

**OBWIESZCZENIE NR 1.2018  
RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE**

z dnia 14 czerwca 2018 r.

**w sprawie: ogłoszenia jednolitego tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru w obrębie Sztumskie Pole.**

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz.1523), ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst i jednolity rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole (t.j. Obwieszczenie Nr 5/2012 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29 listopada 2012 r., Dz.Urz. Woj.Pom. z 2013 r. poz. 502) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

- 1) uchwałą nr XXX.222.2016 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 23 listopada 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z dnia 23 stycznia 2017 r. poz. 279;
- 2) uchwałą nr XXX.223.2016 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 23 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z dnia 23 grudnia 2016 r. poz. 4618;
- 3) uchwałą nr X/75/2011 Rady Miejskiej w Sztumie z 31 sierpnia 2011 r. w sprawie zmiany „Miejscowego planu Zagospodarowania Przestrzennego Sztumskie Pole (Uchwała nr XXVII/182/2008 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30.08.2008)” w zakresie obszarowym obejmującym teren wydzielenia wewnętrznego 19/1.1.KP w jednostce urbanistycznej 05.UU.19 - załącznik nr 1c.

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole nie obejmuje uchwały nr XXX.222.2016 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 23 listopada 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole w następującym zakresie:

- 1) § 2 ust. 1, który stanowi: „*W § 1 po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu: Granice obszaru objętego zmianą planu nr 1 oznaczone są na rysunkach planu nr 1A, 1B, 1C, 1D, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 4,5,6,7; łączna powierzchnia obszaru objętego zmianą planu nr 1 wynosi ok. 79 ha;*”
- 2) § 2 ust. 2 pkt 1, który stanowi: „*1) w ust.1 po pkt 3 dodaje się pkt 4, 5, 6, 7, 8, 9 w brzmieniu:*
- 4) *rysunek planu nr 1A w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany planu nr 1;*
- 5) *rysunek planu nr 1B w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany planu nr 1;*
- 6) *rysunek planu nr 1C w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany planu nr 1;*
- 7) *rysunek planu nr 1D w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany planu nr 1;*
- 8) *rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany planu nr 1;*
- 9) *rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole, stanowiące załącznik nr 6 do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany planu nr 1;*”
- 3) § 2 ust 2 pkt 2 lit b, który stanowi: „*b) po pkt 10 dodaje się pkt 10a w brzmieniu: Przepisy końcowe dla zmiany planu nr 1 sporządzonej na podstawie uchwały Nr XLII/416/2014 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 13 czerwca 2014 r.;*”

4) § 5, które stanowi: „§ 5. Integralną częścią uchwały są:

- 1) Rysunek planu nr 1A w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 2) Rysunek planu nr 1B w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
  - 3) Rysunek planu nr 1C w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
  - 4) Rysunek planu nr 1D w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały;
  - 5) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 5 do niniejszej uchwały;
  - 6) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 6 do niniejszej uchwały”;
- 5) § 7, który stanowi: „§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.”
- 6) Załączników nr 5 i nr 6 do ww. uchwały.

3. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole nie obejmuje uchwały nr XXX.223.2016 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 23 listopada 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole w następującym zakresie:

1) § 2 ust 1, który stanowi: „1. W § 1 po ust. 4 dodaje się ust. 5 w brzmieniu: 5. Granice obszaru objętego zmianą planu nr 2 stanowią:

- od strony wschodniej – teren kolejowy (zamknięty),
- od strony południowej – południowa granica drogi publicznej – ul. Żeromskiego,
- od strony zachodniej (odcinek południowy): zachodnia granica działki nr 14/2,
- od strony zachodniej (odcinek północny): zachodnia granica działki nr 21/31 i fragment wschodniej granicy działki nr 21/29,
- od strony północnej granica przebiega środkiem działek nr 14/2, 16, 19, 20/2. Granice obszaru objętego zmianą planu nr 2 oznaczone są na rysunku planu nr 1E, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 10. Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu nr 2 wynosi ok. 11 ha.”

2) § 2 ust 1, który stanowi: " 1) w ust.1 po pkt.9 dodaje się pkt 10,11,12 w brzmieniu: 10) rysunek planu nr 1E, w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany planu nr 2; 11) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do zmiany planu nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole , stanowiące załącznik nr 2 do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany planu nr 2; 12) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany planu nr 2”;

3) § 2 ust 2, pkt 2 lit. b, który stanowi: „b) po pkt 10a dodaje się pkt 10b w brzmieniu: 10b) Przepisy końcowe dla zmiany planu nr 2 sporządzonej na podstawie uchwały Nr VII.45.2015 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 25 marca 2015 r.”

4) § 4, który stanowi: „§ 4. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu nr 1E w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały. 1) rysunek planu nr 1E w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały”;
- 5) § 5, który stanowi: „§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.”
- 6) Załączników nr 2 i nr 3 do ww. uchwały.

4. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole nie obejmuje:

- 1) załącznika nr 1 do Obwieszczeniu Nr 5/2012 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29 listopada 2012 r.;
  - 2) załącznika Nr 2 do uchwały Nr XXVII/182/08 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30 sierpnia 2008 r.;
  - 3) załącznika Nr 3 do uchwały Nr XXVII/182/08 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30 sierpnia 2008 r
5. Obwieszczenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.
  6. Obwieszczenie podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Czesław Oleksiak**

**Załącznik do obwieszczenia Rady Miejskiej w Sztumie nr 1.2018 z dnia 14 czerwca 2018 r.  
w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole.**

Uchwała Nr XXVII/182/08  
Rady Miejskiej w Sztumie  
z dnia 30 sierpnia 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru  
w obrębie Sztumskie Pole  
(tekst jednolity).

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007 r. Nr 127, poz. 880 z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474 i Nr 106 poz. 675), art. 18 ust. 2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, i Nr 106, poz. 675), Uchwały Nr XLV/352/10 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 20 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do zmiany „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole” uchwalonego uchwałą nr XXVII/182/2008 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30.08.2008 roku; po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Sztum przyjętego Uchwałą Nr XLIII/341/2002 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 27 kwietnia 2002 r., Rada Miejska uchwała co następuje:

- w wykonaniu uchwały nr XXXVIII/239/05 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 25 sierpnia 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne.**

**§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole obejmującego teren o łącznej powierzchni ok. 380 ha.**

2. Granice zmiany planu stanowią:

- 1) od północy i zachodu – granica obrębu Sztumskie Pole;
- 2) od wschodu – droga krajowa nr 55;
- 3) od południa – pas terenu przylegający od południa do drogi wojewódzkiej nr Nr 603.

3. Ustalenia zmiany planu są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum”.

4 (pominięty).

5 (pominięty).

§ 2.

1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) (pominięty);

5) (pominięty);

6) (pominięty);

7) (pominięty);

8) (pominięty);

9) (pominięty);

10) (pominięty);

11) (pominięty);

12) (pominięty).

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;

2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;

3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce 01;

4) Rozdział 4 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce 02;

5) Rozdział 5 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce 03;

6) Rozdział 6 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce 04;

7) Rozdział 7 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce 05;

<sup>1)</sup> 7a) Rozdział 7a – Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce 06;

<sup>2)</sup> 7b) Rozdział 7b – Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce 07;

<sup>3)</sup> 7c) Rozdział 7c – Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce 08;

<sup>4)</sup> 7d) Rozdział 7d – Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce 09;

<sup>5)</sup> 7e) Rozdział 7e – Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce 10;

<sup>6)</sup> 7f) Rozdział 7f – Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce 11;

8) Rozdział 8 – Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego;

9) Rozdział 9 – Ochrona gruntów rolnych i leśnych;

10) Rozdział 10 – Przepisy końcowe.

10a) (pominięty);

10b) (pominięty).

### **§ 3. Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:**

1) budynki zamieszkania zbiorowego – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego lub stałego pobytu ludzi:

a) zaspakajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe – dom dziecka, dom rencistów, dom zakonny, internat, dom studencki,

b) związane ze świadczeniem usług turystycznych w obiektach hotelarskich – hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko,

c) inne specjalistyczne – budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich;

2) funkcje komercyjne : funkcje terenów na których prowadzona będzie działalność gospodarcza. Do funkcji komercyjnych zalicza się funkcje przemysłowe oraz funkcje usług komercyjnych;

3) funkcje usługowe (usługi) – należy przez to rozumieć:

a) usługi publiczne jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego,

---

<sup>1)</sup>W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 2 pkt 2 lit a uchwały nr XXX.222.16 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 23 listopada 2016 r.

<sup>2)</sup>Jak w odnośniku 1

<sup>3)</sup> Jak w odnośniku 1

<sup>4)</sup> Jak w odnośniku 1

<sup>5)</sup> Jak w odnośniku 1

<sup>6)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 2 pkt 2 lit a uchwały nr XXX.223.16 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 23 listopada 2016 r.

oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego),

b) usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, obsługi łączności w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów,

c) rzemiosło usługowe – rozumiane jako drobna wytwórczość obejmująca wykonywanie lub naprawianie przedmiotów użytkowych, jak np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, tapicer, piekarz itp. oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej, niepowodująca ponadnormatywnych zanieczyszczeń środowiska, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń, itp.;

- oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej ;

4) funkcje usług turystycznych (usługi turystyczne) – należy przez to rozumieć:

a) usługi hotelarskie rozumiane jako krótkotrwałe, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych. Mogą być świadczone:

- w obiektach hotelarskich jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, schroniska, pola biwakowe, kempingi. Obiekty hotelarskie zalicza się do budynków zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem pól biwakowych i kempingów,

- w innych obiektach, spełniających wymogi ustawy o usługach turystycznych,

- a także w formie wynajmowanych przez rolników pokoi i miejsc na ustawienie namiotów w prowadzonych gospodarstwach rolnych (tzw. agroturystyka), o ile spełniają wymogi ustawy o usługach turystycznych;

b) usługi przewodnickie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym;

5) funkcje mieszkaniowe (zabudowa mieszkaniowa) – należy przez to rozumieć:

a) zabudowa jednorodzinna - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, przy czym budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi są budynki wolnostojące albo budynki w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Budynek jednorodzinny stanowi konstrukcyjnie samodzielną całość, dopuszcza się w nim wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

b) zabudowa wielorodzinna,

c) budynki zamieszkania zbiorowego, o których mowa w pkt. 1, lit. a), zaspokajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe,

- wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin: urządzeniami budowlanymi, ogrodami, miejscami postojowymi, garażami i budynkami gospodarczymi oraz obiektami małej architektury. Zabudową mieszkaniową nie są budynki w zabudowie zagrodowej;

6) funkcje przemysłowe – rozumie się przez to wszelką działalność polegającą na wytwórczości i składowaniu, obejmującą zakłady przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej, centra technologiczne, centra logistyczne, bazy transportowe, składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym i inna działalność komercyjna na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej;

7) funkcje obsługi komunikacji – rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów;

8) miejsce postojowe – rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;

9) nieprzekraczalna linia zabudowy – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:

- w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe o maksymalnej powierzchni 8m,

- w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku o maksymalnej powierzchni 8m

10) niezakłócony widok z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej – widok na zespół obiektów budowlanych, zieleni i inne obiekty naturalne z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej, którego przekształcanie (w szczególności poprzez budowę nowych obiektów) może być dokonane tak, aby nie zakłócić widoku obszarów i obiektów, które były podstawą jego wyznaczenia.

W przypadku osi widokowej wykluczone jest zasłonięcie obiektu stanowiącego zamknięcie osi;

11) obiekt o dużym zatrudnieniu – obiekt o zatrudnieniu powyżej 10 osób;

12) powierzchnia terenu biologicznie czynna – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;

13) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków i tymczasowych obiektów budowlanych o terminie lokalizacji powyżej 120 dni zlokalizowanych na działce budowlanej;

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

a) reklama wolnostojąca – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą,

b) reklama wbudowana – należy przez to rozumieć miejsce lub element, nieprzewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld o powierzchni do 0,3 m nie jest reklamą wbudowaną;

15) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego punktu dachu (z wyłączeniem komina);

16) wskaźnik powierzchni zabudowy : stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki/terenu, wskaźnik powierzchni zabudowy ustala się w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;

17) zabudowa zagrodowa – należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych;

18) zagospodarowanie tymczasowe – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu

<sup>7)</sup> 19) zieleń i wody powierzchniowe w terenach położonych w jednostkach 06, 07, 08, 09, 10: zieleń naturalna i ukształtowana obejmująca drzewa, krzewy, zieleń niską oraz wody powierzchniowe (stawy, rowy, ciek, itp.) oraz zieleń o funkcji ochronnej stref brzegowych stawów, rowów, cieków;

<sup>8)</sup> 20) zabudowa mieszkalno – usługowa w terenach położonych w jednostkach 06, 07, 08, 09, 10: zabudowa, która obejmuje na jednej działce budowlanej lokalizację budynku mieszkalnego i budynku

usługowego, lokalizację budynku o funkcji mieszanej, w którym usługi zajmują więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku;

<sup>9)</sup> 21) odnawialne źródła energii w terenach położonych w jednostkach 06, 07, 08, 09, 10: w rozumieniu przepisów odrębnych, o mocy do 20 kW, montowane na budynkach i na działkach według ustaleń szczegółowych dla danego terenu;

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

<sup>11)</sup> 23) obowiązująca linia zabudowy w terenach położonych w jednostkach 06, 07, 08, 09, 10: linia

---

<sup>7)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 3 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

<sup>8)</sup> Jak w odnośniku 7

<sup>9)</sup> Jak w odnośniku 7

<sup>10)</sup> Jak w odnośniku 7

<sup>11)</sup> Jak w odnośniku 7

wyznaczona na rysunku planu, określająca położenie frontowej ściany budynku; dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, ganki, połączenie dachu

-

jednak nie więcej niż 0,1 m; dopuszcza się oddalenie fragmentów frontowej ściany budynku od tej linii, pod warunkiem, że nie przekroczą one łącznie 30% długości elewacji;

<sup>12)</sup> 24) za nośnik reklamowy w terenach położonych w jednostkach 06, 07, 08, 09, 10 uznaje się:

a) nośnik informacji i reklamy wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, niebędący znakiem

w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę;

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

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

<sup>13)</sup> 25) działka budowlana w terenach położonych w jednostkach 06, 07, 08, 09, 10: działka budowlana w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

<sup>14)</sup> 26) intensywność zabudowy w terenach położonych w jednostkach 06, 07, 08, 09, 10: w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.

<sup>15)</sup> 27) zieleń i wody powierzchniowe w terenach położonych w jednostce 11: zieleń naturalna i ukształtowana obejmująca drzewa, krzewy, zieleń niską oraz wody powierzchniowe (stawy, rowy, ciekły itp) oraz zieleń o funkcji ochronnej stref brzegowych stawów, rowów, cieków;

<sup>16)</sup> 28) zabudowa mieszkalno – usługowa w terenach położonych w jednostce 11: zabudowa, która obejmuje na jednej działce budowlanej lokalizację budynku mieszkalnego i budynku usługowego, lokalizację budynku o funkcji mieszanej, w którym usługi zajmują więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku;

<sup>17)</sup> 29) odnawialne źródła energii w terenach położonych w jednostce 11: w rozumieniu przepisów odrębnych, o mocy do 20 kW, montowane na budynkach i na działkach według ustaleń szczegółowych dla danego terenu;

<sup>18)</sup> 30) infrastruktura techniczna w terenach położonych w obrębie jednostki 11: sieci, przyłącza i obiekty

infrastruktury technicznej zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, telekomunikacji, odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych (w tym zbiorniki retencyjne), melioracji, elektroenergetyki;

<sup>19)</sup> 31) za nośnik reklamowy w terenach położonych w jednostce 11 uznaje się:

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

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

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

<sup>20)</sup> 32) działka budowlana terenach położonych w jednostce 11: działka budowlana w rozumieniu

---

<sup>12)</sup> Jak w odnośniku 7

<sup>13)</sup> Jak w odnośniku 7

<sup>14)</sup> Jak w odnośniku 7

<sup>15)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 3 uchwały, o której mowa w odnośniku 6

<sup>16)</sup> Jak w odnośniku 15

<sup>17)</sup> Jak w odnośniku 15

<sup>18)</sup> Jak w odnośniku 15

<sup>19)</sup> Jak w odnośniku 15

<sup>20)</sup> Jak w odnośniku 15



przepisów

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

<sup>21)</sup> 33) intensywność zabudowy w terenach położonych w jednostce 11: w rozumieniu przepisów ustawy o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 4. 1. Obszar objęty planem dzieli się na pięć jednostek zgodnie z podziałem na strefy funkcjonalne przyjętym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum:**

- 1) jednostka 01, obejmująca strefę funkcjonalną M9;
- 2) jednostka 02, obejmująca strefy funkcjonalne P1a i P1b;
- 3) jednostka 03, obejmująca strefę funkcjonalną Z4 ;
- 4) jednostka 04, obejmująca strefę funkcjonalną M8;
- 5) jednostka 05, obejmująca strefy funkcjonalne M2a i M2b.

<sup>22)</sup> 1a. Obszar objęty zmianą planu nr 1 obejmuje pięć jednostek:

- 1) jednostka 06, obejmująca tereny oznaczone na rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały nr XXVIII/182/08 z dnia 30 sierpnia 2008 r. symbolami: 01.MN.01 i 01.UT.02;
- 2) jednostka 07, obejmująca tereny oznaczone na rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały nr XXVIII/182/08 z dnia 30 sierpnia 2008 r. symbolami: 01.MU.03, 02.MU.02, 03.R/ZL.2;
- 3) jednostka 08, obejmująca teren oznaczony na rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały nr XXVIII/182/08 z dnia 30 sierpnia 2008 r. symbolem 04.MN.05;
- 4) jednostka 09, obejmująca teren oznaczony na rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały nr XXVIII/182/08 z dnia 30 sierpnia 2008 r. symbolem 05.MN.05;
- 5) jednostka 10 obejmujący teren oznaczony na rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały nr XXVIII/182/08 z dnia 30 sierpnia 2008 r. symbolem 05.UU.10.

<sup>23)</sup> 1b) Obszar objęty zmianą planu nr 2 sporządzoną na podstawie uchwały Nr VII.45.2015 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 25 marca 2015 r. obejmuje jednostkę oznaczoną numerem 11 obejmującą teren w granicach oznaczonych na rysunku planu nr 1E.

2. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu. Podział obszaru objętego planem na tereny elementarne jest spójny i rozłączny, co oznacza, że wszystkie części obszaru objętego planem należą do któregoś z terenów elementarnych i żadna część nie należy równocześnie do dwóch terenów elementarnych.

3. Każdy teren elementarny na rysunku planu jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem, gdzie określa się numer jednostki, przeznaczenie terenu oraz kolejny numer terenu elementarnego.

