



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia poniedziałek, 2 października 2017 r.

Poz. 3416

UCHWAŁA NR XXXIX.317.2017 RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE

z dnia 30 sierpnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania Przestrzennego w Zajezierzu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), art. 20 w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z uchwałą nr XXVII.208.2016 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 28 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu, na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Sztum uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu nie narusza ustaleń „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum”, uchwalonej uchwałą nr XXXIV.267.2017 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29 marca 2017 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu, zwany dalej „planem” o powierzchni ok. 9,30 ha.

3. Plan obejmuje obszar położony po południowej stronie drogi wojewódzkiej nr 603 i po północno – zachodniej stronie ul. Polnej. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu, w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

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

- 1) granice i zasady zagospodarowania terenów: granice obszaru objętego planem, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 2) oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: poz.1 – kolejny numer terenu, poz.2 – symbol przeznaczenia terenu;
- 3) przeznaczenie terenów: U – tereny zabudowy usługowej; MU- tereny zabudowy mieszkaniowej i tereny zabudowy usługowej; ZK – zieleń krajobrazowa; ZL – las; KDD – tereny dróg publicznych; KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 4) wyróżnione zasady zabudowy i zagospodarowania terenów: zieleń izolacyjno – krajobrazowa; strefa ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu Starego Miasta w Sztumie – cały obszar objęty planem; strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego; pas techniczny infrastruktury. Pozostałe oznaczenia są informacyjne.

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

§ 4. Wyjaśnienia pojęć użytych w niniejszym planie

- 1) działka budowlana: działka budowlana w rozumieniu przepisów ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) infrastruktura: sieci, przyłącza i obiekty infrastruktury technicznej zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, telekomunikacji, teletechniki, odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych (w tym zbiorniki retencyjne), melioracji, elektroenergetyki, itp.;
- 3) intensywność zabudowy: w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) instalacje odnawialnych źródeł energii: w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 5) linia rozgraniczająca: linia będąca granicą pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu (różnej funkcji), różnym sposobie użytkowania lub zagospodarowania, które są opisane na rysunku planu innym symbolem cyfrowo – literowym;
- 6) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: linia ustalona na rysunku planu, określająca maksymalne usytuowanie płaszczyzny elewacji budynków, wiat oraz altan; linia ta nie dotyczy takich elementów budynku jak: loggie, balkony, wykusze i okapy dachu, elementów wejść do budynków (schodów zewnętrznych, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) – w części o głębokości do 1,50 m oraz: obiektów małej architektury, chodników, parkingów, dojazdów, infrastruktury technicznej – przy lokalizacji których obowiązują przepisy odrębne;
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynna: w rozumieniu przepisów odrębnych, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnia zabudowy: powierzchnia rzutu poziomego maksymalnych zewnętrznych krawędzi ścian budynków (w tym nadwieszonym) oraz wiat - po obrysie elementów nośnych, na powierzchnię terenu oraz powierzchnia zajmowana przez obrys zewnętrzny elementów naziemnych instalacji fotowoltaicznych; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni elementów drugorzędnych np.: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, tarasów, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, balkonów oraz powierzchni zajmowanej przez obiekty inne, takie jak: szklarnie, altany, itp., w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 9) wskaźnik powierzchni zabudowy: stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 10) wysokość budynku: wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przed wejściem prowadzącym bezpośrednio na pierwszą kondygnację nadziemną do najwyższego punktu dachu (z wyłączeniem komina);
- 11) budynki pomocnicze: garaże, budynki gospodarcze, altany;
- 12) zieleń izolacyjno – krajobrazowa: część terenu wyróżniona na rysunku planu, przeznaczona do nasadzeń grup roślinności (drzew, krzewów, zieleni niskiej) spełniająca cele izolacji akustycznej, przestrzennej, krajobrazowej (funkcje maskujące) oraz cele przyrodnicze, ochronne, estetyczne itp.; minimum 50% nasadzeń drzew i krzewów muszą stanowić gatunki zimo zielone; w obrębie zieleni dopuszcza się

lokalizację podziemnych sieci infrastruktury technicznej; powierzchnię zieleni wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej właściwej działki;

- 13) usługi: działalność o charakterze nieprodukcyjnym, w wyniku której nie powstają dobra materialne; do usług zalicza się: handel hurtowy i detaliczny, naprawy, usługi turystyki, usługi gastronomii, transport pasażerski i łączność, działalność komunalna, edukacja, ochrona zdrowia i opieka zdrowotna, transport i gospodarka magazynowa, pośrednictwo finansowe, obsługa nieruchomości, wynajem maszyn i sprzętu, informatyka i działalność pokrewna, prowadzenie prac badawczo-rozwojowych, administracja publiczna i obrona narodowa, działalność organizacji; do usług nie zalicza się działalności produkcyjnej według definicji zawartej w pkt 14;
- 14) działalność produkcyjna: działalność wytwórcza rozumiana jako przetwarzanie surowców, materiałów lub półproduktów w nowy wyrób a także zmiany, przeróbki, renowacje i przebudowy, w wyniku których wytworzony jest nowy produkt o innej formie, wielkości, właściwościach fizyko-chemicznych.

§ 5. Przeznaczenie terenów Obszar objęty planem dzieli się na 15 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonymi kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi oznaczającymi przeznaczenie terenu zgodnie z opisem zawartym w karcie danego terenu w § 13.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarto w pkt 5 kart terenów w § 13 niniejszej uchwały.

2. Ustala się następujące wymagania kompozycyjno – estetyczne:

- 1) dla elewacji budynków stosować jeden kolor jako dominujący, z dopuszczeniem stosowania odmiennych kolorów dla podkreślenia fragmentów o wyróżnionych funkcjach lub cechach, na maksymalnie 20% powierzchni jednej elewacji;
- 2) dla dachów stosować jednolitą kolorystykę w obrębie całego budynku, z dopuszczeniem stosowania odmiennych kolorów dla dachów nad wejściami;
- 3) dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie całego budynku, z dopuszczeniem stosowania odmiennego koloru dla okien pomieszczeń o wyróżnionych funkcjach lub cechach;
- 4) części naziemne i nadziemne infrastruktury należy realizować w sposób dostosowany do otoczenia.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu

1. Zasady racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowanie gruntami:

1) ustala się nakaz:

- a) zebrania wierzchniej warstwy grunty (gleby) przed zabudową terenu, w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
- b) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami środowiska;
- c) zachowania w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień;

2) ustala się zakaz:

- a) składowania odpadów na terenach nie przeznaczonych do tego celu i ich zakopywania;
- b) stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodnej i ściekowej, które mogłyby spowodować dostanie się ścieków do wód powierzchniowych i gruntu.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej; etapowo to jest do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie tych ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

- b) odprowadzenie ścieków przemysłowych (nie dotyczy ścieków z myjni) do kanalizacji sanitarnej pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych, w tym dotyczących oczyszczania wód oraz uzyskania pozwolenia wodno – prawnego; etapowo to jest do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie tych ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych, w tym dotyczących oczyszczania wód oraz uzyskania pozwolenia wodno – prawnego;
 - c) ścieki z myjni samochodowych po oczyszczeniu wprowadzić do obiegu zamkniętego myjni;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) zagospodarowanie wód na terenie działki budowlanej lub na innym terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zbiorników lub do gruntu wymaga spełnienia przepisów odrębnych dotyczących oczyszczania wód i dotyczących uzyskania pozwolenia wodno – prawnego;
 - c) wyklucza się spływ wód na sąsiednie działki budowlane, drogi i inne tereny;
 - d) wyklucza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej;
- 4) w zakresie zasilania w energię elektryczną: zasilanie w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne oraz instalacje odnawialnych źródeł energii;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy (butlowy);
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: w oparciu o niskoemisyjne i bez emisyjne systemy ogrzewania oraz instalacje odnawialnych źródeł energii;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami: zgodnie z przepisami obowiązującymi w mieście i w gminie Sztum.

3. Zasady ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych:

- 1) ustala się nakaz kształtowania wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie zmniejszający walorów architektonicznych i krajobrazowych terenów;
- 2) ustala się nakaz kształtowania terenów powierzchni biologicznie czynnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych i zastosowaniem kompozycji wielopiętrowych; wskaźniki zagospodarowania terenów biologicznie czynnych dla poszczególnych terenów zawarto w kartach terenów w § 13;
- 3) przy realizacji ustaleń planu zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną; ustalenie to nie stanowi wystarczającej przesłanki do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstąpienie od zakazów w stosunku do chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów.

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

- 1) w zakresie ochrony powietrza ustala się:
 - a) przyjęcie do celów grzewczych rozwiązań niskoemisyjnych i ekologicznych,
 - b) zakaz spalania odpadów budowlanych w tym wszelkich odpadów pochodzenia chemicznego;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami ustala się: 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;
- 3) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi: nie dotyczy;
- 4) dla obszaru objętego planem ustala się poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe.

5. Zasady rozwoju zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia: obowiązuje nakaz:

- a) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami środowiska;
- b) bezwzględnego ograniczenia zakresu uciążliwości dla środowiska z racji poszczególnych funkcji do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- c) spełnienia dla prowadzonej działalności wymogów obowiązujących przepisów ochrony środowiska, w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji.

6. Inne wymogi zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez ustalone wskaźniki zagospodarowania terenów zawarto w kartach terenów w § 13 niniejszej uchwały.

7. Warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowionych stref ochronnych ujęć wody: nie dotyczy.

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

1. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu Starego Miasta w Sztumie; dla strefy ustala się:

- a) ograniczenie gabarytów i wskaźników zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, podanymi w kartach terenów w § 13 niniejszej uchwały;
- b) zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję zabytkowego zespołu.

2. Dla strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (AZP 21-467/4) oznaczonej na rysunku planu ustala się: proces uzgadniania i warunki realizacji inwestycji na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dotyczące w szczególności przeprowadzenia badań archeologicznych.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Na obszarze objętym planem nie ustala się przestrzeni publicznych.

§ 10. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze,
- 2) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych,
- 4) krajobrazy priorytetowe, o których mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego.

2. W obszarze objętym planem przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne o powierzchni 0,0426 ha na działce ewidencyjnej nr 8/7 obręb Zajezerze, na podstawie Decyzji Marszałka Województwa Pomorskiego znak WBG-OGR.7151.2.2.2017.AS z dnia 06 lutego 2017 r.

3. W obszarze objętym planem na cele nierolnicze przeznacza się grunty rolne: klasy R IIIa o powierzchni 0,4177 ha, klasy R IV o powierzchni 0,7781 ha, klasy R V o powierzchni 1,5913 ha, klasy RVI o powierzchni 0,2521 ha; dla gruntów rolnych uzyskano wymagane przepisami zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze w trybie sporządzania miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sztum uchwalonego uchwałą nr XLVII/280/93 Rady Miasta i Gminy Sztum z dnia 27.11.1993 r., który utracił moc z dniem 01.01.2004 r.

4. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach terenów w § 13 niniejszej uchwały.

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

1. Obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem drogowym następująco:

1) drogą publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 10.KDD, która połączona jest z drogą publiczną – drogą wojewódzką nr 603 (ul. Żeromskiego), poprzez działki nr 440 i 441, położone poza obszarem objętym planem, na których wyznaczono w obowiązującym Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Sztumskie Pole drogę publiczną;

2) drogą publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 10.KDD z drogą publiczną – ul. Polną, położoną poza obszarem objętym planem;

3) drogą wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 11.KDW połączoną z drogą 10.KDD;

4) drogą wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 12.KDW, połączoną przez działki nr 445 i 446 położone poza obszarem objętym planem z drogą publiczną – drogą wojewódzką nr 603 (ul. Żeromskiego).

2. Ustala się dojazdy do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi według zasad podanych w pkt 8 kart terenów w § 13 niniejszej uchwały.

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji ogólnodostępnych miejsc do parkowania pojazdów (miejsc postojowych), realizowanych przez inwestora:

1) wskaźniki miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: minimum 1,2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;

c) usługi 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;

d) usługi gastronomii (restauracje, kawiarnie, bary itp.): minimum 1 miejsce postojowe na 10 m² sali konsumpcyjnej oraz minimum 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione;

e) usługi turystyki (w tym hotele): minimum 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe, oraz minimum 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione;

f) usługi sportu i rekreacji - minimum 15 miejsc postojowych na 100 użytkowników terenowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

g) usługi oświaty: minimum 1 miejsce postojowe na 20 osób, dla których budynek jest przeznaczony oraz minimum 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione;

h) usługi inne: minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków, nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal usługowy, oraz minimum 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione;

i) obliczoną według ww. wskaźników liczbę ułamkową zaokrąglić w górę;

2) w obrębie miejsc postojowych wyznaczonych zgodnie ze wskaźnikami podanymi w pkt 1) wyznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w sposób następujący:

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

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

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

d) minimum 4 stanowiska na 41 – 100 miejsc postojowych;

e) minimum 5 % stanowisk powyżej 100 miejsc postojowych.

3) wymagane miejsca postojowe zrealizować na powierzchni terenu, w garażach, wiatach na terenie działki będącej przedmiotem inwestycji;

4) miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych: stosownie do potrzeb.

4. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów, realizowanych przez inwestora na terenie działki będącej przedmiotem inwestycji: minimum 1 miejsce postojowe na każde 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, jednak nie mniej niż dwa miejsca postojowe.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Dla wszystkich sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących sieci i obiektów z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i modernizacji;
- 2) możliwość likwidacji (rozbiórki) istniejących sieci i obiektów w sytuacjach uzasadnionych technicznie i funkcjonalnie w tym położonych poza pasem infrastruktury wyznaczonym na rysunku planu;
- 3) przeprowadzenie napowietrznych i podziemnych rurociągów, linii kablowych i innych obiektów infrastruktury technicznej z uwzględnieniem następujących wymogów:
 - a) nakaz przeprowadzenia i wykonania w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazowych;
 - b) nakaz przeprowadzenia i wykonania w sposób zapewniający możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt;
- 4) Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej we wszystkich terenach, za wyjątkiem terenu 9.ZL, dla którego obowiązują przepisy odrębne dotyczących lasów.

2. Urządzenia zaopatrzenia w wodę realizować z uwzględnieniem dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.

3. System zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) prowadzenie projektowanych sieci równoległe do linii rozgraniczającej terenu lub dojazdów;
- 2) obiekty infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe) lokalizować w sposób zapewniający możliwość dojazdu; dopuszcza się budowę stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,50 m od tej granicy;
- 3) zagospodarowanie terenu winno uwzględniać istniejące urządzenia oraz obowiązujące normy i przepisy; w przypadku wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem i koniecznością przebudowy, może ona nastąpić na podstawie warunków ustalonych przez właściciela sieci.

4. System infrastruktury telekomunikacyjnej i teletechnicznej:

- 1) dopuszcza się budowę wszelkiej infrastruktury telekomunikacyjnej i teletechnicznej;
- 2) linie telekomunikacyjne i teletechniczne należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przewidzianych pod ciągi komunikacyjne.

§ 13. Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

1. **Karta terenu o symbolu: 1.U (powierzchnia ok. 0,7051 ha);**

1) PRZEZNACZENIE TERENU:

- a) tereny zabudowy usługowej - zakres dopuszczalnych usług zgodnie z definicją zawartą w § 4 pkt 13 z uwzględnieniem wykluczeń podanych w lit c); lokalizacja budynków usługowych i budynków usługowych z funkcją mieszkalną (maksymalnie dwa lokale mieszkalne w jednym budynku usługowym);
- b) dopuszcza się:
 - dojazdy, infrastrukturę techniczną, zieleń,
 - budynki pomocnicze – związane z funkcją usługową,
 - instalacje odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy do 80 kW na jednej działce budowlanej z wykluczeniem energii pozyskiwanej z biogazu, biomasy, energii wiatru;
- c) wyklucza się:

- myjnie samochodowe,
- stacje paliw,
- przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych - ustalenie nie dotyczy infrastruktury technicznej,
- usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m²;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- a) wymagania kompozycyjno – estetyczne zgodnie z § 6 ust.2;
- b) zgodnie z pkt 5 karty terenu;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: zgodnie z § 7;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: zgodnie z § 8 ust.1;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 12.KDW, 13.KDW, 6.MU, 7.MU - jak oznaczono na rysunku planu;
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,30;
- c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 15%;
- d) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 1,20;
- e) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - budynki: wysokość do 12 m, dla urządzeń technologicznych wysokość do 15 m; maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna - z uwzględnieniem wymogów podanych w pkt.6 lit.a) karty terenu, słupy i maszty inne: wysokość do 12 m;
- f) geometria dachu:
 - budynki o 3 kondygnacjach nadziemnych: dach o kącie nachylenia do 30 stopni,
 - budynki pozostałe: dach o kącie nachylenia do 45 stopni;
- g) układ budynków: najdłuższy bok budynku równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej z terenem 7.MU (z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni);

6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) obowiązuje zgłaszanie planowanych obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę do właściwego organu wojewódzkiego;
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 800 m² - nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i na powiększenie działek przyległych, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;
- c) pomiędzy linią rozgraniczającą z terenem 7.MU a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy wprowadzić zieleń izolacyjno – krajobrazową (w rozumieniu § 4 pkt 12) – jak oznaczono na rysunku planu;

7) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- a) szerokość frontu działek: dowolna;
- b) minimalna powierzchnia nowych działek: 800 m²;
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nowych działek: dowolny;

8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) dostępność drogowa: dojazd z drogi wewnętrznej 12.KDW i 13.KDW;
- b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 11 ust. 3;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.2;

9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANA TERENU: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;**10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:** 30%.**2. Karta terenu o symbolu: 2.U (powierzchnia ok. 1,4524 ha), 3.U (powierzchnia ok. 2,2914 ha);****1) PRZEZNACZENIE TERENU:**

- a) tereny zabudowy usługowej - zakres dopuszczalnych usług zgodnie z definicją zawartą w § 4 pkt 13 z uwzględnieniem wykluczeń podanych w lit c); lokalizacja budynków usługowych i budynków usługowych z funkcją mieszkalną (maksymalnie dwa lokale mieszkalne w jednym budynku usługowym);
- b) dopuszcza się:
 - dojazdy, infrastrukturę techniczną, zieleń,
 - budynki pomocnicze, magazyny i wiaty związane z funkcją usługową,
 - instalacje odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy do 80 kW na jednej działce budowlanej, z wykluczeniem energii pozyskiwanej z biogazowni i biomasy,
 - instalacje odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem energii wiatru o łącznej mocy do 40 kW na jednej działce budowlanej; lokalizacja instalacji w odległości minimum 20 m od linii rozgraniczających terenu,
 - stacje paliw,
 - myjnie samochodowe pracujące w obiegu zamkniętym z wykluczeniem dezynfekcji pojazdów;
- c) wyklucza się:
 - przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych - ustalenie nie dotyczy infrastruktury technicznej,
 - usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- a) wymagania kompozycyjno – estetyczne zgodnie z § 6 ust.2;
- b) zgodnie z pkt 5 karty terenu;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: zgodnie z § 7;**4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:** zgodnie z § 8 ust.1;**5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - teren 2.U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 6.MU, 7.MU, 11.KDW, 12.KDW, 14.KDW - jak oznaczono na rysunku planu;
 - teren 3.U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 10.KDD, 11.KDW, 12.KDW i od linii rozgraniczającej terenu od strony północnej - jak oznaczono na rysunku planu;

- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,30;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 15%;
 - d) intensywność zabudowy: minimalna 0,00 maksymalna do 1,20;
 - e) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - budynki pomocnicze i wiaty: wysokość do 9 m,
 - budynki: wysokość do 12 m, dla urządzeń technologicznych wysokość do 15 m; maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna - z uwzględnieniem wymogów podanych w pkt.6 lit.a) karty terenu, słupy i maszty inne wysokość do 12 m;
 - f) geometria dachu:
 - budynki o 3 kondygnacjach nadziemnych: dach o kącie nachylenia do 30 stopni,
 - budynki pozostałe i wiaty: dach o kącie nachylenia do 45 stopni;
 - g) układ budynków:
 - teren 2.U: najdłuższy bok budynku równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej z terenem 7.MU (z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni);
 - teren 3.U: najdłuższy bok budynku równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej z terenem 11.KDW (z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni);
 - h) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki budowlanej i w odległości do 1,50 m od tej granicy;
- 6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) obowiązuje zgłaszanie planowanych obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę do właściwego organu wojskowego;
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m² - nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i na powiększenie działek przyległych, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;
 - c) teren 2.U:
 - wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 6.MU i 7.MU wprowadzić zieleń izolacyjno – krajobrazową (w rozumieniu § 4 pkt 12) – jak oznaczono na rysunku planu,
 - we wschodniej części terenu wyznacza się pas techniczny infrastruktury oznaczony na rysunku planu; w pasie technicznym ustala się: zakaz lokalizacji obiektów niezwiązanych z obsługą sieci, zakaz nasadzeń drzew i krzewów (dopuszcza się nawierzchnię trawiastą); dopuszcza się lokalizację jezdni, parkingów, sieci infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
 - d) teren 3.U:
 - wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 11.KDW wprowadzić zieleń izolacyjno - krajobrazową (w rozumieniu § 4 pkt 12) – jak oznaczono na rysunku planu; przez teren zieleni dopuszcza się wjazdy i wejścia na teren,
 - w terenie wyznacza się pasy techniczne infrastruktury oznaczone na rysunku planu; w pasach technicznych ustala się: zakaz lokalizacji obiektów niezwiązanych z obsługą sieci, zakaz nasadzeń drzew i krzewów (dopuszcza się nawierzchnię trawiastą); dopuszcza się lokalizację jezdni, parkingów, sieci infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) szerokość frontu działek: dowolna;
 - b) minimalna powierzchnia nowych działek: 1000 m²;

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nowych działek: dowolny;

8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

a) dostępność drogowa:

- teren 2.U: dojazd z drogi wewnętrznej 11.KDW i 12.KDW; do działek nr 6/29 i 6/36 dopuszcza się dojazd z drogi publicznej 10.KDD przez teren 14.KDW;

- teren 3.U: dojazd z drogi publicznej 10.KDD i z dróg wewnętrznych 11.KDW i 12.KDW;

b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 11 ust. 3;

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.2;

9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANA TERENU: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 30%.

3. Karta terenu o symbolu: 4.U (powierzchnia ok.1,0262 ha);

1) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zabudowy usługowej - zakres dopuszczalnych usług zgodnie z definicją zawartą w § 4 pkt 13 z uwzględnieniem wykluczeń podanych w lit c); lokalizacja budynków usługowych i budynków usługowych z funkcją mieszkalną (maksymalnie dwa lokale mieszkalne w jednym budynku usługowym);

b) dopuszcza się:

- dojazdy, infrastrukturę techniczną, zieleń,

- budynki pomocnicze, wiaty i magazyny – związane z funkcją usługową,

- instalacje odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy do 80 kW na jednej działce budowlanej, z wykluczeniem energii pozyskiwanej z biogazu, biomasy, energii wiatru;

c) wyklucza się:

- myjnie samochodowe,

- stacje paliw,

- przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych - ustalenie nie dotyczy infrastruktury technicznej,

- usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m²;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) wymagania kompozycyjno – estetyczne zgodnie z § 6 ust.2;

b) zgodnie z pkt 5 karty terenu;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: zgodnie z § 7;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: zgodnie z § 8 ust.1;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 10.KDD - jak oznaczono na rysunku planu;

- w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 11.KDW, 14.KDW - jak oznaczono na rysunku planu;
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,30;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 15%;
 - d) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna do 0,90;
 - e) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - budynki pomocnicze i wiaty: wysokość do 7 m,
 - budynki inne: wysokość do 10 m, dla urządzeń technologicznych wysokość do 12 m; maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna - z uwzględnieniem wymogów podanych w pkt.6 lit.a) karty terenu, słupy i maszty inne wysokość do 12 m;
 - f) geometria dachu: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia od 40 stopni do 45 stopni lub o kącie nachylenia od 20 stopni do 30 stopni;
 - g) układ budynków: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem 2.U (z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni);
- 6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) obowiązuje zgłaszanie planowanych obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę do właściwego organu wojskowego;
 - b) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 10.KDD wyznacza się pas techniczny infrastruktury oznaczony na rysunku planu; w pasie technicznym ustala się: zakaz lokalizacji obiektów niezwiązanych z obsługą sieci, zakaz nasadzeń drzew i krzewów (dopuszcza się nawierzchnię trawiastą); dopuszcza się lokalizację jezdni, parkingów, sieci infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m² - nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i na powiększenie działek przyległych, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;
- 7) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) szerokość frontu działek: dowolna;
 - b) minimalna powierzchnia nowych działek: 1000 m²;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nowych działek: dowolny;
- 8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dostępność drogowa: dojazd z drogi publicznej 10.KDD, z drogi wewnętrznej 11.KDW;
 - b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 11 ust. 3;
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.2;
- 9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 30%.
4. Karta terenu o symbolu: 5.MU (powierzchnia ok. 0,4423 ha), 6.MU (powierzchnia ok. 0,4066 ha);
- 1) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej - zakres dopuszczalnych usług zgodnie z definicją zawartą w § 4 pkt 13 z uwzględnieniem wykluczeń podanych w lit c); lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych i budynków usługowych z funkcją mieszkalną (maksymalnie dwa lokale mieszkalne w jednym budynku usługowym);

b) dopuszcza się:

- dojazdy, infrastrukturę techniczną, zieleń,
- budynki pomocnicze, wiaty,
- instalacje odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy do 40 kW na jednej działce, budowlanej z wykluczeniem instalacji odnawialnych źródeł energii pozyskiwanej z biogazu, biomasy, energii wiatru;

c) wyklucza się:

- myjnie samochodowe,
- stacje paliw,
- przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych - ustalenie nie dotyczy infrastruktury technicznej,
- usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) wymagania kompozycyjno – estetyczne zgodnie z § 6 ust.2;

b) zgodnie z pkt 5 karty terenu;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: zgodnie z § 7;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: zgodnie z § 8 ust.1;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren 5.MU: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 13.KDW, z terenem 15.ZK oraz od północnej linii rozgraniczającej terenu - jak oznaczono na rysunku planu;
- teren 6.MU: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 1.U, 2.U, 13.KDW, 14.KDW - jak oznaczono na rysunku planu;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,20;

c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50%;

d) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,50;

e) gabaryty i wysokość zabudowy:

- budynki pomocnicze i wiaty: wysokość do 6 m,
- budynki inne: wysokość do 9 m, dla urządzeń technologicznych wysokość do 10 m; maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna - z uwzględnieniem wymogów podanych w pkt.6 lit.a) karty terenu, słupy i maszty inne wysokość do 10 m;

f) geometria dachu: dach o kącie nachylenia do 45 stopni;

g) układ budynków: dowolny;

6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) obowiązuje zgłaszanie planowanych obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę do właściwego organu wojskowego;
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²- nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i na powiększenie działek przyległych, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;
- c) teren 5.MU: wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 13.KDW wprowadzić zieleń izolacyjno – krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu; przez zieleń izolacyjno – krajobrazową dopuszcza się wjazdy i wejścia na działki budowlane;
- d) teren 6.MU: wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 2.U wprowadzić zieleń izolacyjno – krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu; przez zieleń izolacyjno – krajobrazową dopuszcza się wjazdy i wejścia na działki budowlane;

7) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- a) szerokość frontu działek: dowolna;
- b) minimalna powierzchnia nowych działek: 1000 m²;
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nowych działek: dowolny;

8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) dostępność drogowa:
 - teren 5.MU: dojazd z drogi wewnętrznej 13.KDW,
 - teren 6.MU: dojazd z drogi wewnętrznej 13.KDW;
- b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 11 ust. 3;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.2;

9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 30%.

