturowego tego obszaru,
- nie stanowią kontynuacji tradycyjnych zasad i form kształtowania zabudowy.

Ustalenia projektu planu winny zapewniać ochronę krajobrazu kulturowego oraz właściwych relacji ekspozycji obszarów i obiektów zabytkowych, zachowanie przestrzeni niezabudowanych, dostosowania nowych przedsięwzięć do obszarów chronionych a nowej zabudowy do sąsiadującej zabudowy historycznej.

Ponieważ warunkiem uchwalenia projektu zmiany planu jest uzyskanie pozytywnego uzgodnienia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, wnioskowane w uwadze parametry zabudowy zostały uwzględnione tylko w części – w odniesieniu do dachów o różnych kształtach, dopuszczonych dla budynków, w których ta forma dachu jest uzasadniona funkcją i wymogami konstrukcyjnymi.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Czesław Oleksiak

Załącznik Nr 6 do Uchwały Nr XXX.222.2016
Rady Miejskiej w Sztumie
z dnia 23 listopada 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole (jednostki 06,07,08,09,10).

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016 r. poz. 778 ze zm.), w związku z art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885 ze zm.) i art. 7 ust. 1 pkt. 2, 3 i 3a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) Rada Miejska w Sztumie rozstrzyga co następuje:

1. Na terenach objętych zmianą planu występują następujące projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy:

- a) budowa sieci wodociągowej w drogach wewnętrznych o łącznej długości ok. 1570 m;
- b) budowa sieci kanalizacji sanitarnej w drogach wewnętrznych o łącznej długości ok. 1390 m.

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

- a) budowa drogi publicznej (ul. Łąkowej) w miejscach jej poszerzenia;
- b) budowa dróg wewnętrznych o łącznej powierzchni ok. 0,46 ha w terenach stanowiących własność Gminy Miejskiej Sztum.

3. Realizacja powyższych inwestycji należy do zadań własnych gminy. Działania w zakresie rozwoju i modernizacji infrastruktury komunikacyjnej i technicznej należy podejmować systematycznie w miarę potrzeb społecznych i technicznych.

4. Źródła finansowania będą stanowić: dochody własne gminy w ramach wieloletniej prognozy finansowej, dotacje, środki pochodzące z funduszy strukturalnych UE oraz środki prywatne na podstawie porozumień publiczno – prywatnych.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Czesław Oleksiak