<sup>24)</sup> 3a. Każdy teren wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunkach planu nr 1A, 1B, 1C, 1D jest oznaczony w tekście i na rysunku planu następująco: poz.1 - numer jednostki, w której jest położony, poz.2 - kolejny numer terenu położonego w danej jednostce, poz.3 – symbol oznaczający przeznaczenie terenu - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu.

<sup>25)</sup> 3b) Każdy teren wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu nr 1E jest oznaczony w uchwale i na rysunku planu następująco: poz.1 - numer jednostki, w której położony jest teren, poz.2 - kolejny numer terenu położonego w danej jednostce, poz.3 – symbol oznaczający przeznaczenie terenu

---

<sup>21)</sup> Jak w odnośniku 15

<sup>22)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 4 pkt 1 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

<sup>23)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 4 pkt 1 uchwały, o której mowa w odnośniku 6

<sup>24)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 4 pkt 2 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

<sup>25)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 4 pkt 2 uchwały, o której mowa w odnośniku 6

zgodnie z ustaleniem w karcie danego terenu.

4. Na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału wyróżnia się w planie wydzielania wewnętrzne, tj. fragmenty terenu elementarnego, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania i zagospodarowania. Podział terenu elementarnego na wydzielania wewnętrzne nie jest spójny ani rozłączny: mogą istnieć fragmenty terenu nie należące do żadnego z wydzieleń wewnętrznych, mogą też istnieć fragmenty terenu należące równocześnie do dwu i więcej wydzieleń wewnętrznych.

<sup>26)</sup> 4a. Na rysunkach planu nr 1A, 1B, 1C, 1D liniami wydzielającymi rejony wewnętrzne wyróżnia się fragmenty terenów, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia dotyczące szczególnych zasad zagospodarowania wynikających z użytkowania terenów, zasad ochrony środowiska kulturowego lub zasad ochrony środowiska przyrodniczego. Podział terenu elementarnego na wydzielania wewnętrzne nie jest spójny ani rozłączny: mogą istnieć fragmenty terenu nienależące do żadnego z wydzieleń wewnętrznych, mogą też istnieć fragmenty terenu należące równocześnie do dwu i więcej wydzieleń wewnętrznych.

<sup>27)</sup> 4b. Na rysunku planu nr 1E liniami wydzielającymi rejony wewnętrzne wyróżnia się fragmenty terenów, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia dotyczące szczególnych zasad zagospodarowania wynikające z użytkowania terenów, zasad ochrony środowiska kulturowego lub zasad ochrony środowiska przyrodniczego. Podział terenu elementarnego na wydzielania wewnętrzne nie jest spójny ani rozłączny: mogą istnieć fragmenty terenu nienależące do żadnego z wydzieleń wewnętrznych, mogą też istnieć fragmenty terenu należące równocześnie do dwu i więcej wydzieleń wewnętrznych.

5. Każdy teren wydzielania wewnętrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku planu numerem adresowym, na który składa się:

- 1) numer terenu elementarnego, w którym jest położone wydzieleni wewnętrzne;
- 2) numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie;
- 3) kolejny numer wydzielania wewnętrznego;
- 4) funkcja, dla której rezerwuje się teren.

**§ 5. 1. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.** Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

2. Dla terenów elementarnych, za wyjątkiem terenów układu komunikacyjnego, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) scalanie i podział nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy, obsługa komunikacyjna

---

<sup>26)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 4 pkt 3 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

<sup>27)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 4 pkt 3 uchwały, o której mowa w odnośniku 6

terenu;

- 11) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;
- 13) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. opłaty planistycznej).

<sup>28)</sup> 2a. Dla terenów wydzielonych na rysunkach planu nr 1A, 1B, 1C, 1D liniami rozgraniczającymi - za wyjątkiem terenów układu komunikacyjnego w ustaleniach szczegółowych ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) obsługę komunikacyjną;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;
- 9) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 10) stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

<sup>29)</sup> 2b. Dla terenów wydzielonych na rysunku planu nr 1E liniami rozgraniczającymi - za wyjątkiem terenów układu komunikacyjnego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) obsługę komunikacyjną;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;
- 9) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 10) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Dla terenów układu komunikacyjnego, mają jednolity układ formalny i zawierają:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 5) inne ustalenia;
- 6) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. opłaty planistycznej).

<sup>30)</sup> 3a. Dla terenów układu komunikacyjnego wydzielonych na rysunkach planu nr 1A, 1B, 1C, 1D liniami

rozgraniczającymi w ustaleniach szczegółowych ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) parametry, wyposażenie i dostępność;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

---

<sup>28)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 5 pkt 1 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

<sup>29)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 5 pkt 1 uchwały, o której mowa w odnośniku 6

<sup>30)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 5 pkt 2 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

- 4) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 5) inne ustalenia;
- 6) stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

<sup>31)</sup> 3b. Dla terenów układu komunikacyjnego wydzielonych na rysunku planu nr1E liniami rozgraniczającymi - ustala się:

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

**§ 6. 1. Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:**

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny elementarne (tereny o różnym przeznaczeniu);
- 3) linie rozgraniczające tereny wydzielen wewnętrznych (tereny o różnych zasadach zagospodarowania);
- 4) oznaczenie terenów, w tym: literowe oznaczenie podziału obszaru objętego planem na jednostki:
  - a) sposób oznaczenia terenu elementarnego,
  - b) sposób oznaczenia terenu wydzielenia wewnętrznego;
- 5) oznaczenie przeznaczenia terenów:
  - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MM – tereny zabudowy mieszkaniowej,
  - c) MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
  - d) UT – tereny usług turystycznych,
  - e) UU – tereny zabudowy usługowej,
  - f) ZP – tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce),
  - g) PU – tereny funkcji przemysłowych i usługowych,
  - h) PR – tereny funkcji mieszkaniowo-rzemieślniczych
  - i) ZL – lasy,
  - j) R – tereny rolnicze,
  - k) ZD – tereny ogródków działkowych.
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ciąg widokowy,
  - b) zamknięcie kompozycyjne;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) granica obszaru chronionego krajobrazu „Białej Góry”,
  - b) tereny korytarzy ekologicznych,
  - c) grupy drzew i krzewów (biogrupy),
  - d) tereny powierzchni biologicznie czynnych,
  - e) drzewa do zachowania,
  - f) szpalery drzew;
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) zabytkowy zespół budowlany;
  - b) strefa ochrony konserwatorskiej obszaru historycznego osadnictwa,
  - c) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
  - d) obiekty ochronionej kompozycji;
- 9) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: oznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) TZ – tereny zamknięte,

---

<sup>31)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 5 pkt 2 uchwały, o której mowa w odnośniku 6

b) strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie linii energetycznej,  
c) strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie gazociągu wysokiego ciśnienia;

11) ustalenia dla systemu komunikacji, w tym:

a) tereny dróg publicznych, z oznaczeniem na rysunku planu dróg i ulic wg klas technicznych:

- KD.Z – droga klasy Z – zbiorcza,
- KD.L – droga klasy L – lokalna,
- KD.D – droga klasy D – dojazdowa,

b) inne tereny obsługi komunikacyjnej, jak:

- KX – ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, dojazdy stanowiące drogi wewnętrzne,
- KP – tereny parkingów i garaży;

12) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:

a) tereny dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

- IT – pas infrastruktury technicznej,
- KS – tereny oczyszczalni ścieków i przepompowni ścieków,
- E – tereny urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną – stacje transformatorowe,
- G – stacja redukcyjna gazu,

b) sieci infrastruktury technicznej:

- gazociąg wysokiego ciśnienia,
- linia elektroenergetyczna 15 kV.

<sup>32)</sup> 1a. Rysunek planu nr 1A (jednostka 05 i jednostka 06), w skali 1: 2000, zawiera następujące obowiązujące oznaczenia graficzne:

1) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum

z oznaczeniem obszarów objętych zmianą planu;

2) obowiązujące oznaczenia graficzne:

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

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

c) przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: MN, RM, UT – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej, tereny usług turystyki; MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; MU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny

zabudowy usługowej; MN, UT – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny usług turystyki;

MU, UT - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej i tereny usług turystyki; U, US - tereny zabudowy usługowej i tereny sportu i rekreacji; US, ZP – tereny sportu i rekreacji i tereny zieleni urządzonej; RM, U - tereny zabudowy zagrodowej i tereny zabudowy usługowej; R, RM

–

tereny rolnicze i tereny zabudowy zagrodowej; R – tereny rolnicze; ZL- las; ZP – tereny zieleni urządzonej; WS – tereny wód powierzchniowych; KD.D – tereny dróg publicznych; KD.W – tereny dróg wewnętrznych;

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

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: strefa ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy - osady śródlęśnej związanej z przemysłem drzewnym w obrębie Sztumskie Pole; strefa ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej; strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego; strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu, strefa ochrony konserwatorskiej ekspozycji

---

<sup>32)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 6 pkt 1 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

Starego Miasta Sztumu; historyczne drogi; trafostacja ujęta w gminnej ewidencji zabytków; budynki o wartościach historyczno – kulturowych objęte ochroną ustaleniemi planu; linie historycznych;

3) skalę rysunku planu w formie liczbowej i liniowej;

4) oznaczenia informacyjne – nie będące ustaleniemi planu.

podziałów rozłogów pól;

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

<sup>33)</sup> 1b. Rysunek planu nr 1B (jednostka 08) w skali 1: 2000 zawiera następujące oznaczenia graficzne:

1) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum

z oznaczeniem terenów objętych zmianą planu;

2) obowiązujące oznaczenia graficzne:

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

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

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

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

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

f) szczególne warunki zagospodarowania terenów: TK – strefa ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego i jej

granice; IT – pas techniczny infrastruktury;

3) skalę rysunku planu w formie liczbowej i liniowej;

4) oznaczenia informacyjne – nie będące ustaleniemi planu.

<sup>34)</sup> 1c) Rysunek planu nr 1C (jednostka 09) w skali 1: 2000 zawiera następujące oznaczenia:

1) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum

z oznaczeniem obszarów objętych zmianą planu;

2) obowiązujące oznaczenia graficzne:

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

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

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

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

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu; strefa ochrony konserwatorskiej ekspozycji

---

<sup>33)</sup> Jak w odnośniku 32

<sup>34)</sup> Jak w odnośniku 32

Starego Miasta Sztumu; zespół budynków o wartościach historyczno – kulturowych (zabytkowa zagroda)

objęty ochroną ustaleniami planu; budynki o wartościach historyczno – kulturowych w zabytkowej zagrodzie objęte ochroną ustaleniami planu (Ł); wewnętrzne podwórze (dziedziniec);

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

i jej granice;

3) skalę rysunku planu w formie liczbowej i liniowej;

4) oznaczenia informacyjne – nie będące ustaleniami planu.

<sup>35)</sup> 1d. Rysunek planu nr 1D (jednostka 10) w skali 1: 1000 zawiera następujące oznaczenia:

1) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum

z oznaczeniem obszarów objętych zmianą planu;

2) obowiązujące oznaczenia graficzne:

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

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

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

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

e) szczególne warunki zagospodarowania terenów: IT- pas techniczny infrastruktury; zieleń izolacyjno –

krajobrazowa; istniejący wjazd na teren z drogi krajowej nr 55; istniejący wyjazd na drogę krajową nr 55;

3) skalę rysunku planu w formie liczbowej i liniowej;

4) oznaczenia informacyjne – nie będące ustaleniami planu.

<sup>36)</sup> 1e. Rysunek planu nr 1E (jednostka 11), zawiera następujące obowiązujące oznaczenia graficzne:

1) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum

z oznaczeniem granic obszaru objętego zmianą planu;

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

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

4) przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: PU– tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i tereny zabudowy usługowej; KD.Z – teren dróg publicznych – droga zbiorcza; KD.D – teren dróg publicznych – droga dojazdowa; KDW – teren dróg wewnętrznych;

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

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: strefa ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu Starego Miasta Sztumu - cały obszar objęty rysunkiem planu nr 1E;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów: IT - pas techniczny infrastruktury; IG - strefa

---

<sup>35)</sup> Jak w odnośniku 32

<sup>36)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 6 uchwały, o której mowa w odnośniku 6

kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200; TK - strefa ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego i jej granice; IE - strefa ograniczeń wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej; zieleń izolacyjno – krajobrazowa”;

8) skalę rysunku planu w formie liczbowej i liniowej;

9) oznaczenia informacyjne – nie będące ustaleniami planu.

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

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu.**

#### **§ 7. Przeznaczenie terenu.**

1. Ustala się następujące zasady lokalizacji wież telefonii komórkowej:

dla terenów zawartych na rysunku planu dopuszcza się lokalizację wież telefonii komórkowej wyłącznie na terenach oznaczonych w planie jako PU – tereny funkcji przemysłowo usługowych.

<sup>37)</sup> 1a. Przeznaczenie terenów objętych zmianą planu oraz zasady ich zagospodarowania, ustalono: dla terenów zawartych na rysunku planu nr 1A – w rozdz. 7a i 7b, dla terenów zawartych na rysunku planu nr 1B – w rozdz. 7c, dla terenów zawartych na rysunku planu nr 1C – w rozdz. 7d, dla terenów zawartych na rysunku planu nr 1D – w rozdz. 7e.

<sup>38)</sup> 1b. Dla terenów zawartych na rysunkach planu nr 1A, 1B, 1C, 1D ustala się następujące zasady lokalizacji wież telefonii komórkowej: dopuszcza się lokalizację wież telefonii komórkowej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu.

<sup>39)</sup> 1c. Przeznaczenie terenów objętych zmianą planu nr 2 zawartych na rysunku planu nr 1E oraz zasady ich zagospodarowania ustalono w rozdziale 7f.

<sup>40)</sup> 1d. Dla terenów zawartych na rysunku planu nr 1E ustala się następujące zasady lokalizacji wież telefonii komórkowej: dopuszcza się lokalizację wież telefonii komórkowej bez ograniczeń.

2. Na terenach rolniczych oznaczonych na rysunku planu jako R i R/ZL dopuszcza się zalesienia użytków rolnych.

<sup>41)</sup> 3. Lokalizację nowych budynków mieszkalnych na rysunku planu dopuszcza się poza strefą uciążliwości drogi KD.G.01, o szerokości 75 m, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych dla jednostki 10 zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust 4.

<sup>42)</sup> 4. Lokalizacja nowych budynków mieszkalnych położonych w obrębie jednostki 10 zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów położonych w tej jednostce.

#### **§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Ustala się następujące zasady kompozycji krajobrazu:

1) w celu kształtowania właściwych warunków ekspozycji krajobrazu obowiązuje kształtowanie przestrzeni uwzględniające:

---

<sup>37)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 7 pkt 1 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

<sup>38)</sup> Jak w odnośniku 37

<sup>39)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 7 pkt 1 uchwały, o której mowa w odnośniku 2

<sup>40)</sup> Jak w odnośniku 39

<sup>41)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 7 pkt 2 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

<sup>42)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 7 pkt 3 uchwały, o której mowa w odnośniku 1



a) niezakłócony widok z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej, jest to widok na zespół obiektów budowlanych, zieleni i inne obiekty naturalne z punktu, którego przekształcanie (w szczególności poprzez budowę nowych obiektów) może być dokonane tak, aby nie zakłócić widoku obszarów i obiektów określonych w planie (harmonijnej pierzei lub sylwety), które były podstawą jego wyznaczenia. W przypadku osi widokowej wykluczone jest zasłonięcie obiektu stanowiącego zamknięcie osi.

b) zamknięcie kompozycyjne, akcent kompozycyjny: wyróżnienie widokowe przestrzeni publicznej elementem kompozycji obiektu, obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zieleni,

- jako elementów zagospodarowania o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców (w szczególności potrzeby identyfikacji miejsca i identyfikacji z miejscem), poprawy jakości ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych;

2) obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku z punktów widokowych, ciągów widokowych i osi widokowych, oznaczonych na rysunku planu, zasady dotyczące ochrony i kształtowania wymienionych elementów zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

2. Na terenach o przeznaczeniu MN, MU, MM obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno.

<sup>43)</sup> 3. Dla terenów jednostek 06, 07, 08, 09, 10 obowiązują ustalenia zawarte w ust.1 i 2 oraz dodatkowo ustala się następujące nakazy, zakazy i dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów mające na celu ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego:

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

a) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych:

- w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (oznaczonych na rysunkach planu symbolem MN), w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi turystyki (oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,UT) , w terenach przeznaczonych pod zabudowę

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

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

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

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

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

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

b) w terenach, gdzie dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych ustala się maksymalną moc elektrowni wiatrowej na jednej działce budowlanej do 20 kW; maksymalna wysokość elektrowni wiatrowych obejmująca wysokość masztu i wysokość / długość elementu napędowego (śmigła, turbiny , itp.) - według ustaleń szczegółowych zawartych w kartach terenów - w ust 5 pkt 3 lit e; wysokość śmigła do ¼ wysokości masztu;

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

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

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

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

---

<sup>43)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 8 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

- b) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonych na rysunku planu symbolem MN), w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki (oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,UT), w terenach sportu i rekreacji u terenach zieleni urządzonej (oznaczonych na rysunku planu symbolem US,ZP), w terenach zieleni urządzonej (oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP):
- zakazuje się lokalizacji wszelkich nośników reklamowych wolnostojących,
  - dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych i reklam umieszczanych na budynkach - powierzchnia tablicy (szyldu) do 0,50m<sup>2</sup> ;
- c) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonych na rysunku planu symbolem MN), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej i zabudowy mieszkalno – usługowej(oznaczonych na rysunku planu symbolem MU), w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę usługową i usługi turystyki (oznaczonych na rysunku planu symbolem MU,UT), w terenach zabudowy zagrodowej, terenach usług turystyki (oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,RM,UT), w terenach zabudowy zagrodowej i terenach zabudowy usługowej (oznaczonych na rysunku planu symbolem RM,U), w terenach rolniczych i zabudowy zagrodowej (oznaczonych na rysunku planu symbolem R, RM) oraz w terenach rolniczych (oznaczonych na rysunku planu symbolem R):
- dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych i reklam wolnostojących - powierzchnia tablicy do 1,20 m<sup>2</sup> , oraz umieszczanie nośników reklamowych i informacyjnych na budynkach - powierzchnia tablicy (szyldu) do 0,50 m<sup>2</sup>,
- d) w terenach kanalizacji sanitarnej (oznaczonych na rysunku planu symbolem K), lasu (oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL), w terenach wód powierzchniowych (oznaczonych na rysunku planu symbolem WS) w terenach dróg publicznych (oznaczonych na rysunku planu symbolem KD.D) i dróg wewnętrznych (oznaczonych na rysunku planu symbolem KD.W):
- dopuszcza się tablice informacyjne związane z użytkowaniem terenów, powierzchnia tablicy (szyldu) do 0,50 m<sup>2</sup>,
  - wyklucza się lokalizację nośników reklamowych i reklam wolnostojących;
- d) w terenach zabudowy usługowej (oznaczonych na rysunku planu symbolem U):dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych i reklam wolnostojących - powierzchnia tablicy do 1,2 m<sup>2</sup> , oraz umieszczanie nośników reklamowych i informacyjnych na budynkach - powierzchnia tablicy (szyldu) do 0,50 m<sup>2</sup>:
- e) w terenach położonych w jednostce 10 ustala się dodatkowo zakaz lokalizowania tablic emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED w sposób oddziałujący na użytkowników drogi krajowej nr 55;
- f) dla zabytkowych obiektów, dla zabytkowego zespołu budynków, strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy osady śródlądowej obowiązują ustalenia podane w § 10 ust. 8, 9 i 10;
- 4) wszelkie urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej muszą być zamaskowane, w tym konstrukcje wież o kolorystyce maskującej, na konstrukcji wież telekomunikacyjnych wprowadza się zakaz lokalizowania reklam.