5. Karta terenu o symbolu: 7.MU (powierzchnia ok. 0,1644 ha);

1) PRZEZNACZENIE TERENU:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej - zakres dopuszczalnych usług zgodnie z definicją zawartą w § 4 pkt 13 z uwzględnieniem wykluczeń podanych w lit c); lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych, budynków usługowych i budynków usługowych z funkcją mieszkalną (maksymalnie dwa lokale mieszkalne w jednym budynku usługowym);
- b) dopuszcza się:
 - dojazdy, infrastrukturę techniczną, zieleń,
 - budynki pomocnicze, wiaty,
 - instalacje odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy do 40 kW na jednej działce budowlanej, z wykluczeniem instalacji odnawialnych źródeł energii pozyskiwanej z biogazu, biomasy, energii wiatru;
- c) wyklucza się:
 - myjnie samochodowe,
 - stacje paliw,

- przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych - ustalenie nie dotyczy infrastruktury technicznej,
- usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- a) wymagania kompozycyjno – estetyczne zgodnie z § 6 ust.2;
- b) zgodnie z pkt 5 karty terenu;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: zgodnie z § 7;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: zgodnie z § 8 ust.1;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 1.U i 2.U, w odległości 2 m od linii rozgraniczającej z terenem 12.KDW;
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,30;
- c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30%;
- d) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna dla zabudowy mieszkaniowej 0,50, dla zabudowy usługowej 1,20;
- e) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - budynki: wysokość do 12 m, dla urządzeń technologicznych wysokość do 15 m; maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna - z uwzględnieniem wymogów podanych w pkt.6 lit.a) karty terenu, słupy i maszty inne: wysokość do 12 m;

f) geometria dachu: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45 stopni;

g) układ budynków: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem 12.KDW;

6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) obowiązuje zgłaszanie planowanych obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę do właściwego organu wojskowego;
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m² - nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i na powiększenie działek przyległych, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

7) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- a) szerokość frontu działek: dowolna;
- b) minimalna powierzchnia nowych działek: 800 m²;
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nowych działek: dowolny;

8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) dostępność drogowa: dojazd z drogi wewnętrznej 12.KDW;
- b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 11 ust. 3;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.2;

9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania

i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 30%.

6. Karta terenu o symbolu: 8.MU (powierzchnia ok. 1,2704 ha);

1) PRZEZNACZENIE TERENU:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren zabudowy usługowej - zakres dopuszczalnych usług zgodnie z definicją zawartą w § 4 pkt 13 z uwzględnieniem wykluczeń podanych w lit c); lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych i budynków usługowych z funkcją mieszkalną (maksymalnie dwa lokale mieszkalne w jednym budynku usługowym);

b) dopuszcza się:

- dojazdy, infrastrukturę techniczną, zieleń,

- budynki pomocnicze, wiaty,

- instalacje odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy do 40 kW na jednej działce, z wykluczeniem instalacji odnawialnych źródeł energii pozyskiwanej z biogazu, biomasy, energii wiatru;

c) wyklucza się:

- myjnie samochodowe,

- stacje paliw,

- przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych - ustalenie nie dotyczy infrastruktury technicznej,

- usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m²;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) wymagania kompozycyjno – estetyczne zgodnie z § 6 ust.2;

b) zgodnie z pkt 5 karty terenu;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: zgodnie z § 7;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) dla całego terenu zgodnie z § 8 ust.1;

b) dla strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego zgodnie z § 8 ust.2;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 9.ZL,

- w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 10. KDD,

- w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 11.KDW;

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,20;

c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50%;

d) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,50;

e) gabaryty i wysokość zabudowy:

- budynki pomocnicze i wiaty: wysokość do 6 m,

- budynki inne wysokość do 9 m, dla urządzeń technologicznych wysokość do 10 m; maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - maszty telefonii komórkowej wysokość dowolna - z uwzględnieniem wymogów podanych w pkt.6 lit.a) karty terenu, słupy i maszty inne wysokość do 10 m;
- f) geometria dachu: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia od 40 stopni do 45 stopni lub o kącie nachylenia od 20 stopni do 30 stopni;
- g) układ budynków: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem 10.KDD (z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni);
- 6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) obowiązuje zgłaszanie planowanych obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę do właściwego organu wojskowego;
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m² - nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i na powiększenie działek przyległych, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;
- 7) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) szerokość frontu działek: dowolna;
 - b) minimalna powierzchnia nowych działek: 1000 m²;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nowych działek: dowolny;
- 8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dostępność drogowa: dojazd z drogi publicznej 10.KDD, z drogi wewnętrznej 11.KDW;
 - b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 11 ust. 3;
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.2;
- 9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 30%.

6. Karta terenu o symbolu: 9.ZL (powierzchnia ok. 0,2114 ha);

1) PRZEZNACZENIE TERENU:

- a) las; teren stanowi grunt leśny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- b) dopuszcza się: budowle dopuszczone w przepisach odrębnych dotyczących lasów z wykluczeniem lokalizacji budynków i wiat;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- a) wymagania kompozycyjno – estetyczne: zgodnie z § 6 ust.2;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: zgodnie z § 7;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- a) dla całego terenu zgodnie z § 8 ust.1;
- b) dla strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego zgodnie z § 8 ust.2;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: lokalizacja budowli zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
- c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 95%;
- d) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- e) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - budynki: nie dotyczy,
 - słupy i maszty: wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w pkt.6 lit.a) karty terenu;
- f) geometria dachu: nie dotyczy;
- g) układ budynków: nie dotyczy;

6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) obowiązuje zgłaszanie planowanych obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę do właściwego organu wojskowego;
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie dotyczy;

7) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- a) szerokość frontu działek: dowolna;
- b) minimalna powierzchnia nowych działek: 800 m² ;
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nowych działek: dowolny;

8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) dostępność drogowa: dojazd z drogi publicznej 10.KDD oraz z drogi wewnętrznej 11.KDW;
- b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 11 ust. 3;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.2;

9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;**10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 30%.****7. Karta terenu o symbolu: 10.KDD (powierzchnia ok.0,4939 ha);****1) PRZEZNACZENIE TERENU:**

- a) teren dróg publicznych - droga dojazdowa;
- b) dopuszcza się:
 - obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem terenu,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie związanej z użytkowaniem terenu;
- c) wyklucza się: przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych - ustalenie nie dotyczy inwestycji celu publicznego;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- a) zasady podane w pkt 5 karty terenu;

- b) wymagania kompozycyjno – estetyczne: nie ustala się;
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 4;
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
- a) dla całego terenu zgodnie z § 8 ust.1;
- b) dla strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego zgodnie z § 8 ust.2;
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
- c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 5%;
- d) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- e) gabaryty i wysokość zabudowy:
- budynki: nie dotyczy,
 - słupy i maszty: wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w pkt 6 lit.a) karty terenu;
- f) geometria dachu: nie dotyczy;
- 6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) obowiązuje zgłaszanie planowanych obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę do właściwego organu wojskowego;
- b) droga połączona z drogą publiczną położoną po stronie północnej - poza obszarem objętym planem;
- c) szerokość w liniach rozgraniczających: wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 3.U i 9.ZL minimum 10 m - jak na rysunku planu, wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 4.U i 8.MU zgodnie z wydzieleniem działki nr 5 - jak na rysunku planu;
- d) chodnik minimum jednostronny;
- 7) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) szerokość frontu działek: dowolna;
- b) minimalna powierzchnia nowych działek: dowolna;
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nowych działek: dowolny;
- 8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dostępność drogowa: zjazdy na działki przyległe bez ograniczeń;
- b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dopuszcza się miejsc postojowych;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.2;
- 9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANA TERENU: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 5%.

8. Karta terenu o symbolu: 11.KDW (powierzchnia ok. 0,2547 ha); 12.KDW (powierzchnia ok. 0,1907 ha); 13.KDW (powierzchnia ok. 0,1755 ha):

1) PRZEZNACZENIE TERENU:

- a) teren dróg wewnętrznych - teren komunikacji kołowej i dla ruchu pieszego;
- b) dopuszcza się:
 - obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem terenu,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie związanej z użytkowaniem terenu;
- c) wyklucza się: przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych - ustalenie nie dotyczy inwestycji celu publicznego;

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- a) zasady podane w pkt 5 karty terenu;
- b) wymagania kompozycyjno – estetyczne: nie ustala się;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 4;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- a) zgodnie z § 8 ust.1;
- b) teren 11.KDW: dla strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego zgodnie z § 8 ust.2;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
- c) powierzchnia biologicznie czynna: dowolna;
- d) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- e) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - budynki: nie dotyczy,
 - słupy i maszty: wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w pkt 6 lit.a) karty terenu;
- f) geometria dachu: nie dotyczy;

6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) obowiązuje zgłaszanie planowanych obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę do właściwego organu wojskowego;
- b) droga 11.KDW:
 - droga połączona obustronnie z drogą publiczną 10.KDD,
 - chodnik minimum jednostronny,
 - szerokość w liniach rozgraniczenia minimum 10 m - jak na rysunku planu;
- c) droga 12.KDW:
 - droga połączona z drogą 11.KDW i poprzez dojazd (działki nr 445 i 446) - poza obszarem objętym planem, z drogą wojewódzką nr 603,
 - chodnik minimum jednostronny,
 - szerokość w liniach rozgraniczenia minimum 10 m - jak na rysunku planu;
- d) droga 13.KDW:
 - droga połączona z drogą 12.KDW,

- szerokość w liniach rozgraniczenia minimum 8 m - jak na rysunku planu, na zakończeniu plac do zawracania o wymiarach 20 m x 20 m – jak na rysunku planu,
- dopuszcza się urządzenie drogi bez wydzielania jezdni;

7) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- a) szerokość frontu działek: dowolna;
- b) minimalna powierzchnia nowych działek: dowolna;
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nowych działek: dowolny;

8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- a) dostępność drogowa: zjazd na działki przyległe bez ograniczeń;
- b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dopuszcza się;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.2;

9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANA TERENU: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 5%.

9. Karta terenu o symbolu: 14.KDW (powierzchnia ok. 0,1638 ha);

1) PRZEZNACZENIE TERENU:

- a) teren dróg wewnętrznych – teren dla ruchu pieszego i rowerowego z dopuszczeniem dojazdu do działek nr 6/29 i 6/36 w terenie 6.MU i do terenu 15.ZK;
- b) dopuszcza się:
 - obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem terenu,
 - urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej nie związanej z użytkowaniem terenu;
- c) wyklucza się: przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych - ustalenie nie dotyczy infrastruktury technicznej,

2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- a) zasady podane w pkt 5 karty terenu;
- b) wymagania kompozycyjno – estetyczne: nie ustala się;

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 4;

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: zgodnie z § 8 ust.1;

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
- c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 5%;
- d) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- e) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - budynki: nie dotyczy,
 - słupy i maszty: wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w pkt 6 lit.a) karty terenu;

- f) geometria dachu: nie dotyczy;
- 6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) obowiązuje zgłaszanie planowanych obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę do właściwego organu wojskowego;
 - b) droga połączona z drogą publiczną 10.KDD;
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z wydzieleniem działki nr 19;
- 7) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) szerokość frontu działek: dowolna;
 - b) minimalna powierzchnia nowych działek: dowolna;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nowych działek: dowolny;
- 8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dostępność drogowa: zgodnie z pkt 1 lit a karty terenu;
 - b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dopuszcza się;
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.2;
- 9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANA TERENU: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 5%.
- 10. Karta terenu o symbolu: 15 ZK (powierzchnia ok. 0,0400 ha);**
- 1) PRZEZNACZENIE TERENU:
- a) teren zieleni krajobrazowej (drzewa, krzewy, powierzchnie trawiaste);
 - b) dopuszcza się:
 - urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej związanej i nie związanej z użytkowaniem terenu;
 - c) wyklucza się: przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych - ustalenie nie dotyczy infrastruktury technicznej;
- 2) ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
- a) zasady podane w pkt 5 karty terenu;
 - b) wymagania kompozycyjno – estetyczne: nie ustala się;
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 4;
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: zgodnie z § 8 ust.1;
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I WSKAŹNIK ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 95%;
 - d) intensywność zabudowy: nie dotyczy;

- e) gabaryty i wysokość zabudowy:
- budynki: nie dotyczy,
 - słupy i maszty: wysokość dowolna z uwzględnieniem wymogów podanych w pkt 6 lit.a) karty terenu;
- f) geometria dachu: nie dotyczy;
- 6) SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) obowiązuje zgłaszanie planowanych obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę do właściwego organu wojskowego;
- 7) ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- a) szerokość frontu działek: dowolna;
 - b) minimalna powierzchnia nowych działek: dowolna;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nowych działek: dowolny;
- 8) ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- a) dostępność drogowa: dojazd z drogi 14.KDW;
 - b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dopuszcza się;
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 7 ust.2;
- 9) SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU: nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych w art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) STAWKA PROCENTOWA STANOWIĄCA PODSTAWĘ DO OKREŚLANIA OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 5%.

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

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

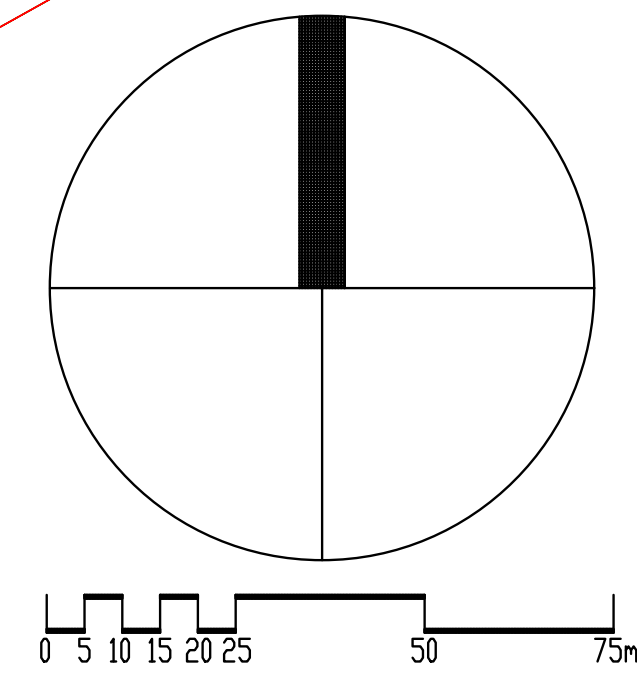
Zastępca Przewodniczącego
Rady Miejskiej w Sztumie

Waldemar Fierek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZAJEZIERZU

RYSUNEK PLANU, SKALA 1:1000

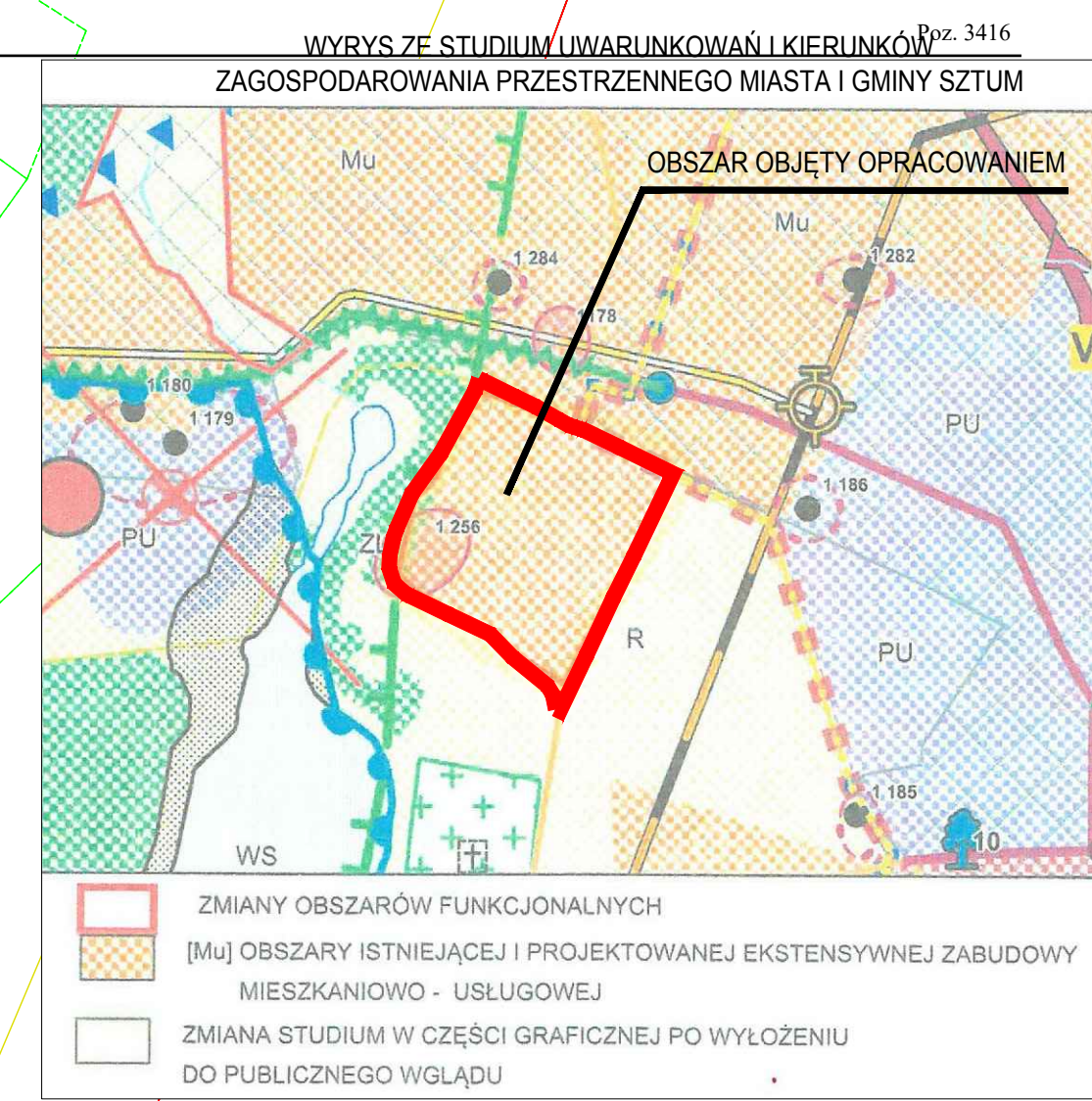
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR. XXXIX.317.2017 RADY MIEJSKIEJ
W SZTUMIE Z DNIA 30.08.2017 R.