<sup>44)</sup> 4. Dla obszaru jednostki 11 obowiązują ustalenia zawarte w ust.1 i 2 oraz dodatkowo ustala się następujące nakazy, zakazy i dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów mające na celu ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego:

1) zasady lokalizacji indywidualnych źródeł energii ( w rozumieniu § 3 pkt 29):

a) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych:

- w terenach dróg publicznych (oznaczonych na rysunku planu symbolem 11.7.KD.Z i 11.8.KD.D) oraz w odległości minimum 1,5 krotnej wysokości łącznie wieży i śmigła od linii rozgraniczających tych dróg,

- w terenach dróg wewnętrznych (oznaczonych na rysunku planu symbolem 11.9.KD.W,

---

<sup>44)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 8 uchwały, o której mowa w odnośniku 6

11.10.KDW, 11.11.KDW),

- w strefie ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego (TK) oraz w odległości minimum 1,5-krotnej wysokości łącznie wieży i śmigła od wydzielenia tej strefy,

- w pasie technicznym infrastruktury (IT),

- w obrębie grupy drzew do zachowania i zieleni izolacyjno – krajobrazowej,

- w strefie ograniczeń wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej (IE);

b) w terenach, gdzie dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych ustala się maksymalną moc elektrowni wiatrowej na jednej działce budowlanej lub terenie objętym inwestycją do 20 kW;

wysokość maksymalna elektrowni wiatrowych obejmująca wysokość masztu i wysokość / długość elementu napędowego (śmigła, turbiny, itp.) według ustaleń szczegółowych zawartych w kartach terenów - w ust 5 pkt 3 lit d; wysokość śmigła do ¼ wysokości masztu;

2) ustala się następujące zasady lokalizacji nośników reklamowych i informacyjnych (w rozumieniu definicji podanej w § 3 ust. 24):

a) zakazuje się lokalizacji wszelkich nośników reklamowych i informacyjnych:

- w terenach dróg publicznych (oznaczonych na rysunku planu symbolem 11.7.KD.Z i 11.8.KD.D),

- w terenach dróg wewnętrznych (oznaczonych na rysunku planu symbolem 11.9.KDW, 11.10.KDW, 11.11.KDW),

- w pasie technicznym infrastruktury (IT),

- w strefie ograniczeń wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej (IE),

- w obrębie grup drzew do zachowania i zieleni izolacyjno – krajobrazowej;

b) w terenach pozostałych:

- dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych i informacyjnych wolnostojących o wysokości do 5m i powierzchni ekspozycji do 8m<sup>2</sup>; wyklucza się reklamy i urządzenia informacji emitujące zmienne światło,

- dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych i informacyjnych na budynkach, powierzchnia ekspozycji (tablicy, szyldu itp.) do 2m<sup>2</sup>,

- zakazuje się umieszczanie nośników reklamowych i informacyjnych na ogrodzeniach oraz na konstrukcji wież telekomunikacyjnych;

3) dla jednostki 11 stosuje się zasady kształtowania zabudowy podane w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 7f.

## **§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. Część terenu objętego planem położona jest a w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Białej Góry”, utworzonego w 1985 uchwałą VI/51/85 WRN w Elblągu, obowiązują zasady zawarte w Rozporządzeniu Nr 5/05 Wojewody Pomorskiego z dnia 24 marca 2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim oraz Rozporządzeniem Nr 23/07 Wojewody Pomorskiego z dnia 6 lipca 2007 roku zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.

2. Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego i utrzymania różnicowania biotycznego oraz dla kształtowania prawidłowych, ekologicznych warunków życia ustala się obszar osnowy ekologicznej terenu. Na osnowę ekologiczną Sztumskiego Pola składają się tereny korytarzy ekologicznych i obszarów aktywnych biologicznie, oznaczone na rysunku planu:

1) na terenach zabudowy osnowę ekologiczną tworzą:

a) tereny powierzchni biologicznie czynnych,

b) tereny powierzchni biologicznie czynnych z zadrzewieniami (biogrupy), pasy zieleni o funkcji izolacyjnej,

c) inne tereny aktywne przyrodniczo jak tereny zieleni urządzonej, skwery, stawy, jeziorka;

2) poza terenem zabudowy osnowę ekologiczną tworzą:

a) tereny pozostające w rolniczym lub leśnym użytkowaniu, oznaczone na rysunku planu jako ZL, R/ZL, R,

b) tereny korytarzy ekologicznych w obszarach niezabudowanych, oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem;

3) na terenach zaliczonych do osnowy ekologicznej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- a) ochrona istniejących wartości i powiązań przyrodniczych,
  - b) zachowanie ciągłości przestrzennej i trwałości czasowej zasadniczych elementów środowiska,
  - c) zachowanie zróżnicowania gatunkowego, równowagi ekologicznej i odnawialności zasobów środowiska przyrodniczego;
- zasady powyższe realizuje się poprzez ustalenia ogólne i szczegółowe dla poszczególnych terenów;
- 4) na terenach zaliczonych do korytarza ekologicznego obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
    - a) ochrona istniejących wartości i powiązań przyrodniczych,
    - b) zachowanie ciągłości przestrzennej i trwałości czasowej zasadniczych elementów środowiska,
    - c) zachowanie zróżnicowania gatunkowego, równowagi ekologicznej i odnawialności zasobów środowiska przyrodniczego,
    - d) obowiązuje podejmowanie działań zmierzających do rozszerzenia i wzmocnienia powiązań przyrodniczych oraz ciągłości przestrzennej systemu osnowy ekologicznej, w szczególności wprowadzanie zalesień, zachowanie, pielęgnacja lub odtwarzanie naturalnej obudowy biologicznej cieków i zbiorników wodnych przez zadrzewienia, zakrzaczenia oraz tworzenie nieprzeorywanego darni trawiastej, wdrażanie dostępnych programów rolno środowiskowych.

3. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:

- 1) na całym terenie objętym rysunkiem planu wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych, tj.:
  - a) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,
  - b) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,
  - c) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,
  - d) w przypadku awarii powodujących zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi;
- 2) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.

<sup>45)</sup> 4. Dla terenów jednostek nr 06, 07, 08, 09, 10 objętych rysunkami planu nr 1A, 1B, 1C, 1D obowiązują ustalenia zawarte w ust. 2 i 3 oraz dodatkowo ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska; zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska za wyjątkiem:
  - a) terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1A symbolami: 06.1.MN,RM,UT; 06.2.MN,RM,UT; 06.6.U,US; 06.13.R,RM; 07.2.RM,U;
  - b) terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1D symbolami: 10.1.U i 10.2.U;
  - c) realizacji inwestycji celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami środowiska;
- 3) dla prowadzonej działalności ustala się wymóg spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji;
- 4) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną; ustalenie to nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do chronionych roślin, grzybów oraz

<sup>45)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 9 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

zwierząt;

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

6) ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunki gruntowo – wodne, zachowując spójność systemu melioracyjnego całego obszaru oraz zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych; ustala się zasadę nadrzędności i ciągłości systemu urządzeń melioracyjnych nad celami inwestycyjnymi;

7) drogi przechodzące w miejscach przecięcia cieków, rowów i przez zagłębienia terenów należy wyposażyć w przepusty umożliwiające migrację zwierząt;

8) ustala się nakaz zebrania wierzchniej warstwy ziemi przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;

9) ustala się następujące poziomy hałasu wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN,RM,UT; MN; MU; MN,UT ; MU,UT-  
jak

dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami R,RM i RM,U - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: US, ZP i ZP jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;

10) przy zagospodarowaniu działek budowlanych należy:

a) dla dojazdów i dojeżdżać stosować nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne;

b) w maksymalnym stopniu zachować istniejące drzewa;

11) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi ( na terenach znajdujących się w obszarze oddziaływań akustycznych dróg) ustala się wymóg zastosowania środków technicznych doprowadzających poziom hałasu do wartości obowiązujących norm zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

<sup>46)</sup> 5. Dla terenu jednostki 11 obowiązują ustalenia zawarte w ust. 2 i 3 oraz dodatkowo ustala się:

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

2) dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

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

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

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

6) przy kształtowaniu terenów biologicznie czynnych w tym nasadzeniach drzew i krzewów należy stosować gatunki rodzime zgodne z warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych i zastosowaniem kompozycji wielopiętrowych;

7) ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunki gruntowo – wodne, zachowując spójność systemu melioracyjnego całego obszaru oraz zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych; ustala się zasadę nadrzędności i ciągłości systemu urządzeń melioracyjnych nad celami inwestycyjnymi;

8) drogi przechodzące w miejscach przecięcia cieków, rowów i przez zagłębienia terenów należy wyposażyć w przepusty umożliwiające migrację zwierząt;

---

<sup>46)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 9 uchwały, o której mowa w odnośniku 6

- 9) ustala się nakaz zebrania wierzchniej warstwy ziemi przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
- 10) przy zagospodarowaniu działek budowlanych należy:
- a) dla dojazdów i dojeżdżać stosować nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne;
  - b) w maksymalnym stopniu zachować istniejące drzewa;
- 11) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi (na terenach znajdujących się w obszarze oddziaływań akustycznych dróg) ustala się wymóg zastosowania środków technicznych doprowadzających poziom hałasu do wartości obowiązujących norm zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- 12) prace niwelacyjne należy ograniczyć do minimum;
- 13) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

#### **§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków.
2. Ustala się obszary ochrony konserwatorskiej, których granice oznaczone są na rysunku planu odpowiednim symbolem:
  - 1) zabytkowe zespoły budowlane, do których zalicza się:
    - a) zespół zabudowy osady śródlęsnej związanej z przemysłem drzewnym w obrębie Sztumskie Pole,
    - b) zespół zabudowy z 1927r. przy drodze ze Sztumu do Sztumskiego Pola,
    - c) zespół zabudowy dworca kolejowego w Sztumie;
  - 2) strefę ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej;
  - 3) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

#### 3. Na obszarach zabytkowych zespołów zabudowy obowiązuje szczególna opieka nad zachowanymi historycznymi elementami struktury przestrzennej, w tym:

- 1) ochronie konserwatorskiej podlegają oznaczone na rysunku planu obiekty o ochronionej kompozycji w zakresie historycznych cech: bryły, kształtu dachu, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych, wszelkie działania dotyczące chronionych cech zabytkowej zabudowy wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla oznaczonych na rysunku planu obiektów dopuszcza się remonty, przystosowanie ich do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, a także rozbiórkę obiektu w sytuacji jego złego stanu technicznego, przy uzgodnieniu w/w działań z właściwym konserwatorem zabytków;
- 3) w zagospodarowywaniu terenów należy uwzględniać historyczne formy zagospodarowania, w przypadku wprowadzenia nowej zabudowy należy ją pod względem linii zabudowy, skali, gabarytów, usytuowania i formy dachu kształtować w nawiązaniu do oznaczonych obiektów znajdujących się w granicach strefy.  
Realizacja przyjętych założeń następuje poprzez ustalenia szczegółowe dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 4) zachowanie historycznej kompozycji przestrzennej, w tym:
  - a) historycznych podziałów katastralnych, zakaz dokonywania podziałów prostopadłe w stosunku do tych granic,
  - b) zachowanie historycznych nawierzchni oraz w miarę możliwości ich odtworzenie i uzupełnienie,
  - c) zachowanie czytelności podziału niwy siedliskowej na poszczególne strefy, w tym: zabudowy, ogrodów, roli uprawnej,
  - d) historycznego układu zabudowy, w tym rozplanowania zabudowy mieszkaniowej oraz towarzyszącej zabudowy gospodarczej,
  - e) ochrona i uzupełnienie historycznej zieleni, w tym zadrzewień wzdłuż dróg i granic parceli.

#### 4. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej obowiązuje:

- 1) projektowanie nowej zabudowy o dobrym standardzie materiałowym i technologicznym, w oparciu o projekty nawiązujące do tradycji budowlanej miejscowości i regionu;
- 2) ochrona i uzupełnienie historycznej zieleni, w szczególności wzdłuż dróg oraz zieleni wysokiej

związanej z historycznymi siedliskami;

3) zachowanie najcenniejszych elementów historycznej struktury przestrzennej i w sposób harmonijny kształtowanie współczesnych elementów zabudowy z poszanowaniem przestrzenno-architektonicznych wartości historycznego zagospodarowania.

5. W celu ochrony stanowisk archeologicznych ustala się pięć strefy ograniczonej ochrony archeologiczno- konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu:

1) ustala się obowiązek przeprowadzenia, dla wszystkich inwestycji lokalizowanych w strefie, interwencyjnych badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego prowadzonego w trakcie realizacji inwestycji, po zakończeniu których teren może być trwale zainwestowany; w przypadku stwierdzenia relikwów archeologicznych ustala się konieczność przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych;

2) szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych właściwy konserwator zabytków ustala w drodze decyzji.

6. Ochronie podlegają oznaczone na rysunku planu:

1) obiekty o ochronionej kompozycji w zakresie historycznych cech: bryły, kształtu dachu, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych;

2) dla oznaczonych na rysunku planu obiektów o chronionej kompozycji dopuszcza się:

a) zmiany związane z przystosowaniem ich do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, tak by możliwe było użytkowanie obiektów zapewniające bieżącą konserwację i ochronę przed dewastacją, przy zachowaniu ich w możliwie niezmienionym kształcie,

b) dopuszcza się remonty oraz rozbiórkę budynku o złym stanie technicznym, pod warunkiem usytuowania nowej zabudowy nawiązującej do pierwotnego obiektu oraz w miejscu wyburzonego obiektu;

3) zespoły zabudowy, dla których obowiązują następujące zasady:

a) zachowanie charakterystycznego usytuowania budynków i zieleni na działce,

b) zachowanie charakteru, skali i proporcji obiektów,

c) kontynuacja występujących historycznie tradycji budowlanych w nowej zabudowie.

7. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

<sup>47)</sup> 8. Na terenie jednostki 06 występuje obiekt budowlany ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków:

1) trafostacja na działce nr ew. 216 ( rysunek planu nr 1A, teren 07.10.ZP) - obiekt oznaczony na rysunku planu nr 1A symbolem „A”;

2) dla ww. obiektu budowlanego ustala się:

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

b) zakaz nadbudowy, rozbudowy, ocieplania od zewnątrz;

c) dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem obiektu do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych oraz konserwację; przy przebudowach ustala się nakaz zachowania elementów chronionych;

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

e) zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej na obiekcie;

f) zakaz lokalizacji nośników reklamowych i reklam wolnostojących i montowanych na ww. obiekcie oraz

w promieniu do 5 m od tego obiektu; na ww. obiekcie dopuszcza się lokalizację wyłącznie szyldu dotyczącego ochrony obiektów i prowadzonej w budynku działalności, powierzchnia tablicy (szyldu) do

---

<sup>47)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 10 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

0,5 m<sup>2</sup>;

g) w razie konieczności rozbiórki obiektu w sytuacji uzasadnionej jego stanem zachowania stwarzającym

zagrożenie dla życia lub mienia ludzkiego, potwierdzonym opinią techniczną wykonaną przez osoby posiadające właściwe uprawnienia do wykonywania takich opinii należy wykonać przed rozbiórkową inwentaryzację pomiarową i fotograficzną obiektu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

h) wszelkie działania w obrębie elementów chronionych podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony i opieki nad zabytkami oraz przepisom budowlanym odnoszącym się do obiektów i obszarów zabytkowych.

<sup>48)</sup> 9. Na terenach jednostek 06, 08, 09 występują budynki o wartościach historyczno - kulturowych i zespół

budynków o wartościach historyczno – kulturowych (zabytkowa zagroda) objęte ochroną ustaleniami planu.

1) Wykaz budynków i zespołu budynków:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l) zespół budynków o wartościach historyczno – kulturowych (zabytkowa zagroda), na działce nr ew 45–

zespół oznaczony graficznie na rysunku planu i budynki oznaczone symbolem „Ł” (rysunek planu nr 1C,

teren 09.4.MN);

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

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

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

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

---

<sup>48)</sup> Jak w odnośniku 47



chronionych;

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

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

f) zakaz lokalizacji nośników reklamowych i reklam wolnostojących i montowanych na ww. obiektach oraz w promieniu do 5m od tych obiektów; na ww. obiektach dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego szyldu dotyczącego ochrony obiektów i prowadzonej w budynku działalności, powierzchnia tablicy (szyldu) do 0,5 m<sup>2</sup> ;

3) Dla zespołu budynków o wartościach historyczno – kulturowych (zabytkowej zagrody) wymienionego

w pkt 1) lit l dodatkowo ustala się:

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

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

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

1 do 1,5 -1,8;

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

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

f) zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej w obrębie zespołu;

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

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

i) wyklucza się z lokalizacji budynków i obiektów małej architektury wewnętrzne podwórza (dziedziniec);

teren należy zagospodarować jako przestrzeń otwartą: podwórze, zieleń niską (trawnik) z dopuszczeniem

pojedynczych drzew; dopuszcza się miejsca postojowe;

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

<sup>49)</sup> 10. Dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej ustala się:

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

a) zakaz lokalizacji wolnostojących elektrowni wiatrowych;

b) zakaz lokalizacji wolnostojących kolektorów słonecznych, instalacji fotowoltaicznych:

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

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

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

c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych i reklam wolnostojących i montowanych na budynkach; na budynkach dopuszcza się lokalizację wyłącznie szyldu dotyczącego ochrony obiektów i prowadzonej w budynku działalności, powierzchnia tablicy (szyldu) do 0,5 m<sup>2</sup> ;

d) dla budynków mieszkalnych i usług turystyki nowych i rozbudowywanych obowiązuje rzut prostokątny,

---

<sup>49)</sup> Jak w odnośniku 47

proporcje rzutu 1 do 1,5 -1,8;

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

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

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

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

<sup>50</sup>) 11. Dla strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia zawarte w kracie terenu 07.7.ZL.