BIALA GÓRA

DROGA WOJEWÓDZKA NR 603 UL. ZEROMSKIEGO

SZTUM



OBJAŚNIENIA

1)GRANICE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI: POZ.1 – KOLEJNY NUMER TERENU, POZ.2 – SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

3)PRZEZNACZENIE TERENÓW:

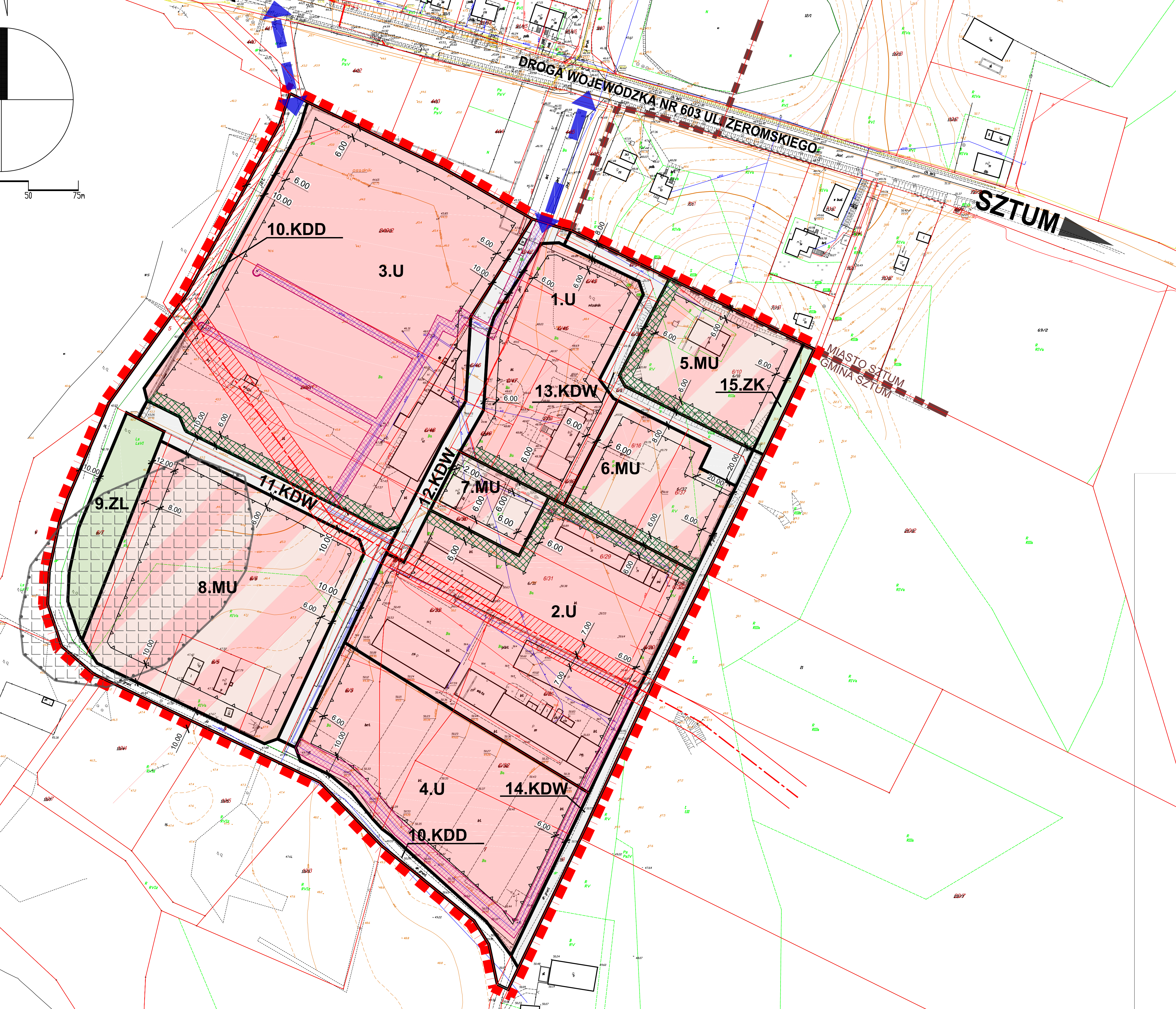
| | |
|------------|---|
| U | TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ |
| MU | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ |
| ZK | ZIELEŃ KRAJOBRAZOWA |
| ZL | LAS |
| KDD | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH |
| KDW | TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH |

4)WYRÓŻNIONE ZASADY ZABUDOWY ZAGOSPODAROWANETERENÓW:

- ZIELEŃ IZOLACYJNO – KRAJOBRAZOWA
- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI ZABYTKOWEGO ZESPÓŁU STAREGO MIASTA W SZTUMIE – CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- PAS TECHNICZNY INFRASTRUKTURY

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK
- SIĘĆ ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ ZE STREFĄ OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA
- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA I GMINY SZTUM
- POWIĄZANIE Z DROGĄ WOJEWÓDZKĄ NR 603



| | |
|--|---|
| MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZAJEZIERZU RYSUNEK PLANU PLANU, SKALA 1:1000 | |
| ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR. XXXIX.317.2017 RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE Z DNIA 30.08.2017 R. | |
| PROJEKTANT GŁÓWNY MGR INŻ. ARCH. GABRIELA SIENIAWSKA uprawnienia do projektowania i planowania przestrzennym nr 344/98 | 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 PM. II 272.2.2016 z dnia 21.10.2016r | DATA OPRACOWANIA: MAJ 2017 R. |

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIX.317.2017
Rady Miejskiej w Sztumie
z dnia 30 sierpnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska w Sztumie rozstrzyga co następuje:

- I.** Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 03 marca 2017 r. do 03 kwietnia 2017 r. Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i upłynął w dniu 18 kwietnia 2017 r. W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie składania uwag, złożono jedną uwagę ustnie - w trakcie dyskusji publicznej w dniu 28 marca 2017 r. oraz trzy uwagi na piśmie. Burmistrz Miasta i Gminy Sztum rozpatrzył złożone uwagi w dniu 27 kwietnia 2017 r. i dwie uwagi uwzględnił, a dwóch uwag nie uwzględnił. W związku z uwzględnieniem przez Burmistrza Miasta i Gminy Sztum dwóch uwag, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu dokonano zmian i projekt planu wyłożony został ponownie do publicznego wglądu w dniach od 12 maja 2017 r. do 12 czerwca 2017 r. Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i upłynął w dniu 26 czerwca 2017 r. W okresie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zgłoszono trzy uwagi ustnie - w trakcie dyskusji publicznej w dniu 17 maja 2017 r. Uwag na piśmie nie złożono. Burmistrz Miasta i Gminy Sztum rozpatrzył złożone uwagi w dniu 14 lipca 2017 r. i złożonych uwag nie uwzględnił.
- II.** Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sztumie w sprawie uwag złożonych po pierwszym i drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu nie uwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Sztum są następujące:
- 1) **UWAGA 1** - pismo pana Sergyia Gul, AUTO BUS CENTER Sergyi Gul, złożone w Urzędzie Miasta i Gminy Sztum w dniu 18 kwietnia 2017 r. - pismo złożone w okresie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Pismo zawiera wniosek o ujęcie budynków i obecnie prowadzonej działalności gospodarczej przez firmę AUTO BUS CENTER Sergyi Gul w sporządzonym projekcie "Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu":
- a) zmianę ustaleń planu dla terenu 3.U - rozszerzenie o funkcję produkcyjną z wyłączeniem produkcji mogącego zawsze pogorszyć stan środowiska;
 - b) uwzględnienie charakteru obecnej i przyszłej prowadzonej produkcyjnie działalności gospodarczej polegającej na usłudze naprawy i zabudowie pojazdów do przewozu osób oraz mechanice pojazdowej z uwzględnieniem produkcji mebli i wyposażenia wnętrz pojazdów.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ: UWAGA NIE ZOSTAJE UWZGLĘDNIONA.

UZASADNIENIE NIEUWZGLĘDNIENIA UWAGI.

Uwaga dotyczy działek położonych w obrębie ewidencyjnym Zajezierze, o numerach ewidencyjnych: 249/1, 249/2, 6/42, 6/44, 6/46, 6/48, 445.

Przedmiotowe działki według projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu” położone są w obrębie terenów o następującym przeznaczeniu:

- a) teren 1.U (teren obejmuje wschodnią część działek nr 6/42 i 6/46): *teren zabudowy usługowej; lokalizacja budynków usługowych i budynków usługowych z funkcją mieszkalną (maksymalnie dwa lokale mieszkalne w jednym budynku usługowym); wyklucza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych*

- b) teren 3.U (teren obejmuje działki nr 249/1, 249/2, część działki 6/46 i część działki 6/48): *tereny zabudowy usługowej; lokalizacja budynków usługowych i budynków usługowych z funkcją mieszkalną (maksymalnie dwa lokale mieszkalne w jednym budynku usługowym); wyklucza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;*
- c) teren 11.KDW (teren obejmuje południową część działki 249/1): *teren dróg wewnętrznych - teren komunikacji kołowej i dla ruchu pieszego;*
- d) teren 12.KDW (teren obejmuje wschodnią część działek nr 249/21, 249/2, 6/46, 6/48): *teren dróg wewnętrznych - teren komunikacji kołowej i dla ruchu pieszego.*

Projekt planu nie dopuszcza na działkach objętych uwagą działalności produkcyjnej.

Ustalenie w projekcie niniejszego planu wyłącznie funkcji mieszkaniowych i usługowych a niedopuszczenie możliwości realizacji funkcji produkcyjnych wynika z ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum - uchwalonej uchwałą nr XXXIV.267.2017 z dnia 29 marca 2017 r.

Dla obszaru objętego projektem "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu" w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum ustalone zostało przeznaczenie: „obszar projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej”.

Poszczególne obszary gminy mogą być przeznaczone w planie miejscowym pod funkcje danego rodzaju, jeśli wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina wskaże te obszary jako przewidziane pod takie funkcje. Ustalenia planu miejscowego są bowiem konsekwencją zapisów studium.

Wprowadzenie w tym terenie funkcji produkcyjnej stanowiłoby naruszenie ustaleń Studium a Rada Gminy uchwalając plan o takiej treści, naruszyłaby zasady sporządzania planu określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jedna z podstawowych zasad obowiązujących przy sporządzaniu planów miejscowych wynika z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który wprost wiąże

Burmistrza przy sporządzaniu planu a Radę Miejską przy uchwalaniu tego planu ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Ponadto ocena zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium podlega ocenie organu nadzoru (Wojewody Pomorskiego) a brak takiej zgodności skutkuje stwierdzeniem nieważności uchwalonego planu.

Z tego względu w obszarze objętym planem mogą występować wyłączenie funkcje usługowe i mieszkaniowe - ponieważ tylko takie funkcje zostały ustalone dla tego obszaru w Studium.

W odniesieniu do działki nr 445 obręb Zajezierze - uwagę pozostawia się bez rozpatrzenia, ponieważ działka położona jest poza obszarem objętym projektem "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu".

- 2) **UWAGA 2** - pismo Przedsiębiorstwa Produkcyjno - Handlowego "BIOENERGIA" - Roman Kietliński, złożone w Urzędzie Miasta i Gminy Sztum w dniu 18 kwietnia 2017 r., zawierające wniosek o dopuszczenie funkcji przemysłowego wykorzystania nieruchomości - pismo złożone w okresie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ: UWAGA NIE ZOSTAJE UWZGLĘDNIONA.

UZASADNIENIE NIEUWZGLĘDNIENIA UWAGI.

Uwaga dotyczy działek położonych w obrębie ewidencyjnym Zajezierze, o numerach ewidencyjnych: 6/21, 6/32, 6/33, 7, 8/2, 8/3.

Przedmiotowe działki według Rysunku projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu” położone są w obrębie terenów o następującym przeznaczeniu:

- teren 2.U (teren obejmuje między innymi działkę nr 6/21, 6/33 działkę nr 8/2, północną część działki 8/3): *tereny zabudowy usługowej; lokalizacja budynków usługowych i budynków usługowych z funkcją mieszkalną (maksymalnie dwa lokale mieszkalne w jednym budynku usługowym); wyklucza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;*
- teren 4.U (teren obejmuje działki nr 6/32, 6/33, 8/3, 7): *tereny zabudowy usługowej; lokalizacja budynków usługowych i budynków usługowych z funkcją mieszkalną (maksymalnie dwa lokale mieszkalne w jednym budynku usługowym); wyklucza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;*
- teren 11.KDW (teren obejmuje wschodnią część działki nr 8/3): *teren dróg wewnętrznych - teren komunikacji kołowej i dla ruchu pieszego;*
- teren 12.KDW (teren obejmuje wschodnią część działki nr 8/3): *teren dróg wewnętrznych - teren komunikacji kołowej i dla ruchu pieszego.*

Projekt planu nie dopuszcza na działkach objętych uwagą działalności produkcyjnej.

Ustalenie w projekcie niniejszego planu wyłącznie funkcji mieszkaniowych i usługowych a niedopuszczenie możliwości realizacji funkcji produkcyjnych wynika z ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum - uchwalonej uchwałą nr XXXIV.267.2017 z dnia 29 marca 2017 r.

Dla obszaru objętego projektem Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezerzu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum ustalone zostało przeznaczenie: „*obszar projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej*”.

Poszczególne obszary gminy mogą być przeznaczone w planie miejscowym pod funkcje danego rodzaju, jeśli wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina wskaże te obszary jako przewidziane pod takie funkcje. Ustalenia planu miejscowego są bowiem konsekwencją zapisów studium.

Wprowadzenie w tym terenie funkcji produkcyjnej stanowiłoby naruszenie ustaleń Studium a Rada Gminy uchwalając plan o takiej treści, naruszyłaby zasady sporządzania planu określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jedną z podstawowych zasad obowiązujących przy sporządzaniu planów miejscowych wynika z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który wprost wiąże Burmistrza przy sporządzaniu planu a Radę Miejską przy uchwalaniu tego planu ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Ponadto ocena zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium podlega ocenie organu nadzoru (Wojewody Pomorskiego) a brak takiej zgodności skutkuje stwierdzeniem nieważności uchwalonego planu.

Z tego względu w obszarze objętym planem mogą występować wyłączenie funkcje usługowe i mieszkaniowe - ponieważ tylko takie funkcje zostały ustalone dla tego obszaru w Studium.

Natomiast odnosząc się do trzech Decyzji Starosty Sztumskiego, które przedstawiono w piśmie, należy stwierdzić iż:

- Decyzja Starosty Sztumskiego nr 193/2010 z dnia 21.10.2010 r. dotycząca pozwolenia na budowę zakładu do produkcji biomasy w postaci peletu ze słomy na dz.7, 6/32, 6/21, 6/33, 249/11, 249/2, 6/8 w miejscowości Zajezerze gmina Sztum została unieważniona decyzją Wojewody Pomorskiego znak WI-I.7840.4.4.1.2012.TC z dnia 10.05.2013 r.;
- Decyzja Starosty Sztumskiego nr 193/2010 /Z z dnia 23.02.2011 r. orzekająca zmianę ostatecznej decyzji Starosty Sztumskiego nr 193/2010 z dnia 21.10.2010 r. wydanej na rzecz firmy "Safari" Sp. z o.o. dotycząca zamiennego pozwolenia na budowę zakładu do produkcji

biomasy w postaci rozbudowy hali produkcyjnej o dwie hale skrajne. Budowę hali produkcyjnej (suszarnio - magazynowej) i i sieci hydrantowej na działkach nr 7, 6/32, 6/21, 6/33, 249/1, 249/2, 6/8, 8/3 w miejscowości Zajezierze gmina Sztum została unieważniona decyzją Wojewody Pomorskiego znak WI- I.7840.4.4.2.2012.TC z dnia 19.07.2013 r.;

- Decyzja Starosty Sztumskiego nr 193/2010 /Z-I z dnia 23.02.2011 r. orzekająca zmianę ostatecznej decyzji Starosty Sztumskiego nr 193/2010 z dnia 21.20.2010 r. wydanej na rzecz firmy "Safari" Sp z o.o. dotycząca zamiennego pozwolenia na budowę zakładu do produkcji biomasy w postaci zmiany parametrów zewnętrznych hali produkcyjnej (suszarnio - magazynowej) na działce nr 6/21 w miejscowości Zajezierze została unieważniona decyzją Wojewody Pomorskiego znak WI-I.7840.4.4.3.2012.TC z dnia 08.05.2013 r.

Tak więc, ponieważ wszystkie decyzje o pozwoleniu na budowę, które podano w piśmie dotyczącym uwag złożonych do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Zajezierze zostały unieważnione, w chwili obecnej brak jest prawnej możliwości prowadzenie na tym terenie działalności produkcyjnej.

Ponadto należy zauważyć, iż symbol "Ba" oznaczony na mapie ewidencji gruntów nie stanowi o możliwości prowadzenia na tym terenie działalności produkcyjnej. Podstawą prawną prowadzenia określonej działalności i realizacji budynków o określonej funkcji są bowiem ustalenia obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub ważnej decyzji o warunkach zabudowy.

- 3) **UWAGA 3** - wniosek zgłoszony w trakcie dyskusji publicznej w dniu 17 maja 2017 r. przez pana Mariusza Budzowskiego, który zwrócił się o uwzględnienie wniosku złożonego przez Sergeya Gul, który ma zamiar prowadzić na tym terenie przebudowę samochodów i produkcję elementów do tych samochodów, projekt planu zamyka możliwość prowadzenia takiej działalności.

W Protokole z dyskusji w części *III. Ustalenia z dyskusji, pkt 1)* zawarto ustalenie o treści: *"Uwzględnić wniosek złożony przez Sergeya Gul"*.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ: UWAGA NIE ZOSTAJE UWZGLĘDNIONA.

UZASADNIENIE NIEUWZGLĘDNIENIA UWAGI.

Pan Sergyi Gul, AUTO BUS CENTER Sergyi Gul złożył w Urzędzie Miasta i Gminy Sztum w dniu 18 kwietnia 2017 r. pismo zawierające wniosek o ujęcie budynków i obecnie prowadzonej działalności gospodarczej przez firmę AUTO BUS CENTER Sergyi Gul w sporządzonym projekcie "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu":

- a) zmianę ustaleń planu dla terenu 3.U - rozszerzenie o funkcję produkcyjną z wyłączeniem produkcji mogącej zawsze pogorszyć stan środowiska;
- b) uwzględnienie charakteru obecnej i przyszłej prowadzonej produkcyjnie działalności gospodarczej polegającej na usłudze naprawy i zabudowie pojazdów do przewozu osób oraz mechanice pojazdowej z uwzględnieniem produkcji mebli i wyposażenia wewnątrz pojazdów.

Powyższa treść została zakwalifikowana jako uwaga złożona do projektu „MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZAJEZIERZU”, w związku z jego wyłożeniem do publicznego wglądu w dniach od 03 marca 2017 r. do 03 kwietnia 2017 r. oraz w ustalonym terminie składania uwag do dnia 18 kwietnia 2017 r.