<sup>51</sup>) 3) Teren jednostki 11 położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji zabytkowego zespołu

Starego Miasta Sztumu. W strefie ustala się:

a) ograniczenie gabarytów i wskaźników zabudowy zgodnie z ustaleniami podanymi w ustaleniach szczegółowych w rozdziale 7f;

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

### **§ 11. Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych**

1. Obowiązuje zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych:

a) w ciągach komunikacyjnych należących zarówno do głównego układu drogowego jak i do wewnętrznego układu drogowego,

b) na terenach o ustalonym dostępie ogólnym lub publicznym.

2. Dla ogrodzeń ustala się:

1) ogrodzenie działki nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej ulicy ustalonej w planie;

2) na terenach przeznaczonych w planie dla funkcji mieszkaniowych lub mieszkaniowo usługowych:

a) wymaga się ogrodzeń azurowych co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu,

b) łączna powierzchnia prześwitów powinna wynosić co najmniej 50% powierzchni azurowej części ogrodzenia między słupami,

c) wyklucza się stosowanie ogrodzeń w postaci przeseł prefabrykowanych i pełnych betonowych.

<sup>52</sup>) 3. Dla terenów jednostek 06, 07, 08, 09, 10 ustala się dodatkowo następujące nakazy, zakazy i dopuszczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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

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

<sup>53</sup>) 4. Dla terenów położonych w jednostce 11 ustala się następujące nakazy, zakazy i dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) obowiązują zasady lokalizacji nośników reklamowych zawarte w § 8 ust. 4 pkt 2;

2) obowiązują zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, urządzeń technicznych i zieleni podane w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 7f.

### **§ 12. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie**

---

<sup>50</sup>) Jak w odnośniku 47

<sup>51</sup>) W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 10 uchwały, o której mowa w odnośniku 6

<sup>52</sup>) W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 11 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

<sup>53</sup>) W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 11 uchwały, o której mowa w odnośniku 6

## **przepisów odrębnych**

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

2. Na terenie objętym planem nie występują: tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, nie występują również naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych.

<sup>54)</sup> 3. Dla terenów jednostek 06, 07, 08, 09, 10 ustala się następujące nakazy, zakazy i dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zawarto w § 10 ust.8;
- 2) obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 6a i 7a;
- 3) w terenach nie występują tereny górnicze;
- 4) w terenach nie występują tereny narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 5) w terenach nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

<sup>55)</sup> 4. Dla terenów położonych w jednostce 11 ustala się następujące nakazy, zakazy i dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych

a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) ustalenia wynikające ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zawarto w § 10 ust.10 pkt 3;
- 2) obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 6b;
- 3) w terenach nie występują tereny górnicze;
- 4) w terenach nie występują tereny narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 5) w terenach nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 6) na terenach o spadkach powyżej 10 % występują obszary potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi; w terenach tych wszelkie prace ziemne i inwestycje muszą być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp, w celu przeciwdziałania potencjalnym zagrożeniom geodynamicznym.

## **§ 13. Scalanie i podział nieruchomości**

- na terenie objętym planem nie ustala się granic terenów objętych scalaniem i podziałem nieruchomości.

<sup>56)</sup> **§ 13a. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości dla jednostek 06, 07, 08, 09, 10.**

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działek dla poszczególnych terenów – według ustaleń szczegółowych dla danego terenu zawartych w rozdziałach 7a, 7b, 7c, 7d, 7e. Podana dla poszczególnych terenów minimalna powierzchnia działek dotyczy nowych podziałów terenów na działki budowlane, dokonywanych po dniu wejścia w życie planu. Dla działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dla dojazdów w obrębie terenów funkcjonalnych, dla poszerzenia dróg publicznych i dróg wewnętrznych, podziału działek w celu przyłączenia ich do działek przyległych na cele poprawy warunków zagospodarowania działek –powierzchnia działek dowolna;
  - b) minimalna szerokość frontu działek 18 m, maksymalna szerokość frontu działek 50m; ustalenie nie dotyczy działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dla dojazdów w obrębie

<sup>54)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 12 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

<sup>55)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 12 uchwały, o której mowa w odnośniku 6

<sup>56)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 13 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

terenów funkcjonalnych, dla poszerzenia dróg publicznych i dróg wewnętrznych, podziału działek w celu

przyłączenia ich do działek przyległych na cele poprawy warunków zagospodarowania działek, działek skrajnych i narożnych, dla których dopuszcza się szerokość frontu działek dowolną;

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, do którego przylega działka: od 60 stopni

do 90 stopni; dla działek skrajnych i narożnych – dowolny;

2. Dla wydzielanych działek stanowiących dojazdy do działek budowlanych i terenów rolnych należy przyjmować następujące zasady:

- szerokość minimum 8 m;

- dojazdy projektować jako przelotowe – to jest połączone z drogami publicznymi lub z drogami wewnętrznymi oznaczonymi na rysunku planu; w sytuacji braku takiej możliwości, dojazdy mogą być nieprzelotowe, jeśli są zakończone zatoczką do zawracania o wymiarach minimum 13 m x 13 m.

#### <sup>57)</sup> § 13b. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości wyłącznie podziału nieruchomości dla jednostki 11:

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

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

b) minimalna szerokość frontu działek 18 m, maksymalna szerokość frontu działek 50 m; ustalenie nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego, dla których dopuszcza się szerokość frontu działek dowolną;

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, do którego przylega działka: od 60 stopni do 90 stopni; dla działek skrajnych kąt położenia dowolny;

2. Dla wydzielanych działek stanowiących dojazdy do działek budowlanych należy przyjmować następujące zasady: szerokość minimum 8m, dojazdy projektować, jako przelotowe – to jest połączone z

drogami publicznymi lub z drogami wewnętrznymi oznaczonymi na rysunku planu; w sytuacji braku takiej możliwości, dojazdy mogą być nieprzelotowe, zakończone zatoczką do zawracania o wymiarach minimum 13 m x 13 m.

#### § 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Ustala się zasady dotyczące podziałów geodezyjnych:

1) obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku; wydzielenie działki po obrysie budynku dopuszcza się jedynie w sytuacji, gdy na tak wydzielonej działce możliwe jest odtworzenie budynku z zachowaniem obowiązujących przepisów;

2) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

3) dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni wynikającej z potrzeb tj. mniejszych, niż wynika to z ustaleń szczegółowych na danym terenie;

4) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia minimalna działki ustalona dla podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego w ustaleniach szczegółowych.

---

<sup>57)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 13 uchwały, o której mowa w odnośniku 6

<sup>58)</sup> 1a. Dla jednostek 06, 07, 08, 09, 10 obowiązują zasady podziałów geodezyjnych podane w § 13a ust.1 pkt 1 i ust.2.

2. Ustalenia dotyczące zmiany sposobu użytkowania: w budynkach wielorodzinnych przeznaczanie pomieszczeń na lokale użytkowe dopuszcza się pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego wejścia (dojścia) od ulic i placów ogólnodostępnych i niezależnego od wejścia (dojścia), z którego korzystają mieszkańcy budynku.

3. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania: zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku.

4. W przypadku przekształcania istniejącej substancji budowli ochronnych należy dokonać uzgodnienia projektu z właściwym organem Obrony Cywilnej.

5. Wyklucza się lokalizację budowli o wysokości przekraczającej 100m.

6. Na terenie objętym planem znajduje się linia średniego napięcia, w sąsiedztwie linii energetycznych obowiązują ograniczenia dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi:  
1) dla linii energetycznej średniego napięcia 15 KV, szerokość tej strefy wnosi 14m, tj. po 7 m na każdą stronę od osi słupów, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii polegającej na jej skablowaniu - w strefie ograniczeń wysokość zagospodarowania (obiektów) i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z odpowiednim gestorem sieci energetycznej.

<sup>59)</sup> 6a. Dla jednostek 06 i 07 położonych w strefie ograniczeń wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej (IE), oznaczonej na rysunku planu nr 1A, obowiązują warunki zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu.

<sup>60)</sup> 6b. Dla terenów położonych w jednostce 11 - w strefie ograniczeń wzdłuż napowietrznej wzdłuż linii elektroenergetycznej (IE) oznaczonej na rysunku planu nr 1E obowiązują ustalenia szczegółowe dla danego terenu.

7. Przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200, 6,3 MPa; w sąsiedztwie gazociągu obowiązują zasady ustalone w Rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. Nr 139, poz. 686), zasady zagospodarowania w sąsiedztwie gazociągu zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

<sup>61)</sup> 7a. Dla terenu 09.5. w jednostce 09 znajdującego się w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 200 ( IG), oznaczonej na rysunku planu nr 1C , obowiązują warunki zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu.

<sup>62)</sup> 7b. Dla terenów położonych w jednostce 11 - w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 200 (IG) , oznaczonej na rysunku planu nr 1E , obowiązują ustalenia szczegółowe dla danego terenu.

8. Przez obszar opracowania przebiega linia kolejowa:

---

<sup>58)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 14 pkt 1 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

<sup>59)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 14 pkt 2 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

<sup>60)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 14 pkt 1 uchwały, o której mowa w odnośniku 6

<sup>61)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 14 pkt 3 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

<sup>62)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 14 pkt 2 uchwały, o której mowa w odnośniku 6

1) linia kolejowa w granicach objętych planem stanowi teren zamknięty, wyznaczony w załączniku do nr 11, poz.72 z dnia 14 października 2005 r. „Wykaz działek ewidencyjnych, przez które przebiegają linie Kolejowe uznane jako tereny zamknięte w granicach województw”. Teren zamknięty oznaczony jest na rysunku planu symbolem TZ;

2) w sąsiedztwie terenu kolejowego występuje strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania, w której obowiązują przepisy o usytuowaniu budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowej.

<sup>63</sup>) 8a.

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

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

<sup>64</sup>)8b)W jednostkach 06, 07, 08, 09, 10 występuje pas techniczny infrastruktury (IT), oznaczony na rysunkach planu nr 1A, nr 1B, nr1 C, nr 1D; dla terenów położonych w tym pasie obowiązują warunki zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu.

<sup>65</sup>)8b.1) W obszarze jednostki 11 nie występują tereny zamknięte;

2) W obszarze jednostki 11 występuje strefa ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego (TK) oznaczona na rysunku planu nr 1E; dla terenów położonych w tej strefie obowiązują ustalenia szczegółowe dla danego terenu.

<sup>66</sup>)8c) W obszarze jednostki 11 występuje pas techniczny infrastruktury (IT), oznaczony na rysunku planu nr 1E; dla terenów położonych w tym pasie obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w karcie danego terenu.

9. Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami nieprzekraczalne linie zabudowy od lasów wynoszą 12 m.

<sup>67</sup>) 9a. W jednostkach 06,07,08,09 ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziałach 7a,7b, 7c, 7d.

10. Obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar na podstawie art. 27 Prawa wodnego z dnia 18 lipca 2001 r.

11. Za zgodne z planem uznaje się parametry zabudowy i parametry zagospodarowania terenu ustalone w prawomocnej decyzji.

## **§ 15. Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy**

1. Poszczególne tereny elementarne obsługiwane są przez drogi publiczne i drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu. Zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych zawierają ustalenia szczegółowe dla tych terenów.

2. Do dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym zalicza się drogę wojewódzką Nr 603 – KD.Z.01 – ulica klasy Z – zbiorcza; zakłada się przebudowę tej drogi polegającą na jej modernizacji i rozbudowie do klasy Z – ulica zbiorcza KD.Z.01 oraz droga KD.Z.27.

---

<sup>63</sup>) W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 14 pkt 4 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

<sup>64</sup>) W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 14 pkt 5 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

<sup>65</sup>) W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 14 pkt 3 uchwały, o której mowa w odnośniku 6

<sup>66</sup>) W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 14 pkt 4 uchwały, o której mowa w odnośniku 6

<sup>67</sup>) W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 14 pkt 6 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

3. Układ dróg publicznych o znaczeniu lokalnym tworzą pozostałe drogi i ulice gminne:

- 1) w jednostce Nr 01 ulice klasy L - lokalna: KD.L.02 i KD.L.03 oraz ulica klasy D – dojazdowa: KD.D.08;
- 2) w jednostce Nr 02 ulice klasy L – lokalna: KD.L.02, KD.L.04, KD.L.05 oraz ulice klasy D – dojazdowa: KD.D.12, KD.D.13, KD.D.14 i KD.D.15;
- 3) w jednostce Nr 03 ulice klasy L – lokalna: KD.L.02, KD.L.03 i KD.L.04;
- 4) w jednostce Nr 04 ulica klasy L – lokalna: KD.L.04 oraz ulice klasy D – dojazdowa: KD.D.09, KD.D.10 i KD.D.11;
- 5) w jednostce Nr 05 ulice klasy L – lokalna: KD.L.06, KD.L.07, KD.L.28 oraz ulice klasy D – dojazdowa: KD.D.16, KD.D.17, KD.D.18, KD.D.19, KD.D.20, KD.D.21, KD.D.22, KD.D.23, KD.D.24, KD.D.25, KD.D.26.

<sup>68</sup>)5a) a) W jednostce 06 układ komunikacyjny w zakresie dróg publicznych tworzą:

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

b) W jednostce 07 nie ustala się przebiegu dróg publicznych; powiązanie terenów z drogami publicznymi

zapewniają drogi istniejące, przyległe do granic jednostki od strony zachodniej, północnej, południowej i wschodniej,

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

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

e) W jednostce 10 nie ustala się przebiegu dróg publicznych; powiązanie z drogami publicznymi zapewniają istniejące drogi publiczne przyległe do granic jednostki od strony wschodniej (droga krajowa nr 55) i od strony północnej oraz drogi projektowane przyległe do granic jednostki od strony południowej i od strony zachodniej.

<sup>69</sup>)5b. W obszarze jednostki 11 układ komunikacyjny w zakresie dróg publicznych tworzą:

a) droga klasy Z – zbiorcza o symbolu 11.7.KD.Z, istniejąca, stanowiąca fragment ul. Żeromskiego;

b) droga klasy D – dojazdowa o symbolu 11.8.KD. D, projektowana, stanowiąca część drogi przyległej do granic jednostki od strony zachodnie;

6) do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miejskiej.

4. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą dojazdy, ciągi pieszo jezdne i ciągi piesze oznaczone na rysunku planu.

<sup>70</sup>) 4a) W jednostkach 06, 07, 08, 09, 10 wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą drogi wewnętrzne:

a) w jednostce 06:

- droga wewnętrzna - projektowana: teren oznaczony na rysunku planu 1A symbolem 06.19.KDW; droga

stanowi dojazd do nowych terenów przeznaczonych do zabudowy;

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

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

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

---

<sup>68</sup>) W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 15 pkt 1 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

<sup>69</sup>) W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 15 pkt 1 uchwały, o której mowa w odnośniku 6

<sup>70</sup>) W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 15 pkt 2 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

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

e) w jednostce 10:

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

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

<sup>71)</sup> 4b.

a) obszar objęty zmianą planu nr 2 obsługiwany jest komunikacyjnie przez drogę publiczną (11.7.KD.Z) przebiegającą w południowej części terenu;

b) na obszarze objętym zmianą planu nr 2 wydziela się pas terenu o szerokości 5 m pod realizację drogi publicznej (11.8.KD.D); realizacja drogi łącznie z terenem przyległym po stronie zachodniej;

c) na obszarze objętym zmianą planu nr 2 wydziela się drogi wewnętrzne - tereny oznaczone na rysunku planu nr 1E symbolami: 11.9.KDW, 11.10.KDW, 11.11.KDW; droga 11.9.KDW połączona jest zjazdem publicznym z projektowaną drogą publiczną 11.8.KD.D, której część przebiega wzdłuż zachodniej granicy jednostki 11; drogi 11.10.KDW i 11.11. KDW połączone są zjazdem publicznym z drogą publiczną 11.7.KD.Z.

5. Przez obszar objęty planem przebiega czynna linia kolejowa nr 207 Toruń Wsch. – Malbork o znaczeniu regionalnym. Tereny kolejowe położone w granicach planu znajdują się w ewidencji terenów zamkniętych. Wykaz działek ewidencyjnych, przez które przebiegają linie kolejowe uznane jako tereny zamknięte w granicach województw. Granice terenów zamkniętych uwzględnia się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

6. Dla komunikacji rowerowej ustala się:

1) wzdłuż drogi wojewódzkiej Nr 603 przebiega trasa rowerowa o znaczeniu ponadlokalnym;

2) w urządzone trasy rowerowe należy wyposażyć wszystkie gminne ulice klasy L – lokalna;

3) w zależności od potrzeb mieszkańców gminy wskazana jest lokalizacja innych tras rowerowych:

a) w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z właściwym zarządcą terenu,

b) na terenach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania.

<sup>72)</sup> 4) W jednostce 10 dla komunikacji pieszej i rowerowej ustala się tereny położone po zachodniej stronie

drogi krajowej nr 55 – oznaczone na rysunku planu nr 1D symbolami 10.5.KDX i 10.6.KDX.

7. Ogólne zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni całkowitej domu do 150m<sup>2</sup> - 2 stanowiska postojowe na jeden budynek mieszkalny, dla budynku o powierzchni całkowitej domu powyżej 150m<sup>2</sup> - dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde następne 40m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe na mieszkanie,

c) dla innych funkcji: nie mniej niż 3 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu i 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej;

3) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom;

<sup>71)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 15 pkt 2 uchwały, o której mowa w odnośniku 6

<sup>72)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 15 pkt 3 uchwały, o której mowa w odnośniku 1



4) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych jako podstawowe przeznaczenie terenu a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.

<sup>73)</sup> 5) dla jednostek 06, 07, 08,09,10 ustala się:

a) następujące wskaźniki miejsc postojowych:

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

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

- dla usług gastronomii (restauracje, kawiarnie, bary itp.): minimum 1 miejsce postojowe na 10 m<sup>2</sup> sali konsumpcyjnej, oraz minimum 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione,

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

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

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

- usługi inne: minimum 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 mp

na 1 lokal usługowy, oraz minimum 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione,

- zieleń urządzona: minimum 1 miejsce postojowe na 500 m<sup>2</sup> powierzchni terenu;

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

- minimum 1 stanowisko na 1 – 6 miejsc postojowych;

- minimum 2 stanowiska na 7 – 15 miejsc postojowych;

- minimum 3 stanowiska na 16 – 40 miejsc postojowych;

- minimum 4 stanowiska na 41 – 100 miejsc postojowych;

- minimum 5 % stanowisk powyżej 100 miejsc postojowych;

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

<sup>74)</sup> 6. Dla terenów 11 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.

<sup>75)</sup> 8. Dla terenów położonych w obrębie jednostki 11 ustala się dojazdy do działek budowlanych (drogi) wydzielane w związku z podziałem terenu na działki budowlane muszą spełniać następujące wymogi:

a) szerokość minimum 6m,

b) obustronne połączenie z drogą publiczną (z wykluczeniem drogi 11.7.KD.Z) lub z drogami wewnętrznymi; w przypadku braku takiej możliwości dojazd musi być zakończony placem do zawracania o wymiarach minimum 13m x 13m.

## **§ 16. Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy**

1. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy

<sup>73)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 15 pkt 4 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

<sup>74)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 15 pkt 3 uchwały, o której mowa w odnośniku 6

<sup>75)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 15 pkt 4 uchwały, o której mowa w odnośniku 6

sieci i urządzeń istniejących:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu,
- 2) w wyznaczonych pasach technicznych,
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu,
- 4) na terenach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania.

## 2. Zasady obsługi:

1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;

<sup>76)</sup> 1a) Dla jednostek 06, 07, 08, 09, 10 dodatkowo ustala się:

- a) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę również z ujęć własnych;
- b) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne;
- c) dla ludności z obszaru jednostek zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw; wskazać ewentualne studnie awaryjne;
- d) dopuszcza się budowę sieci wodociągowych w innych terenach niż podano w ust. 1 w przypadku braku

technicznych lub prawnych możliwości ich usytuowania;

e) parametry sieci wodociągowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

<sup>77)</sup> 1b) Dla terenów położonych w jednostce 11 dopuszcza się zaopatrzenie w wodę również z ujęć własnych;

- a) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne;
- b) dla ludności z obszaru opracowania zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw, wskazać ewentualne studnie awaryjne;
- c) ustala się możliwość przebiegu sieci wodociągowych w drogach publicznych, drogach wewnętrznych; w pozostałych terenach dopuszcza się budowę sieci wodociągowych w przypadku braku technicznych możliwości ich usytuowania w drogach lub braku zgody właścicieli terenów;
- d) parametry sieci wodociągowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, ścieki z terenów przemysłowych należy podczyszczać na własnych urządzeniach podczyszczających stosownie do wymogów obowiązujących w tym zakresie norm a także gestora miejskiej kanalizacji sanitarnej;

<sup>78)</sup> 2a) dla jednostek 06, 07, 08, 09, 10 dodatkowo ustala się:

a) tymczasowo, to jest do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi danego terenu, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych, bezodpływowych. Po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej obowiązuje podłączenie obiektu do sieci, zbiorniki bezodpływowe przeznaczyć do

likwidacji lub po oczyszczeniu do innych celów gospodarczych;

b) dopuszcza się budowę sieci wodociągowych w innych terenach niż podano w ust. 1 w przypadku braku

technicznych lub prawnych możliwości ich usytuowania;

c) parametry sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;

<sup>79)</sup> 2b) Dla terenów położonych w jednostce 11 dodatkowo ustala się:

a) tymczasowo, to jest do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi danego terenu, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych bezodpływowych. Po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej obowiązuje podłączenie obiektu do sieci a zbiorniki bezodpływowe przeznaczyć do likwidacji lub po oczyszczeniu do innych celów gospodarczych;

---

<sup>76)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 16 pkt 1 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

<sup>77)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 16 pkt 1 uchwały, o której mowa w odnośniku 6

<sup>78)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 16 pkt 2 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

<sup>79)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 16 pkt 2 uchwały, o której mowa w odnośniku 6

<sup>80</sup>)2d) Dla terenów położonych w jednostce 11 ustala się możliwość przebiegu sieci kanalizacji sanitarnej w

drogach publicznych, drogach wewnętrznych; w pozostałych terenach dopuszcza się budowę sieci wodociągowych w przypadku braku technicznych możliwości ich usytuowania w drogach lub braku zgody właścicieli terenów; parametry sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) odprowadzenie wód deszczowych do kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie w granicach własnej działki. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych na terenach przemysłowych, składowych, baz transportowych, z terenów komunikacji drogowej, z powierzchni placów utwardzonych związanych z obsługą transportu oraz terenów o innym użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych – przed odprowadzeniem do gruntu i wód powierzchniowych wymagają oczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami;

<sup>81</sup>) 3a) dla jednostki 10 wyklucza się odprowadzenie wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 55 (przyległej do terenu jednostki nr 10 od strony wschodniej);

<sup>82</sup>) 3b) dla jednostek 06, 07,08, 09, 10 dodatkowo ustala się możliwość przebiegu sieci kanalizacji deszczowej we wszystkich terenach; parametry sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;

<sup>83</sup>) 3c) 3c) dla terenów położonych w jednostce 11 wyklucza się odprowadzenie wód opadowych do systemu odwodnienia ul. Żeromskiego (przyległej do terenu jednostki nr 11 od strony południowej);

<sup>84</sup>) 3d) Dla terenów położonych w jednostce 11 dodatkowo ustala się możliwość przebiegu sieci kanalizacji deszczowej we wszystkich terenach; parametry sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) zaopatrzenie w energię elektryczną wg warunków wydanych przez gestora sieci lub z indywidualnych źródeł;

<sup>85</sup>) 4a) Dla jednostek 06, 07,08, 09, 10 dodatkowo ustala się:

a) zasilanie terenów objętych planem poprzez istniejące i projektowane sieci 15 kV, 0,4kV, poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;

b) istniejącą i projektowaną sieć należy przystosować do projektowanego zagospodarowania;

c) usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi odbywa

się w porozumieniu z gestorem sieci;

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

<sup>86</sup>) 4b) Dla terenów położonych w jednostce 11 dodatkowo ustala się:

a) zasilanie terenów poprzez istniejące i projektowane sieci 15 kV, 0,4 kV, poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;

b) istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną należy przystosować do projektowanego zagospodarowania;

c) usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi w porozumieniu z gestorem sieci;

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

5) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, spełniających obowiązujące normy lub z sieci miejskiej;

6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej na warunkach wydanych przez gestora sieci lub z indywidualnych źródeł;

---

<sup>80</sup>) *Jak w odnośniku 79*

<sup>81</sup>) *W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 16 pkt 3 uchwały, o której mowa w odnośniku 1*

<sup>82</sup>) *Jak w odnośniku 81*

<sup>83</sup>) *W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 16 pkt 3 uchwały, o której mowa w odnośniku 6*

<sup>84</sup>) *Jak w odnośniku 83*

<sup>85</sup>) *W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 16 pkt 4 uchwały, o której mowa w odnośniku 1*

<sup>86</sup>) *W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 16 pkt 4 uchwały, o której mowa w odnośniku 6*

7) w zakresie usuwania odpadów obowiązuje utylizacja odpadów stałych poza terenem objętym planem na zorganizowanym wysypisku odpadów, odpadki poprodukcyjne utylizują i wywożą podmioty gospodarcze we własnym zakresie, zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Miejskiej w Sztumie;

<sup>87)</sup> 7a) Dla jednostek 06, 07,08,09,10 ustala się następujące zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji i teletechniki:

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

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

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

d) lokalizacja urządzeń telekomunikacyjnych i teletechnicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

<sup>88)</sup> 7b) Dla terenów położonych w jednostce 11 ustala się następujące zasady wyposażenia terenu w sieci i

urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji:

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

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

c) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przewidzianych pod ciągi komunikacyjne;

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

e) zaleca się:

- aby różni operatorzy telefonii komórkowej korzystali z tych samych wież i konstrukcji wspornych,

- aby lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej i występowanie pól elektroenergetycznych nie było uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska.

<sup>89)</sup> **§ 16a. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w jednostkach 06, 07, 08, 09,10. Dla terenów nie ustala sposobu tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenia ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

<sup>90)</sup> **§ 16b. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów położonych w jednostce 11. Dla terenów ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji budynków gospodarczych na okres realizacji inwestycji.**

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce nr 01.**

<sup>87)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 16 pkt 5 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

<sup>88)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 16 pkt 5 uchwały, o której mowa w odnośniku 6

<sup>89)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 17 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

<sup>90)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 17 uchwały, o której mowa w odnośniku 6

<sup>91)</sup> § 17. (uchylony)

<sup>92)</sup> § 18. (uchylony)

<sup>93)</sup> § 19. (uchylony)

#### **§ 20. Ustalenia dla terenu 01.MN.04**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

1) teren przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się:

a) w zabudowie usytuowanej w pierzei ulicy KD.L.02, dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych, na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację usług,

b) lokalizację funkcji turystycznych,

c) lokalizację zabudowy zagrodowej;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) tereny wydzielen wewnątrznych 04/1.1.KX, 04/1.2.KX, 04/1.3.KX i 04/1.4.KX przeznacza się dla dojazdów,

b) teren wydzielenia wewnętrznego 04/1.5.KS przeznacza się pod przepompownię ścieków,

c) teren wydzielenia wewnętrznego 04/1.6.ZL przeznacza się pod lasy.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady lokalizacji reklam:

a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,

b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 3m<sup>2</sup>,

c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zasady kształtowania zasobu zieleni:

a) zachowanie istniejących zbiorników wodnych jako zbiorników o funkcji retencyjnej,

b) zachowanie i pielęgnacja naturalnej obudowy brzegów tych zbiorników,

c) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu;

2) na terenie oznaczonym na rysunku planu odpowiednim symbolem obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. cały teren elementarny położony jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 4.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic KD.L.02,

b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dojazdów oznaczonych jako 04/1.1.KX, 04/1.2.KX, 04/1.3.KX i 04/1.4.KX,

c) w odległości 12m od granicy lasu oznaczonego jako wydzielenia wewnętrznego 04/1.6.ZL;

d) oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: od 7m do 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,

b) dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci

---

<sup>91)</sup> Uchylony przez § 2 ust. 18 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

<sup>92)</sup> Uchylony przez § 2 ust. 19 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

<sup>93)</sup> Uchylony przez § 2 ust. 20 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

dachowych: 30°- 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów, główne kalenice budynków w sąsiedztwie drogi KD.L.02: równoległe do tej drogi,

c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m, powyżej poziomu okalającego,

d) maksymalna wskaźnik powierzchni zabudowy dla jednego budynku mieszkalnego: 200m<sup>2</sup>;

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

5) zasady podziału na działki budowlane:

a) wielkość działek: minimalna 800 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: od 22 do 30m,

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

6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki.

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

1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleni i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

2) przez teren 01.MN.04 przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi.

Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia;

3) za zgodne z planem uznaje się parametry zabudowy i parametry zagospodarowania terenu ustalone w prawomocnej decyzji;

7. Obsługa komunikacyjna :

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) wjazd na działki z ulicy KD.L.02,

b) z ulic dojazdowych 04/1.1.KX, 04/1.2.KX, 04/1.3.KX i 04/1.4.KX;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5;

3) dla ulicy dojazdowej 04/1.1.KX ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 10m,

b) dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników, jako ciąg pieszo-jezdny,

c) zakończenie placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5x12,5 m;

4) dla ulic dojazdowych 04/1.2.KX i 04/1.3.KX ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 6m,

b) urządzenie: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, z chodnikiem co najmniej po jednej stronie jezdni;

5) dla ulicy dojazdowej 04/1.4.KX ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 6m,

b) urządzenie: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, z chodnikiem co najmniej po jednej stronie jezdni.

c) zakończenie placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5x12,5 m.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów :

1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu

2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj użytkowanie rolnicze – uprawy polowe z wykluczeniem zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.

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

a) 0% dla terenów 04/1.1.KX, 04/1.2.KX , 04/1.3.KX , 04/1.4.KX, 04/1.5.KS i gruntów będących własnością gminy,

b) 30% dla pozostałej części terenu 01.MN.04.

## § 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.ZL.05

1. Przeznaczenie terenu: lasy.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie ustala się.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu elementarnego położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 4.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.
6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przez teren 01.ZL.05 przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.
7. Obsługa komunikacyjna: zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z ulicy KD.L.02.
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : nie ustala się.
9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

#### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce nr 02**

##### **§ 22. Ustalenia dla terenu 02.MU.01**

1. Przeznaczenie terenu : tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
  - 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług jako samodzielnej funkcji;
  - 3) na całym terenie wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;
  - 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.1.IT przeznaczony dla pasa infrastruktury.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :
  - 1) zasady lokalizacji reklam:
    - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
    - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 3m<sup>2</sup>,
    - c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.
  3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu :
    - 1) zasady kształtowania zasobu zieleni:
      - a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu;
      - b) obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew na terenie pomiędzy linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi ulicę oznaczonej na rysunku planu jako KD.Z.01;
    - 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu odpowiednim symbolem obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej.
  4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
  5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :
    - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
      - a) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających ulic KD.Z.01,
      - b) w odległości minimum 10m od cieków wodnych w granicach terenu elementarnego,
      - c) w odległości minimum 12m od granic z terenem elementarnym 01.ZL.05,
      - d) oraz zgodnie z rysunkiem planu;
    - 2) parametry zagospodarowania terenu:
      - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
      - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: od 8m do 10m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,

b) dachy dwuspadowe lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°- 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów, główne kalenice budynków w sąsiedztwie drogi KD.Z.01: równoległe do tej drogi,

c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m, powyżej poziomu okalającego,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla jednego obiektu budowlanego: 200m<sup>2</sup>;

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

5) zasady podziału na działki budowlane:

a) wielkość działek: minimalna 1000 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: od 22 do 30m,

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

6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu : na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Obsługa komunikacyjna:

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) wjazd na działki z ulicy KD.L.02,

b) z drogi KD.Z.01 dopuszcza się zjazdy jedynie w sytuacji braku dostępu terenu do innych dróg i dojazdów oraz do zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;

2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj użytkowanie rolnicze – uprawy polowe, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej;

3) dopuszcza się lokalizację nowych budynków gospodarczych stanowiących wyłącznie rozbudowę istniejących gospodarstw przed wejściem w życie planu.

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

a) 0% dla terenów 01/1.1.IT,

b) 30% dla pozostałej części terenu 02.MU.01.

#### <sup>94)</sup> § 23. (uchylony)

#### § 24. Ustalenia dla terenu 02.MU.03

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej

1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się lokalizację usług jako samodzielnej funkcji;

3) na całym terenie wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;

4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) tereny wydzielen wewnętrznych 03/1.1.KX, 03/1.2.KX, 03/1.3.KX, 03/1.4.KX przeznaczają się dla dojazdów,

b) teren wydzielenia wewnętrznego 03/1.5.IT przeznaczają się dla pasa infrastruktury,

c) teren wydzielenia wewnętrznego 03/1.6.E przeznaczają się dla stacji transformatorowej.

---

<sup>94)</sup> Uchylony przez § 2 ust. 21 uchwały, o której mowa w odnośniku 1



## 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

### 1) zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 3m<sup>2</sup>,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew na terenie pomiędzy linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi ulicy oznaczonej na rysunku planu jako KD.L.04.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

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

### 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

- a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic KD.L.04 i KD.D.12,
- b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dojazdów oznaczonych jako 03/1.1.KX, 03/1.2.KX 04/1.3.KX,
- c) w odległości 12m od granicy terenu elementarnego 03.R/ZL.02,
- d) w rejonie ulicy dojazdowej 03/1.2.KX zgodnie z rysunkiem planu;

### 2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

### 3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: od 8m do 10m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
- b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°- 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów, główne kalenice budynków: równoległe do dróg i dojazdów,
- c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m, powyżej poziomu okalającego,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla jednego obiektu budowlanego: 200m<sup>2</sup>;
- 4) obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np.: tynk, cegła, drewno, kamień wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- 5) zasady podziału na działki budowlane:
  - a) wielkość działek: minimalna 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: od 22 do 30m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

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

1) przez teren 02.MU.03 przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi.

Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia;

2) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

## 7. Obsługa komunikacyjna :

### 1) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) wjazd na działki z ulicy KD.L.04 i KD.D.12,
- b) z dojazdów 03/1.1.KX, 03/1.2.KX, 03/1.3.KX, 03/1.4.KX;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5;

3) dla dojazdów ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 10m,
- b) chodnik co najmniej po jednej stronie,
- c) zakończenie placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5x12,5 m.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów :

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu
- 2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj użytkowanie rolnicze – uprawy polowe, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej,
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów służących gospodarstwu rolnemu stanowiących wyłącznie rozbudowę istniejących gospodarstw przed wejściem w życie planu.

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

- a) 0% dla terenów 03/1.1.KX, 03/1.2.KX, 03/1.3.KX, 03/1.4.KX, 03/1.5.IT, 03/1.6.E i gruntów będących własnością gminy,
- b) 30% dla pozostałej części terenu 02.MU.03.

#### **§ 25. Ustalenia dla terenu 02.MU.04**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług jako samodzielnej funkcji;
- 3) na całym terenie wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) tereny wydzieleń wewnętrznych 04/1.1.KX, przeznacza się dla dojazdów,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 04/1.2.E przeznacza się dla stacji transformatorowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji reklam:
  - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 3m<sup>2</sup>,
  - c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew na terenie pomiędzy linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi ulicy oznaczonej na rysunku planu jako KD.L.04 .

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczona na rysunku planu (nr 4) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 5.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic KD.L.04 i KD.D.13,
  - b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dojazdu oznaczonego jako 04/1.1.KX,
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: od 8m do 10m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
  - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°- 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów, główne kalenice budynków: równoległe do dróg i dojazdów,
  - c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m, powyżej poziomu okalającego,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla jednego obiektu budowlanego: 200m<sup>2</sup>;

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

5) zasady podziału na działki budowlane:

a) wielkość działek: minimalna 1000 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: od 22 do 30m,

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

6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

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

1) przez teren 02.MU.04 przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200, 6,3 MPa; w sąsiedztwie gazociągu obowiązują zasady ustalone w Rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. Nr 139, poz. 686); na terenie 02.MU.04 ustala się pas wyłączony z zabudowy o szerokości po 25m po obu stronach gazociągu, oznaczony na rysunku planu odpowiednim symbolem;

2) przez teren 02.MU.04 przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi.

Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia;

3) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Obsługa komunikacyjna :

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) wjazd na działki z ulicy KD.L.04 i KD.D.13,

b) z dojazdu 04/1.1.KX;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5;

3) dla dojazdu 04/1.1.KX ustala się: szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 10m.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów :

1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;

2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj użytkowanie rolnicze – uprawy polowe, bez prawa lokalizacji zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.

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

a) 0% dla terenów 04/1.1.KX, 04/1.2.E,

b) 30% dla pozostałej części terenu 02.MU.04.