Uwaga dotyczy działek położonych w obrębie ewidencyjnym Zajezierze, o numerach ewidencyjnych: 249/1, 249/2, 6/42, 6/44, 6/46, 6/48, 445. Przedmiotowe działki według projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu” położone są w obrębie terenów o następującym przeznaczeniu:

- a) teren 1.U (teren obejmuje wschodnią część działek nr 6/42 i 6/46): *teren zabudowy usługowej; lokalizacja budynków usługowych i budynków usługowych z funkcją mieszkalną maksymalnie dwa lokale mieszkalne w jednym budynku usługowym*; wyklucza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- b) teren 3.U (teren obejmuje działki nr 249/1, 249/2, część działki 6/46 i część działki 6/48): *tereny zabudowy usługowej; lokalizacja budynków usługowych i budynków usługowych z funkcją mieszkalną (maksymalnie dwa lokale mieszkalne w jednym budynku usługowym)*; wyklucza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- c) teren 11.KDW (teren obejmuje południową część działki 249/1): *teren dróg wewnętrznych - teren komunikacji kołowej i dla ruchu pieszego*;
- d) teren 12.KDW (teren obejmuje wschodnią część działek nr 249/21, 249/2, 6/46, 6/48): *teren dróg wewnętrznych - teren komunikacji kołowej i dla ruchu pieszego*.

Projekt planu nie dopuszcza na działkach objętych uwagą działalności produkcyjnej. Ustalenie w projekcie niniejszego planu wyłącznie funkcji mieszkaniowych i usługowych a niedopuszczenie możliwości realizacji funkcji produkcyjnych wynika z ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum - uchwalonej uchwałą nr XXXIV.267.2017 z dnia 29 marca 2017 r.

Dla obszaru objętego projektem Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum ustalone zostało przeznaczenie: „obszar projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej”.

Poszczególne obszary gminy mogą być przeznaczone w planie miejscowym pod funkcje danego rodzaju, jeśli wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina wskaże te obszary jako przewidziane pod takie funkcje. Ustalenia planu miejscowego są bowiem konsekwencją zapisów studium.

Wprowadzenie w tym terenie funkcji produkcyjnej stanowiłoby naruszenie ustaleń Studium, a Rada Gminy uchwalając plan o takiej treści, naruszyłaby zasady sporządzania planu określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jedną z podstawowych zasad obowiązujących przy sporządzaniu planów miejscowych wynika z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który wprost wiąże Burmistrza przy sporządzaniu planu, a Radę Miejską przy uchwalaniu tego planu ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Ponadto ocena zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium podlega ocenie organu nadzoru (Wojewody Pomorskiego), a brak takiej zgodności skutkuje stwierdzeniem nieważności uchwalonego planu.

Z tego względu w obszarze objętym planem mogą występować wyłącznie funkcje usługowe i mieszkaniowe - ponieważ tylko takie funkcje zostały ustalone dla tego obszaru w Studium.

Uwagę dotyczącą działki nr 445 w Zajezierzu pozostawia się bez rozpatrzenia, ponieważ jest położona poza obszarem objętym projektem Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu.

- 4) **UWAGA 4** - wniosek zgłoszony w trakcie dyskusji publicznej w dniu 17 maja 2017 r. przez pana Edwarda Bielawskiego, który zaproponował, aby każda działalność była konsultowana z mieszkańcami.

W Protokóle z dyskusji w części III. *Ustalenia z dyskusji, pkt 2)* zawarto ustalenie o treści: "Każda działalność powinna być konsultowana z mieszkańcami".

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ: UWAGA NIE ZOSTAJE UWZGLĘDNIONA.

UZASADNIENIE NIEUWZGLĘDNIENIA UWAGI.

Złożona uwaga nie dotyczy ustaleń projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu. Procedura formalno-prawna sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego w Zajezierzu wynikająca z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. została w pełni zachowana:

- przeprowadzono dwukrotne wyłożenia projektu do publicznego wglądu, podając do publicznej wiadomości informacje o terminach wyłożenia, datach dyskusji publicznej i terminach składania uwag i wniosków.

Należy zaznaczyć, że projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu zawiera ustalenia i informacje o dopuszczalnych na jego obszarze funkcjach i zasadach zagospodarowania.

Natomiast dalsze działania dotyczące prowadzenia na tym terenie innych, niż dotychczasowe formy działalności, realizowane muszą być w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz przepisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisko i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

- 5) **UWAGA 5** -wniosek zgłoszony w trakcie dyskusji publicznej w dniu 17 maja 2017 r. przez pana Edwarda Bielawskiego, który zaproponował wprowadzenie definicji usług uciążliwych, konsultowanie zakresu usług z mieszkańcami i dopuszczenie produkcji pod warunkiem zastosowania zabezpieczeń.

Wniosek z dyskusji publicznej w dniu 17 maja 2017 r. zawarty w Protokóle z dyskusji w części *III*. W Protokóle z dyskusji w części *III*. *Ustalenia z dyskusji, pkt 3)* zawarto ustalenie o treści: *"Wprowadzenie definicji usług uciążliwych"*.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ: UWAGA NIE ZOSTAJE UWZGLĘDNIONA.

UZASADNIENIE NIEUWZGLĘDNIENIA UWAGI.

Wniosek zgłoszony w trakcie dyskusji publicznej w dniu 17 maja 2017 r. przez pana Edwarda Bielawskiego, który zaproponował wprowadzenie definicji usług uciążliwych, konsultowanie zakresu usług z mieszkańcami i dopuszczenie produkcji pod warunkiem zastosowania zabezpieczeń.

Obecnie obowiązujące przepisy prawne nie definiują pojęcia "usługi uciążliwe".Przedsięwzięcia inwestycyjne w zakresie realizacji inwestycji zostały sklasyfikowane i scharakteryzowane w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i podzielone są na dwie grupy:

- przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- przedsięwzięcia mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Przyjęcie w projekcie planu dodatkowej klasyfikacji byłoby sprzeczne z powszechnie obowiązującym prawem.

Natomiast uwaga dotycząca konsultowania zakresu usług z mieszkańcami nie dotyczy ustaleń projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu.

Procedura formalno-prawnej sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu wynikającej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. została w pełni zachowana - przeprowadzono dwukrotne wyłożenia projektu do publicznego wglądu, podając do publicznej wiadomości informacje o terminach wyłożenia, datach dyskusji publicznej i terminach składania uwag i wniosków.

Należy zaznaczyć, że projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu zawiera ustalenia i informacje o dopuszczalnych na jego obszarze funkcjach i zasadach zagospodarowania.

Natomiast dalsze działania dotyczące prowadzenia na tym terenie innych, niż dotychczasowe formy działalności, realizowane muszą być w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz przepisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisko i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Uwaga dotycząca dopuszczenia produkcji pod warunkiem zastosowania zabezpieczeń nie może zostać uwzględniona z następujących względów:

- ustalenie w projekcie niniejszego planu wyłącznie funkcji mieszkaniowych i usługowych i niedopuszczenie możliwości realizacji funkcji produkcyjnych wynika z ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum uchwalonej uchwałą nr XXXIV.267.2017 z dnia 29 marca 2017 r.;
- dla obszaru objętego projektem Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum ustalone zostało przeznaczenie: „*obszar projektowanej zabudowy mieszkaniowo– usługowej*”;
- poszczególne obszary gminy mogą być przeznaczone w planie miejscowym pod funkcje danego rodzaju, jeśli wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina wskaże te obszary jako przewidziane pod takie funkcje - ustalenia planu miejscowego są bowiem konsekwencją zapisów studium;
- wprowadzenie w tym terenie funkcji produkcyjnej stanowiłoby naruszenie ustaleń Studium, a Rada Gminy uchwalając plan o takiej treści, naruszyłaby zasady sporządzania planu określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- jedna z podstawowych zasad obowiązujących przy sporządzaniu planów miejscowych wynika z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który wprost wiąże Burmistrza przy sporządzaniu planu, a Radę Miejską przy uchwalaniu tego planu ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- ponadto ocena zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium podlega ocenie organu nadzoru (Wojewody Pomorskiego) a brak takiej zgodności skutkuje stwierdzeniem nieważności uchwalonego planu.

Z tego względu w obszarze objętym planem mogą występować wyłącznie funkcje usługowe i mieszkaniowe - ponieważ tylko takie funkcje zostały ustalone dla tego obszaru w Studium.

Zastępca Przewodniczącego
Rady Miejskiej w Sztumie

Waldemar Fierek

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIX.317.2017
Rady Miejskiej w Sztumie
z dnia 30 sierpnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska w Sztumie rozstrzyga co następuje:

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

- 1) wykonanie sieci wodociągowej w drogach: 11.KDW i 13.KDW;
- 2) wykonanie sieci kanalizacji sanitarnej w drogach: 10.KDD, 11.KDW, 12.KDW i 13.KDW.

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

- 1) urządzenie drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 10.KDD wraz z oświetleniem;
- 2) urządzenie drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 14.KDW.

3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i infrastruktury komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy, ujęte w niniejszym planie podlegają przepisom ustawy o finansach publicznych oraz przepisom ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 198 ze zm.). Źródłami finansowania będą:

- 1) przychody ustalane są przez Radę Miejską w uchwale budżetowej;
- 2) źródła zewnętrzne (np. fundusze strukturalne Unii Europejskiej, dotacje z budżetu państwa, z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej itp.).

Zastępca Przewodniczącego
Rady Miejskiej w Sztumie

Waldemar Fierek