## **§ 26. Ustalenia dla terenu 02.MU.05**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej

1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się lokalizację usług jako samodzielnej funkcji;

3) na całym terenie wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;

4) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielania wewnętrznego 05/1.1.IT przeznaczona jest dla pasa infrastruktury.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady lokalizacji reklam:

a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,

b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 3m<sup>2</sup>,

c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

#### 1) zasady kształtowania zasobu zieleni:

- a) zachowanie istniejących zbiorników wodnych jako zbiorników o funkcji retencyjnej,
  - b) zachowanie i pielęgnacja naturalnej obudowy brzegów tych zbiorników,
  - c) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu
  - d) obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew na terenie pomiędzy linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi ulic oznaczonych na rysunku planu jako KD.Z.01 i KD.L.04;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu odpowiednim symbolem obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej.

#### 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczona na rysunku planu (nr 5) część strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 5;
- 2) dla obiektu ochronionej kompozycji, oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1i 2;

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

##### 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

- a) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających ulicy KD.Z.01,
- b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic KD.L.04 i KD.D.12,
- c) wzdłuż terenów oznaczonych jako „grupy drzew i krzewów” zgodnie z rysunkiem planu;

##### 2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

##### 3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: od 8m do 10m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
- b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°- 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów, główne kalenice budynków: równoległe do dróg i dojazdów,
- c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m, powyżej poziomu okalającego,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla jednego obiektu budowlanego: 200m<sup>2</sup>;
- 4) obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np.: tynk, cegła, drewno, kamień wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

##### 5) zasady podziału na działki budowlane:

- a) wielkość działek: minimalna 1000 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: od 22 do 30m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

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

- 1) przez teren 02.MU.05 przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia;
- 2) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

#### 7. Obsługa komunikacyjna :

##### 1) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) wjazd na działki z ulicy KD.L.04 i KD.D.12,

b) z drogi KD.Z.01 dopuszcza się zjazdy jedynie w sytuacji braku dostępu terenu do innych dróg i dojazdów oraz do zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów :

1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu; dopuszcza się

2) dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj użytkowanie rolnicze – uprawy polowe, bez prawa lokalizacji zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.

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

a) 0% dla terenów 05/1.1.IT,

b) 30% dla pozostałej części terenu 02.MU.05.

## **§ 27. Ustalenia dla terenu 02.PR.06**

1. Przeznaczenie terenu: tereny funkcji mieszkaniowo-rzemieślniczych,

1) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowych w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się funkcje komercyjne (w rozumieniu planu),

3) dla funkcji przemysłowych ustala się:

a) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów,

b) wyklucza się lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu (w rozumieniu planu),

c) dopuszcza się składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło;

4) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 06/1.1.IT przeznacza się dla pasa infrastruktury.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 4m, powierzchnia nośnika do 3m<sup>2</sup> ; jeden nośnik na działce.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zasady kształtowania zasobu zieleni:

a) zachowanie istniejących zbiorników wodnych jako zbiorników o funkcji retencyjnej,

b) zachowanie i pielęgnacja naturalnej obudowy brzegów tych zbiorników,

c) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,

d) obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew na terenie pomiędzy linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi ulic oznaczonych na rysunku planu jako KD.Z.01 i KD.L.04;

2) na terenie oznaczonym na rysunku planu odpowiednim symbolem obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej;

3) wyklucza się: lokalizację działalności o uciążliwości wynikającej z emisji odorów, hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla obiektów o ochronionej kompozycji oraz zespoły zabudowy, oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 6;

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających ulicy KD.Z.01,

b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic KD.L.04 i KD.D.13,

c) wzdłuż terenów oznaczonych jako „grupy drzew i krzewów” zgodnie z rysunkiem planu oraz po granicy wydzielenia wewnętrznego wyznaczającego strefę w sąsiedztwie gazociągu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: od 8m do 10m, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,

- b) kształt dachu dowolny;
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 4) obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np.: tynk, cegła, drewno, kamień wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- 5) zasady podziału na działki budowlane:
  - a) wielkość nowo wydzielonych działek: minimalna 2000 m<sup>2</sup>
  - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: od 22 do 30m,
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
- 6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) przez teren 02.PR.06 przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200, 6,3 MPa; w sąsiedztwie gazociągu obowiązują zasady ustalone w Rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. Nr 139, poz. 686); na terenie 02.PR.06 ustala się pas wyłączony z zabudowy o szerokości po 25m po obu stronach gazociągu, oznaczony na rysunku planu odpowiednim symbolem;
  - 2) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.
- 7. Obsługa komunikacyjna:
  - 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) wjazd na działki z ulic KD.L.04, KD.D.13,
    - b) z drogi KD.Z.01 dopuszcza się zjazdy jedynie w sytuacji braku dostępu terenu do innych dróg i dojazdów oraz do zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu;
  - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:
  - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
  - 2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj użytkowanie rolnicze – uprawy polowe, bez prawa lokalizacji zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.
- 9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:
  - a) 0% dla terenów 06/6.1.1.IT,
  - b) 30% dla pozostałej części terenu 02.PR.06.

## <sup>95)</sup> § 28. (uchylony)

### § 29. Ustalenia dla terenu 02.PR.08

- 1. Przeznaczenie terenu: tereny funkcji mieszkaniowo -rzemieślniczych,
  - 1) dopuszcza się lokalizację: funkcji mieszkaniowych w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
  - 2) dopuszcza się funkcje komercyjne (w rozumieniu planu),
  - 3) dla funkcji przemysłowych ustala się:
    - a) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów,
    - b) wyklucza się lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu (w rozumieniu planu),
    - c) dopuszcza się składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 4m, powierzchnia nośnika do 3m<sup>2</sup> ; jeden nośnik na działce.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

<sup>95)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 18 uchwały, o której mowa w odnośniku 6

- 1) zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew na terenie pomiędzy linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi ulic oznaczonych na rysunku planu jako KD.Z.01 i KD.D.14;
- 2) wyklucza się: lokalizację działalności o uciążliwości wynikającej z emisji odorów, hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
    - a) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających ulicy KD.Z.01,
    - b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic KD.D.14, KD.D.15;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
  - 3) parametry zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy: od 8m do 10m, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
    - b) kształt dachu dowolny;
  - 4) obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np.: tynk, cegła, drewno, kamień wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
  - 5) zasady podziału na działki budowlane:
    - a) wielkość nowo wydzielonych działek: minimalna 2000 m<sup>2</sup>
    - b) szerokość frontów działek: dowolna,
  - 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) przez teren 02.PR.08 przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200, 6,3 MPa; w sąsiedztwie gazociągu obowiązują zasady ustalone w Rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. Nr 139, poz. 686); na terenie 02.PR.06 ustala się pas wyłączony z zabudowy o szerokości po 25m po obu stronach gazociągu, oznaczony na rysunku planu odpowiednim symbolem;
  - 2) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.
7. Obsługa komunikacyjna:
  - 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) wjazd na działki z ulicy KD.D.14, KD.D.15,
    - b) z drogi KD.Z.01 dopuszcza się zjazdy jedynie w sytuacji braku dostępu terenu do innych dróg i dojazdów oraz do zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu;
  - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5.
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:
  - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
  - 2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj użytkowanie rolnicze – uprawy polowe, bez prawa lokalizacji zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.
9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:
  - a) 0% dla terenów 08/1.1.IT i gruntów będących własnością gminy,
  - b) 30% dla pozostałej części terenu 02.PR.08.

### **§ 30. Ustalenia dla terenu 02.PU.09**

1. Przeznaczenie terenu: tereny funkcji przemysłowych i usługowych;
  - 1) teren przeznaczony jest dla lokalizacji funkcji komercyjnych (w rozumieniu planu);
  - 2) wyklucza się usługi w budynkach zamieszkania zbiorowego,

- 3) wyklucza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji, za wyjątkiem parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację: funkcji mieszkaniowych dla których ustala się:
  - a) na całym terenie elementarnym wyklucza się lokalizację nowych obiektów i lokali o funkcji mieszkaniowej, a także rozbudowę istniejących obiektów z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, dopuszcza się wyłącznie takie przedsięwzięcia budowlane, których celem jest utrzymanie niezbędnego standardu sanitarnego i technicznego istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
  - b) wyklucza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe;
- 5) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego 09/1.1.KX przeznaczony jest dla dojazdu,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 09/1.2.IT przeznaczony jest dla pasa technicznego infrastruktury.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 8m, powierzchnia nośnika do 8m<sup>2</sup>
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) w granicach terenu elementarnego obowiązuje:
    - a) zachowanie istniejących zbiorników wodnych jako zbiorników o funkcji retencyjnej,
    - b) zachowanie i pielęgnacja naturalnej obudowy brzegów tych zbiorników,
    - c) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu;
    - d) obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew na terenie pomiędzy linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi ulicy oznaczonej na rysunku planu jako KD.Z.01;
  - 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu odpowiednim symbolem obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej;
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla obiektu o ochronionej kompozycji, oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1i 2;
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
    - a) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających drogi KD.Z.01,
    - b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic KD.L.05 i KD.D.15;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: dowolny,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
  - 3) parametry zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy: dla budynków do 17 m, dla budowli dowolna,
    - b) kształt dachu dowolny;
  - 4) zasady podziału na działki budowlane:
    - a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) pozostałe parametry działek dowolne;
  - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.
7. Obsługa komunikacyjna:
  - 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) wjazd na teren z ulic KD.L.05, KD.D.15,
    - b) z dojazdu 09/1.1.KX;
    - c) z drogi KD.Z.01 dopuszcza się zjazdy jedynie w sytuacji braku dostępu terenu do innych dróg i dojazdów oraz do zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu;
  - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5;



3) dla dojazdu 09/1.1.KX ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 6m,
- b) dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo jezdny bez wydzielania jezdni i chodników.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj użytkowanie rolnicze – uprawy polowe, bez prawa lokalizacji zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.

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

- a) 0% dla terenów 09/1.1.KX, 09/1.2.IT i gruntów będących własnością gminy,
- b) 30% dla pozostałej części terenu 02.PU.09.

### **§ 31. Ustalenia dla terenu 02.PR.10**

1. Przeznaczenie terenu: tereny funkcji mieszkaniowo -rzemieślniczych,

1) dopuszcza się lokalizację: funkcji mieszkaniowych w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się funkcje komercyjne (w rozumieniu planu),

3) dla funkcji przemysłowych ustala się:

a) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów,

b) wyklucza się lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu (w rozumieniu planu),

c) dopuszcza się składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 4m, powierzchnia nośnika do 3m<sup>2</sup> ; jeden nośnik na działce.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wyklucza się lokalizację działalności

o uciążliwości wynikającej z emisji odorów, hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 6 m linii rozgraniczających ulic KD.L.05,

b) w odległości minimum 15 m od linii rozgraniczających terenu zamkniętego;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: od 8m do 10m, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,

b) kształt dachu dowolny,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;

4) obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np.: tynk, cegła,

drewno, kamień wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

5) zasady podziału na działki budowlane:

a) wielkość nowo wydzielonych działek: minimalna 2000 m<sup>2</sup>

b) szerokość frontów działek: dowolna,

6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Obsługa komunikacyjna:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z ulic KD.L.05,

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;

2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj użytkowanie rolnicze – uprawy polowe, bez prawa lokalizacji zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.

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

a) 0% dla gruntów będących własnością gminy,

b) 30% dla pozostałej części terenu 02.PR.10.

### **§ 32. Ustalenia dla terenu 02.PR.11**

1. Przeznaczenie terenu: tereny funkcji mieszkaniowo -rzemieślniczych,

1) dopuszcza się lokalizację: funkcji mieszkaniowych w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się funkcje komercyjne (w rozumieniu planu),

3) dla funkcji przemysłowych ustala się:

a) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów,

b) wyklucza się lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu (w rozumieniu planu),

c) dopuszcza się składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło.

4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 11/1.1.Ks przeznaczony jest dla terenu oczyszczalni ścieków,

b) teren wydzielenia wewnętrznego 11/1.2.IT przeznacza się dla pasa infrastruktury.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 4m, powierzchnia nośnika do 3m<sup>2</sup>; jeden nośnik na działce.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zasady kształtowania zasobu zieleni::

a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,

b) obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew na terenie pomiędzy linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi ulicy oznaczonej na rysunku planu jako KD.Z.01;

2) wyklucza się: lokalizację działalności o uciążliwości wynikającej z emisji odorów, hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczona na rysunku planu strefa ochrony konserwatorskiej zespół zabudowy z 1927r. przy drodze ze Sztumu do Sztumskiego Pola, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 3;

2) dla obiektów chronionych w zakresie historycznych cech, oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 3 pkt 1i 2;

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających ulicy KD.Z.01,

b) w odległości 30 m (tylna linia zabudowy) od linii rozgraniczających ulicy KD.Z.01,

c) w odległości minimum 50 m od granicy wydzielenia 11/1.1.Ks, a w granicach strefy ochrony konserwatorskiej 25 m,

d) oraz według rysunku planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: od 8m do 10m, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,

- b) kształt dachu dowolny,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
- 4) obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np.: tynk, cegła, drewno, kamień wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- 5) zasady podziału na działki budowlane:
  - a) wielkość nowo wydzielonych działek: minimalna 1000 m<sup>2</sup>
  - b) szerokość frontów działek: dowolna,
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
- 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.
- 7. Obsługa komunikacyjna:
  - 1) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi KD.Z.01 dopuszcza się zjazdy jedynie w sytuacji braku dostępu terenu do innych dróg i dojazdów oraz do zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu,;
  - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:
  - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
  - 2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj użytkowanie rolnicze – uprawy polowe, bez prawa lokalizacji zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.
- 9. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:
  - a) 0% dla terenów 11/1.1.Ks, 11/1.2.IT i gruntów będących własnością gminy,
  - b) 30% dla pozostałej części terenu 02.PR.11.

### **§ 33. Ustalenia dla terenu 02.KP.12.**

- 1. Przeznaczenie terenu: tereny parkingów;
  - 1) teren przeznaczony jest dla lokalizacji zbiorczego parkingu.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie ustala się
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się
- 5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się dla całego terenu elementarnego zakaz zabudowy;
  - 2) zasady podziału na działki budowlane: wyklucza się wtórną parcelację.
- 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych.
- 7. Obsługa komunikacyjna : zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren elementarny dopuszcza się z ulicy KD.L.05 w postaci maksymalnie dwóch zorganizowanych zjazdów.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
- 9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30% dla terenu 02.KP.12.

### **§ 34. Ustalenia dla terenu 02.ZP.13**

- 1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
  - 2) ustala się opracowanie jednolitej aranżacji terenu z małą architekturą, zielenią i jednolitym oświetleniem.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie ustala się

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się dla całego terenu elementarnej zakaz zabudowy;
  - 2) zasady podziału na działki budowlane: wyklucza się wtórną parcelację.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.
7. Obsługa komunikacyjna :
- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z ulicy Kościuszki;
  - 2) zapewnienie miejsc parkingowych: nie dotyczy.
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0% dla całego terenu 02.ZP.13

### **§ 35. Ustalenia dla terenu 02.MU.14**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
  - 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług jako samodzielnej funkcji;
  - 3) na całym terenie wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zasady lokalizacji reklam:
    - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
    - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 3m<sup>2</sup>,
    - c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie ustala się
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
    - a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy KD.L.28,
    - b) w odległości minimum 15 m od linii rozgraniczających terenu zamkniętego;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
  - 3) parametry zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy: od 8m do 10m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
    - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°- 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów, główne kalenice budynków w sąsiedztwie drogi KD.L.28: równoległe do tej drogi,
    - c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m, powyżej poziomu okalającego,
    - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla jednego obiektu budowlanego: 200m<sup>2</sup>;
    - 4) obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np.: tynk, cegła, drewno, kamień wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
    - 5) zasady podziału na działki budowlane:
      - a) wielkość działek: minimalna 1000 m<sup>2</sup>, maksymalne 2000m<sup>2</sup>,
      - b) szerokość frontów działek: dowolna,

- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.
7. Obsługa komunikacyjna :
- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z ulicy KD.L.28,
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5.
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0% dla całego terenu 02.MU.14.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce nr 03**

#### **§ 36. Ustalenia dla terenu 03.R/ZL.01**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze i lasy;
- 1) dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku;
- 2) tereny wydzielenia wewnętrznego 01/1.1 przeznacza się na rekultywację w kierunku leśnym i rekreacyjnym z zakazem zabudowy.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) cały teren elementarny wchodzi w skład ponadlokalnego korytarza ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia w § 9;
- 2) obowiązuje zachowanie wydzielenia wewnętrznego 01/3.1 - Biały rów, pełniące funkcję rowu melioracyjnego.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) cały teren elementarny położony jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 4.
- 2) w granicach terenu elementarnego znajdują się oznaczona na rysunku planu (nr 1 i część nr 2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 5.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz lokalizacji budynków.
7. Obsługa komunikacyjna: wjazd na teren z dróg KD.L.03, KD.L.04, KD.D.09 i dojazdów 02/1.1.KX, 02/1.2.KX położonych w terenie elementarnym 04.MN.02 . i dojazdu 01/1.1.KX w terenie elementarnym 01.MN.01.
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
9. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu 03.R/ZL.01.

#### **<sup>96)</sup> § 37. (uchylony)**

---

<sup>96)</sup> Uchylony przez § 2 ust. 22 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

### **§ 38. Ustalenia dla terenu 03.R.03 o pow. ha**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
  - 1) ustala się następujące zasady zagospodarowania: na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 03/1.1 dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) cały teren elementarny wchodzi w skład ponadlokalnego korytarza ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia w § 9;
  - 2) obowiązuje zachowanie wydzielenia wewnętrznego 01/3.1 – „Biały rów”, stanowiące istniejący rów melioracyjny.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu, po granicy wydzielenia wewnętrznego 03/1.1;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,5,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolna;
  - 3) parametry zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 10m;
    - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°- 45°;
  - 4) obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
  - 5) zasady podziału na działki budowlane: minimum 3000m<sup>2</sup>;
  - 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: poza terenem wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 03/1.1 obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.
7. Obsługa komunikacyjna:
  - 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) wjazd na teren z drogi KD.L.04,
    - b) poprzez dojazd 07/1.3.KX, położony w terenie elementarnym 04.MN.07.
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
9. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu 03.R.03.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce nr 04,**

#### **§ 39. Ustalenia dla terenu 04.MN.01**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 1) teren przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
  - 2) w zabudowie usytuowanej w pierzei ulic KD.L.04, KD.D.09 dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych, na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację usług;
  - 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
    - a) teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.1.ZL, przeznacza się dla lasu,
    - b) tereny wydzieleni wewnętrznym 01/1.2.KX przeznacza się dla dojazdu,
    - c) teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.3.IT przeznacza się dla pasa infrastruktury,
    - d) teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.2.Ks przeznacza się pod przepompownię.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>,
  - c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew na terenie pomiędzy linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi ulicy oznaczonej na rysunku planu jako KD.L.04.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) cały teren elementarny położony jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 4;
  - 2) dla obiektu o ochronionej kompozycji, oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1i 2;
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
    - a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic KD.L.04, KD.D.09 oraz dojazdu 01/1.2.KX,
    - b) w odległości 12m od granicy lasu oznaczonego jako wydzielenia wewnętrznego 01/1.1.ZL,
    - c) wzdłuż wydzielenia wewnętrznego 01/1.3.IT stanowiącego pas infrastruktury oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnika zabudowy: maksymalnie 0,2,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
  - 3) parametry zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy: od 7m do 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
    - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°- 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów, główne kalenice budynków w sąsiedztwie drogi KD.L.04: równoległe do tej drogi,,
    - c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m, powyżej poziomu okalającego,
    - d) maksymalna wskaźnik powierzchni zabudowy dla jednego budynku mieszkalnego: 200m<sup>2</sup>;
  - 4) obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np.: tynk, cegła, drewno, kamień wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
  - 5) zasady podziału na działki budowlane:
    - a) wielkość działek: minimalna 1500 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontów działek: dowolna,
    - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
  - 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.
7. Obsługa komunikacyjna :
- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) wjazd na działki z ulicy KD.L.04, KD.D.09,
    - b) z dojazdu 01/1.2.KX;
  - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5;
  - 3) dla dojazdu 01/1.2.KX ustala się:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 6m w liniach rozgraniczających,
    - b) dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników, jako ciąg pieszo-jezdny.
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów :

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu,
  - 2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj użytkowanie rolnicze – uprawy polowe, bez prawa lokalizacji zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.
9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:
- a) 0% dla terenów 01/1.1.ZL, 01/1.2.KX, 01/1.3.IT, 01/1.4.Ks i gruntów będących własnością gminy,
  - b) 30% dla pozostałej części terenu 04.MN.01.

#### **§ 40. Ustalenia dla terenu 04.MN.02**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 1) teren przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
  - 2) w zabudowie usytuowanej w pierzei ulic KD.L.04 i KD.D.09 dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych, na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację usług;
  - 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
    - a) tereny wydziałeń wewnętrznych 02/1.1.KX oraz 02/1.2.KX przeznacza się dla dojazdów,
    - b) tereny wydzielenia wewnętrznego 02/1.3.ZL przeznacza się pod zalesienie lasu, dopuszcza się zagospodarowanie terenu związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu;
    - c) tereny wydzielenia wewnętrznego 02/1.4.E przeznacza się dla lokalizacji stacji transformatorowej,
    - d) na terenie wydzielenia wewnętrznego 02/1.5 dopuszcza się lokalizację funkcji komercyjnych (w rozumieniu planu) z bezwzględnym zachowaniem uciążliwości tych działalności w granicach własnych nieruchomości.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zasady lokalizacji reklam:
    - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
    - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>,
    - c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.
  3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
    - 1) w granicach terenu elementarnego obowiązuje:
      - a) zachowanie istniejących zbiorników wodnych jako zbiorników o funkcji retencyjnej,
      - b) zachowanie i pielęgnacja naturalnej obudowy brzegów tych zbiorników,
      - c) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,
      - d) obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew na terenie pomiędzy linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi ulicy oznaczonej na rysunku planu jako KD.L.04;
    - 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu odpowiednim symbolem obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej;
  4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: cały teren elementarny położony jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 4.
  5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
      - a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic KD.L.04 i KD.D.09,
      - b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dojazdów oznaczonych jako 02/1.1.KX, 02/1.2.KX,
      - c) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12m od granicy lasu oznaczonego jako wydzielenie wewnętrzne 02/1.3.ZL i od granicy terenu elementarnego 03.R/ZL.01,
      - d) oraz zgodnie z rysunkiem planu;
    - 2) parametry zagospodarowania terenu:
      - a) wskaźnika zabudowy: maksymalnie 0,2,
      - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
    - 3) parametry zabudowy:
      - a) wysokość zabudowy: do 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży



i budynków gospodarczych do 5m,

b) dachy dwuspadowe lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°- 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów, główne kalenice budynków w sąsiedztwie dróg KD.L.02, KD.09.D: równoległe do tych dróg,

c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m powyżej poziomu okalającego,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla jednego obiektu budowlanego: 200m<sup>2</sup>;

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

5) zasady podziału na działki budowlane:

a) wielkość działek: minimalna 1500 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontów działek: dowolna,

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

6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Obsługa komunikacyjna :

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) wjazd na działki z ulic KD.L.04 i KD.D.09,

b) z dojazdów 02/1.1.KX, 02/1.2.KX;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5;

3) dla dojazdów 02/1.1.KX, 02/1.2.KX ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 6m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników, jako ciąg pieszo-jezdny.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów :

1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu,

2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj użytkowanie rolnicze – uprawy polowe, bez prawa lokalizacji zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.

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

a) 0% dla terenów 02/1.1.KX, 02/1.2.KX, 02/1.4.E i gruntów będących własnością gminy,

b) 30% dla pozostałej części terenu 04.MN.02.

#### **§ 41. Ustalenia dla terenu 04.MN.03**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

1) teren przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) w zabudowie usytuowanej w pierzei ulicy KD.L.04 i KD.D.10 dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych, na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację usług;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) tereny wydzieleń wewnętrznych 03/1.1.KX oraz 03/1.2.KX przeznacza się dla dojazdów.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady lokalizacji reklam:

a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,

b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>,

c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zasady kształtowania zasobu zieleni:

a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu

- b) obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew na terenie pomiędzy linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi ulicy oznaczonej na rysunku planu jako KD.L.04.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: cały teren elementarny położony jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 4.
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
    - a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic KD.L.04 oraz KD.D.10,
    - b) w odległości minimum 12m o granicy z terenem elementarnym 04.ZL.04, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnika zabudowy: maksymalnie 0,2,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
  - 3) parametry zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy: od 7m do 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
    - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°- 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów, główne kalenice budynków w sąsiedztwie dróg KD.L.04, KD.D.10: równoległe do tych dróg,
    - d) poziom parteru maksymalnie 0,6 m powyżej poziomu okalającego,
    - e) maksymalna powierzchnia zabudowy dla jednego obiektu budowlanego: 200m<sup>2</sup>;
  - 4) obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np.: tynk, cegła, drewno, kamień wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
  - 5) zasady podziału na działki budowlane:
    - a) wielkość działek: minimalna 1500 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontów działek: dowolna,
    - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
  - 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.
7. Obsługa komunikacyjna :
- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) wjazd na działki z ulicy KD.L.04 oraz KD.D.10,
    - b) z dojazdów 03/1.1.KX, 03/1.2.KX;
  - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5.
  - 3) dla dojazdów 03/1.1.KX oraz 03/1.2.KX ustala się:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 6m w liniach rozgraniczających,
    - b) dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników, jako ciąg pieszo-jezdny.
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów :
- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu,
  - 2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj użytkowanie rolnicze – uprawy polowe, bez prawa lokalizacji zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej;
  - 2) przez teren 04.MN.03 przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi.
- Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem

sieci energetycznej średniego napięcia.

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

- a) 0% dla terenów 03/1.1.KX, 03/1.2.KX i gruntów będących własnością gminy,
- b) 30% dla pozostałej części terenu 04.MN.03.

#### **§ 42. Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.ZL.04**

1. Przeznaczenie terenu: lasy

1) ustala się następujące zasady zagospodarowania: tereny wydzielenia wewnętrznego 04/1.1.KX przeznacza się dla dojazdu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie ustala się.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: cały teren elementarny położony jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 4.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.

6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

7. Obsługa komunikacyjna:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z ulic KD.L.04, KD.D.10 oraz dojazdu 04/1.1.KX;

2) dla dojazdu 04/1.1.KX ustala się:

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,

b) dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników, jako ciąg pieszo-jezdny.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: nie ustala się.

9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

#### **<sup>97)</sup> § 43. (uchylony)**

#### **§ 44. Ustalenia dla terenu 04.MN.06**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

1) teren przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) w zabudowie usytuowanej w pierzei ulic KD.L.04, KD.D.10 dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych, na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację usług;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) tereny wydzielenia wewnętrznego 06/1.1.KX przeznacza się dla dojazdu,

b) teren wydzielenia wewnętrznego 06/1.2.ZP przeznacza się dla zieleni urządzonej,

c) teren wydzielenia wewnętrznego 06/1.3.IT przeznaczony jest dla pasa technicznego infrastruktury.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady lokalizacji reklam:

a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,

b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>,

c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zasady kształtowania zasobu zieleni:

a) zachowanie istniejących zbiorników wodnych jako zbiorników o funkcji retencyjnej,

b) zachowanie i pielęgnacja naturalnej obudowy brzegów tych zbiorników,

c) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu;

2) na terenie oznaczonym na rysunku planu odpowiednim symbolem obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu

---

<sup>97)</sup> Uchylony przez § 2 ust. 23 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

elementarnej położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 4.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

- a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic KD.L.04, KD.10.D,
- b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dojazdu oznaczonego jako 06/1.1.KX,
- c) oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnika zabudowy: maksymalnie 0,2,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: od 7m do 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
  - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°- 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów, główne kalenice budynków w sąsiedztwie drogi KD.D.10: równoległe do tej drogi,
  - c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m, powyżej poziomu okalającego,
  - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla jednego budynku mieszkalnego: 200m<sup>2</sup>;
- 4) obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np.: tynk, cegła, drewno, kamień wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

5) zasady podziału na działki budowlane:

- a) wielkość działek: minimalna 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: od 22 do 30m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

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

1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

2) przez teren 04.MN.06 przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi.

Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia 06.

7. Obsługa komunikacyjna :

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) wjazd na działki z ulicy KD.L.04 oraz KD.D.10
- b) z dojazdu 06/1.1.KX;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5;

3) dla dojazdu 06/1.1.KX ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 6m,
- b) dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników, jako ciąg pieszo-jezdny,
- c) zakończenie placem do zawracania samochodów o wymiarach minimalnych 12,5x12,5 m

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów :

1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu

2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj użytkowanie rolnicze – uprawy polowe, bez prawa lokalizacji zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.

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

- a) 0% dla terenów 06/1.1.KX, 06/1.2.ZP, 06/1.3.IT i gruntów będących własnością gminy,
- b) 30% dla pozostałej części terenu 04.MN.06.

#### **§ 45. Ustalenia dla terenu 04.MN.07**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 1) teren przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) w zabudowie usytuowanej w pierzei ulic KD.L.04, KD.D.10, KD.D.11 dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych, na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację usług;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) tereny wydzielen wewnątrznych 07/1.1.KX oraz 07/1.2.KX przeznacza się dla dojazdów,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.3.E przeznacza się dla stacji transformatorowej,
  - c) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.4.Ks przeznacza się dla przepompowni ścieków.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji reklam:
  - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>,
  - c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania zasobu zieleni:
  - a) zachowanie istniejących zbiorników wodnych jako zbiorników o funkcji retencyjnej,
  - b) zachowanie i pielęgnacja naturalnej obudowy brzegów tych zbiorników,
  - c) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu,
  - d) obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew na terenie pomiędzy linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi ulicę oznaczonej na rysunku planu jako KD.L.04;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu odpowiednim symbolem obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu elementarnego położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 4.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic KD.L.04, KD.D.10 oraz KD.D.11,
  - b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dojazdów oznaczonych jako 07/1.1.KX i 07/1.2.KX,
  - c) oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnika zabudowy: maksymalnie 0,2,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: od 7m do 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
  - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°- 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów, główne kalenice budynków: równoległe lub prostopadłe do dróg i dojazdów,
  - c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m powyżej poziomu okalającego,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla jednego obiektu budowlanego: 200m<sup>2</sup>;
- 4) obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np.: tynk, cegła, drewno, kamień wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- 5) zasady podziału na działki budowlane:

- a) wielkość działek: minimalna 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: od 22 do 30m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
  - 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
  - 2) przez teren 04.MN.07 przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi.
- Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.
7. Obsługa komunikacyjna :
- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) wjazd na działki z ulicy KD.L.04, KD.D.10 oraz KD.D.11
    - b) z dojazdów 07/1.1.KX, 07/1.2.KX;
  - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5.
  - 3) dla dojazdów 07/1.1.KX, 07/1.2.KX ustala się:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 10m w liniach rozgraniczających,
    - b) dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników, jako ciąg pieszo-jezdny.
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów :
- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu
  - 2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj użytkowanie rolnicze – uprawy polowe, bez prawa lokalizacji zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej;
9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:
- a) 0% dla terenów 07/1.1.KX, 07/1.2.KX, 07/1.3.E, 07/1.4.Ks i gruntów będących własnością gminy,
  - b) 30% dla pozostałej części terenu 04.MN.07.

#### **§ 46. Ustalenia dla terenu 04.MN.08**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 1) teren przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
  - 2) w zabudowie usytuowanej w pierzei ulicy KD.L.04 dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych, na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację usług.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) zasady lokalizacji reklam:
    - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
    - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup>,
    - c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) zasady kształtowania zasobu zieleni:
    - a) zachowanie istniejących zbiorników wodnych jako zbiorników o funkcji retencyjnej,
    - b) zachowanie i pielęgnacja naturalnej obudowy brzegów tych zbiorników,
    - c) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącego wartościowego drzewostanu
    - d) obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew na terenie pomiędzy linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi ulicy oznaczonej na rysunku planu jako KD.L.04;
  - 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu odpowiednim symbolem obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) część terenu elementarnego położona jest w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 4;

2) dla obiektu o ochronionej kompozycji, oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 6 pkt 1i 2.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy KD.L.04,

b) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12m od granicy terenu elementarnego 03.R/ZL.02;

c) oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnika zabudowy: maksymalnie 0,2,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: od 7m do 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,

b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°- 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów, główne kalenice budynków w sąsiedztwie drogi KD.L.04: równoległe do tej drogi,

c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m, powyżej poziomu okalającego,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla jednego obiektu budowlanego: 200m<sup>2</sup>;

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

5) zasady podziału na działki budowlane:

a) wielkość działek: minimalna 1500 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: od 22 do 30m,

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

6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Obsługa komunikacyjna :

1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na działki z ulicy KD.L.04,

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów :

1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu

2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj użytkowanie rolnicze – uprawy polowe, bez prawa lokalizacji zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.

9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla pozostałej części terenu 04.MN.08.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce 05**

#### **§ 47. Ustalenia dla terenu 05.MN.01**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

1) dopuszcza się wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;

- 2) na terenie wydzielenia wewnętrznego 01/1.1.ZL obowiązuje zachowanie istniejącego leśnego użytkowania terenu;
- 3) wyklucza się lokalizację funkcji usługowych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wyklucza się lokalizację reklam.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) obowiązuje zachowanie istniejących zbiorników wodnych jako zbiorników o funkcji retencyjnej oraz zachowanie i pielęgnacja naturalnej obudowy brzegów tych zbiorników.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
    - a) w odległości minimum 12 m od granicy lasu oznaczonego jako wydzielenie wewnętrzne 01/1.1.ZL i granicy terenu elementarnego 05.ZL.02 ,
    - b) w odległości minimum 10 m od linii rozgraniczających dojazdu 02/1.1.KX położonego w terenie elementarnym 05/ZL.02;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,05,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70%;
  - 3) parametry zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy: do 9m, budynek parterowy z poddaszem użytkowym, garaż wbudowany lub dobudowany,
    - b) dachy dwuspadowe lub czterospadowy, dopuszcza się wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachowych: 20°-45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów, kalenice budynków: dowolnie w stosunku do dróg i dojazdów;
  - 4) obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
  - 5) zasady podziału na działki budowlane: wyklucza się wydzielenie nowych działek budowlanych;
  - 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.
7. Obsługa komunikacyjna :
  - 1) zasady obsługi komunikacyjnej: poprzez dojazd 02/1.1.KX położony w terenie elementarnym 05.ZL.02;
  - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5.
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla całego terenu 05.MN.01.

#### **§ 48. Ustalenia szczegółowe dla terenu 05.ZL.02 .**

1. Przeznaczenie terenu: tereny lasów;
  - 1) dopuszcza się lokalizację parkingów leśnych i urządzeń turystycznych;
  - 2) teren wydzielenia wewnętrznego 02/1.1.KX przeznaczony jest dla istniejącego dojazdu.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wyklucza się lokalizację reklam.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie ustala się.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczona na rysunku planu (nr 3) część strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 5.



5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.
7. Ustalenia obsługi komunikacyjnej: nie ustala się.
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
9. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu 05.ZL.02.

#### **§ 49. Ustalenia szczegółowe dla terenu 05.R/ZL.03 .**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze i lasy;
  - 1) dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu;
  - 2) teren oznaczony jako 03/1.1.IT przeznaczony jest dla pasa technicznego infrastruktury.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) obowiązuje zachowanie istniejących zbiorników wodnych jako zbiorników o funkcji retencyjnej oraz zachowanie i pielęgnacja naturalnej obudowy brzegów tych zbiorników;
  - 2) wskazane jest zalesienie użytków rolnych.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu : zakaz lokalizacji budynków.
7. Obsługa komunikacyjna: nie ustala się.
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
9. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu 05.R/ZL.03.

#### **§ 50. Ustalenia szczegółowe dla terenu 05.PR.04 .**

1. Przeznaczenie terenu: tereny funkcji mieszkaniowo-rzemieślniczych;
  - 1) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowych w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
  - 2) dopuszcza się funkcje komercyjne (w rozumieniu planu),
  - 3) dla funkcji przemysłowych ustala się:
    - a) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów,
    - b) wyklucza się lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu (w rozumieniu planu),
    - c) dopuszcza się składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zasady lokalizacji reklam:
    - a) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 4m, powierzchnia nośnika do 3m<sup>2</sup>; jeden nośnik na działce,
    - b) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) wyklucza się lokalizację działalności o uciążliwości wynikającej z emisji odorów, hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla obiektów o ochronionej kompozycji oraz zespoły zabudowy, oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 6.
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

- a) w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających dojazdu 05/1.1.KX położonego w terenie elementarnym 05.MN.05;
  - b) w odległości minimum 20 m, zgodnie z rysunkiem planu, od terenu zamkniętego linii kolejowej,
  - c) w odległości minimum 12 m od granicy lasu,
  - d) wynikającą z istniejącej zabudowy od granicy z terenem elementarnym 05.MN.06, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 3) dla zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 04/4.1 ustala się:
- a) wyklucza się przebudowę skutkującą zmianą kształtu dachu,
  - b) obowiązuje zachowanie materiału i kolorystyki elewacji;
- 4) dla zabudowy na pozostałym terenie ustala się:
- a) wysokość zabudowy: od 7m do 9m, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
  - b) dopuszcza się dach płaski, jednospadowy lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych: 20°-30°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów i szarości;
- 5) zasady podziału na działki budowlane:
- a) wielkość działek: minimalna 2000 m<sup>2</sup>
  - b) szerokość frontów działek: dowolna,
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośredniej przy granicy działki.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia miejsc rekreacyjnych użytkowników terenu,
  - 2) istniejące budynki usytuowane niezgodnie z ustalonymi w planie liniami zabudowy mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy.
7. Obsługa komunikacyjna:
- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z dojazdu 05/1.1.KX położonego w terenie elementarnym 05.MN.05;
  - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5.
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.
9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30% dla całego terenu 05.PR.04.

## <sup>98)</sup> § 51. (uchylony)

### § 52. Ustalenia dla terenu 05.MN.06

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 1) dopuszcza się wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;
  - 2) w zabudowie usytuowanej w pierzei ulicy KD.D.19 dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych, na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację usług;
  - 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
    - a) tereny wydzielen w wewnętrznych 06/1.1.KX, 06/1.2.KX, 06/1.3.KX przeznaczone są dla dojazdów,
    - b) teren wydzielenia wewnętrznego 06/1.4.E przeznacza się dla stacji transformatorowej,
    - c) teren wydzielenia wewnętrznego 06/1.5.Ks przeznacza się dla przepompowni ścieków.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

<sup>98)</sup> Uchylony przez § 2 ust. 24 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

- 1) wyklucza się lokalizację reklam;
- 2) obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku z ulicy dojazdowej 06/1.2.KX na zabudowania na terenie 04/4.1.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) zasady kształtowania zasobu zieleni:
    - a) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych wzdłuż dojazdu 06/1.1.KX i ulic KD.D.19, KD.D.21, KD.D.24, KD.D.25 według rysunku planu,
    - b) na terenach wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 06/3.1 obowiązuje ukształtowanie zieleni o funkcji izolacyjnej, w formie zwartych grup drzew i krzewów (tzw. biogrupy), zajmujących min.75% powierzchni terenu 06/3.1 na każdej działce, o następujących cechach: minimalna powierzchnia biogrupy wynosi 80 m<sup>2</sup>, obowiązuje zróżnicowany skład gatunkowy, z przewagą gatunków liściastych, odpowiednich geograficznie i siedliskowo;
  - 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu odpowiednim symbolem obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej;
  - 3) obowiązuje zachowanie istniejących zbiorników wodnych jako zbiorników o funkcji retencyjnej oraz zachowanie i pielęgnacja naturalnej obudowy brzegów tych zbiorników.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
    - a) w odległości minimum 4 m od linii rozgraniczających ulicy KD.D.19 i dojazdu 06/1.2.KX,
    - b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic KD.D.17, KD.D.19, KD.D.21, KD.D.24, KD.D.25 i dojazdów 06/1.1.KX i 06/1.3.KX,
    - c) w odległości minimum 20 m, zgodnie z rysunkiem planu, od terenu zamkniętego linii kolejowej,
    - d) w odległości minimum 15 m od jeziora oznaczonego na rysunku planu,
    - e) wewnątrz kwartałów zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70%;
  - 3) parametry zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy: od 8m do 10m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
    - b) dachy dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczny - o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych 30°- 45°, dla budynków gospodarczych dopuszcza się dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 15°- 20° stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów i szarości, główne kalenice budynków: równoległe do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę,
    - c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
  - 4) obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
  - 5) zasady podziału na działki budowlane:
    - a) wielkość działek: minimalnie 1000m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: od 22 do 30m,
    - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
  - 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
  - 2) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, ustala się strefę ograniczeń dla lokalizacji zabudowy:
    - a) o szerokości 20m od gazociągu dla zabudowy mieszkaniowej, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem,
    - b) o szerokości 35m od gazociągu dla zabudowy usługowej,

c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży w odległości 15m od gazociągu, - lokalizacja zabudowy w odległości bliższej niż w/w wymaga uzgodnienia z właściwym gestorem gazociągu;

7. Obsługa komunikacyjna :

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) wjazd na działki z ulic KD.D.17, KD.D.19, KD.D.21, KD.D.24, KD.D.25,

b) z dojazdów 06/1.1.KX, 06/1.2.KX, 06/1.3.KX;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5;

3) dla dojazdu 06/1.1.KX ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 8m,

b) dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników, jako ciąg pieszo-jezdny;

4) dla dojazdów 06/1.2.KX, 06/1.3.KX ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 8m, z placem do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x 12,5m,

b) dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników, jako ciąg pieszo-jezdny;

5) do co najmniej dwóch działek budowlanych obowiązuje wydzielenie dojazdu o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8m, w przypadku nieprzejezdnego dojazdu, obowiązuje na jego zakończeniu lokalizacja placu do zawracania o wymiarach 12,5m na 12,5m.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

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

a) 0% dla terenów 06/1.1.KX, 06/1.2.KX, 06/1.3.KX, 06/1.4.E, 06/1.5.Ks,

b) 30% dla pozostałej części terenu 05.MN.06.

### **§ 53. Ustalenia dla terenu 05.MU.07**

1. Przeznaczenie terenu: tereny funkcji mieszkaniowo usługowej,

1) na działkach przylegających do linii rozgraniczających ulicy Sienkiewicza dopuszcza się funkcje komercyjne (w rozumieniu planu), rzemiosło;

2) w strefie o szerokości 75 m od linii rozgraniczających ul. Sienkiewicza wyklucza się:

a) lokalizację nowych obiektów i lokali o funkcji mieszkaniowej,

b) rozbudowę istniejących obiektów z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe,

c) lokalizację obiektów zamieszkania zbiorowego,

d) lokalizację usług publicznych oświaty i nauki;

3) na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowych w formie budynków mieszkalnych lub lokali w budynkach o innej funkcji;

4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) tereny wydzieleni wewnętrznych 07/1.1.KX, 07/1.2.KX przeznaczone dla dojazdów,

b) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.3.KX przeznaczony dla trasy rowerowej, z funkcją pasa technicznego infrastruktury.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wyklucza się lokalizację reklam;

2) obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku z ulicy KD.D.16 na wnętrze krajobrazowe z jeziorem.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zasady kształtowania zasobu zieleni:

a) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych wzdłuż ulicy KD.D.19, KD.D.16, według rysunku planu,

b) na terenach wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 07/3.1 obowiązuje ukształtowanie zieleni o funkcji izolacyjnej, w formie zwartych grup drzew i krzewów (tzw. biogrupy), zajmujących min.75% powierzchni terenu 07/3.1 na każdej działce, o następujących cechach: minimalna powierzchnia biogrupy wynosi 80 m<sup>2</sup>, obowiązuje zróżnicowany skład gatunkowy, z przewagą gatunków liściastych, odpowiednich geograficznie i siedliskowo.

2) na terenie oznaczonym na rysunku planu odpowiednim symbolem obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej;

3) obowiązuje zachowanie istniejących zbiorników wodnych jako zbiorników o funkcji retencyjnej oraz zachowanie i pielęgnacja naturalnej obudowy brzegów tych zbiorników.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 25 m od linii rozgraniczających drogi krajowej nr 55,

b) w odległości minimum 12m od terenu 05.ZL.02,

c) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic KD.D.16 i KD.D.19,

d) w odległości minimum 4 m od linii rozgraniczających dojazdów 07/1.1.KX i 07/1.2.KX,

e) od brzegów jezior i wewnątrz kwartałów zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: od 7m do 9m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,

b) dachy dwuspadowe lub czterospadowy, symetryczny - o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych 30°- 45°, dla budynków gospodarczych dopuszcza się dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 15°- 20° stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów i szarości, główne kalenice budynków: równoległe do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;

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

5) zasady podziału na działki budowlane:

a) wielkość działek: dla nowych działek minimalnie 1000m<sup>2</sup>, dla istniejących działek minimum 500m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontów działek: dowolna,

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

6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

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

1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

2) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, ustala się strefę ograniczeń dla lokalizacji zabudowy:

a) o szerokości 20m od gazociągu dla zabudowy mieszkaniowej, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem,

b) o szerokości 35m od gazociągu dla zabudowy usługowej,

c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży w odległości 15m od gazociągu,

- lokalizacja zabudowy w odległości bliższej niż w/w wymaga uzgodnienia z właściwym gestorem gazociągu;

3) za zgodne z planem uznaje się parametry zabudowy i parametry zagospodarowania terenu ustalone w prawomocnej decyzji;

4) istniejące budynki usytuowane niezgodnie z ustalonymi w planie liniami zabudowy mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy.

7. Obsługa komunikacyjna :

1) obsługa komunikacyjna:

a) wyklucza się wjazd na działki z drogi krajowej nr 55,

b) wjazd na teren i poszczególne działki z ulic KD.D.19 i KD.D.16 oraz dojazdy 07/1.1.KX, 07/1.2.KX;

- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5;
  - 3) dla dojazdów 07/1.1.KX, 07/1.2.KX ustala się:
    - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
    - b) urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny;
  - 4) dla terenu 07/1.3.KX ustala się:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 5m,
    - b) urządzenie trasy rowerowej z pasem technicznym infrastruktury.
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego; zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- a) 0% dla terenów 07/1.1.KX, 07/1.2.KX, 07/1.3.KX,
  - b) 30% dla pozostałej części terenu 05.MN.07.

#### **§ 54. Ustalenia dla terenu 05.MU.08**

1. Przeznaczenie terenu: tereny funkcji mieszkaniowo usługowej,
  - 1) na działkach przylegających do linii rozgraniczających ulicy Sienkiewicza dopuszcza się funkcje komercyjne (w rozumieniu planu), rzemiosło;
  - 2) w strefie o szerokości 75 m od linii rozgraniczających ul. Sienkiewicza wyklucza się:
    - a) lokalizację nowych obiektów i lokali o funkcji mieszkaniowej,
    - b) rozbudowę istniejących obiektów z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe,
    - c) lokalizację obiektów zamieszkania zbiorowego,
    - d) lokalizację usług publicznych oświaty i nauki;
  - 3) na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowych w formie budynków mieszkalnych lub lokali w budynkach o innej funkcji;
  - 4) na całym terenie wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;
  - 5) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
    - a) teren wydzielenia wewnętrznego 08/1.1.KX przeznaczony dla dojazdu,
    - b) teren wydzielenia wewnętrznego 08/1.2.KX przeznaczony dla trasy rowerowej, z funkcją pasa technicznego infrastruktury;
    - c) teren wydzielenia wewnętrznego 08/1.3.IT przeznaczony dla pasa technicznego infrastruktury.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zasady lokalizacji reklam:
    - a) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 4m, powierzchnia nośnika do 3m<sup>2</sup>; jeden nośnik na działce,
    - b) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;
  - 2) budynek w narożniku ulic KD.D.16 i ul. Sienkiewicza stanowi zamknięcie kompozycyjne oznaczone na rysunku planu właściwym symbolem.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) zasady kształtowania zasobu zieleni:
    - a) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych wzdłuż ulicy KD.D.16,
    - b) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejących drzew oznaczonych na rysunku planu;
  - 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu odpowiednim symbolem obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej;
  - 3) teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.  
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

- a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy KD.D.16,
- b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dojazdów 08/1.1.KX i 08/1.2.KX,
- c) od brzegu jeziora i wewnątrz kwartału zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz po linii istniejącej zabudowy;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: od 8m do 10m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m, dla obiektu stanowiącego zamknięcie kompozycyjne dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit inny akcent wysokościowy,

b) dachy dwuspadowe lub czterospadowy, symetryczny - o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych 30°- 45°, dla budynków gospodarczych dopuszcza się dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 15°- 20° stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów i szarości, główne kalenice budynków: równoległe do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę;

4) zasady podziału na działki budowlane:

- a) wielkość działek: minimalnie 1000m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontów działek: dowolna,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

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

1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

2) za zgodne z planem uznaje się parametry zabudowy i parametry zagospodarowania terenu ustalone w prawomocnej decyzji.

7. Obsługa komunikacyjna :

1) obsługa komunikacyjna:

- a) wyklucza się lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów z ul. Sienkiewicza,
- b) wjazd na teren i poszczególne działki z ulicy KD.D.16 oraz dojazdów;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5;

3) dla dojazdu 08/1.1.KX ustala się:

- a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
- b) urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny;

4) dla terenu 08/1.2.KX ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 5m,
- b) urządzenie trasy rowerowej z pasem technicznym infrastruktury.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego; zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

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

- a) 0% dla terenów 08/1.1.KX, 08/1.2.KX, 08/1.3.IT,
- b) 30% dla pozostałej części terenu 05.MU.08.

## **§ 55. Ustalenia dla terenu 05.MN.09**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 1) dopuszcza się wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą;
- 2) w zabudowie usytuowanej w pierzei ulicy KD.D.19 dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych, na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację usług.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wyklucza się lokalizację reklam.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych wzdłuż ulic KD.D.16, KD.D.18 i KD.D.19;
  - 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu odpowiednim symbolem obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej;
  - 3) obowiązuje zachowanie istniejących zbiorników wodnych jako zbiorników o funkcji retencyjnej oraz zachowanie i pielęgnacja naturalnej obudowy brzegów tych zbiorników.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
    - a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic KD.D.16, KD.D.18, KD.D.19, KD.D.20, KD.D.23,
    - b) wewnątrz kwartałów zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
  - 3) parametry zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy: od 8m do 10m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
    - b) dachy dwuspadowe lub czterospadowy, symetryczny - o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych 30°- 45°, dla budynków gospodarczych dopuszcza się dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 15°- 20° stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów i szarości, główne kalenice budynków: równoległe do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę,
    - c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;
  - 4) obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
  - 5) zasady podziału na działki budowlane:
    - a) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalnie 1000m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: od 22 do 30m,
    - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
  - 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
  - 2) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, ustala się strefę ograniczeń dla lokalizacji zabudowy:
    - a) o szerokości 20m od gazociągu dla zabudowy mieszkaniowej, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem,
    - b) o szerokości 35m od gazociągu dla zabudowy usługowej,
    - c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży w odległości 15m od gazociągu, - lokalizacja zabudowy w odległości bliższej niż w/w wymaga uzgodnienia z właściwym gestorem gazociągu.
7. Obsługa komunikacyjna :
  - 1) obsługa komunikacyjna z ulic KD.D.16, KD.D.18, KD.D.19, KD.D.20, KD.D.23;
  - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5;
  - 3) do co najmniej dwóch działek budowlanych obowiązuje wydzielenie dojazdu o szerokości w liniach



rozgraniczających minimum 8m, w przypadku nieprzejezdnego dojazdu, obowiązuje na jego zakończeniu lokalizacja placu do zawracania o wymiarach 12,5m na 12,5m.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego; zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 30% dla całego terenu 05.MN.09.

## <sup>99)</sup> § 56. (uchylony)

### § 57. Ustalenia dla terenu 05.UU.11

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;

1) w strefie o szerokości 75 m od linii rozgraniczających ulicy Sienkiewicza wyklucza się:

- a) lokalizację nowych obiektów i lokali o funkcji mieszkaniowej,
- b) rozbudowę istniejących obiektów z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe,
- c) lokalizację obiektów zamieszkania zbiorowego,
- d) lokalizację usług publicznych oświaty i nauki;

2) na całym terenie wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) teren wydzielenia wewnętrznego 11/1.1.KX przeznaczona się dla trasy rowerowej,
- b) teren wydzielenia wewnętrznego 11/1.2.IT przeznaczona się dla pasa technicznego infrastruktury,
- c) teren wydzielenia wewnętrznego 11/1.3.E przeznaczony jest dla stacji transformatorowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu

1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 4m, powierzchnia nośnika do 3m<sup>2</sup>; jeden nośnik na działce;

2) budynki w narożniku ulic KD.L.06 i ul. Sienkiewicza stanowią zamknięcia kompozycyjne oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych wzdłuż ulicy KD.L.06 i KD.D.22,

2) teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

- a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic KD.L.06 i KD.D.22,
- b) w odległości minimum 4 m od linii rozgraniczających trasy rowerowej 11/1.1.KX;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: od 8m do 10m, dla obiektu stanowiącego zamknięcie kompozycyjne dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit inny akcent wysokościowy,

b) kształt dachu: dowolny;

4) zasady podziału na działki budowlane:

- a) wielkość działek: minimalnie 2500m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontów działek: dowolna,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

---

<sup>99)</sup> Uchylony przez § 2 ust. 25 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Obsługa komunikacyjna :

1) obsługa komunikacyjna:

a) wyklucza się lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów z ulicy Sienkiewicza,

b) wjazd na teren i poszczególne działki z ulic KD.L.06 i KD.D.22;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5;

3) dla terenu 11/1.1.KX ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: ok. 12m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) urządzenie trasy rowerowej z pasem technicznym infrastruktury.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego; zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

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

a) 0% dla terenów 11/1.1.KX, 11/1.2.IT, 11/1.3.E,

b) 30% dla pozostałej części terenu 05.UU.11.

#### **§ 58. Ustalenia dla terenu 05.MU.12**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,

1) w strefie o szerokości 75 m od linii rozgraniczających ul. Sienkiewicza wyklucza się:

a) lokalizację nowych obiektów i lokali o funkcji mieszkaniowej,

b) rozbudowę istniejących obiektów z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe,

c) lokalizację obiektów zamieszkania zbiorowego,

d) lokalizację usług publicznych oświaty i nauki;

2) na terenie wydzielenia wewnętrznego 12/4.2 dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako lokali w parterach budynków mieszkalnych;

3) na całym terenie wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;

4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 12/1.1.KX przeznacza się dla trasy rowerowej,

b) teren wydzielenia wewnętrznego 12/1.2.KX przeznacza się dla dojazdu,

c) teren wydzielenia wewnętrznego 12/1.3.G przeznacza się dla stacji redukcyjnej gazu I stopnia,

d) dla terenu wydzielenia wewnętrznego 12/1.4.KU dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu

1) zasady lokalizacji reklam:

a) na terenie wydzielenia wewnętrznego 12/4.1 dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 4m, powierzchnia nośnika do 3m<sup>2</sup> ; jeden nośnik na działce,

b) na terenie wydzielenia wewnętrznego 12/4.2 wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących, dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup> , jeden nośnik na budynku, obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;

2) budynek w narożniku ulic KD.L.06 i KD.L.07 stanowi zamknięcie kompozycyjne oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zasady kształtowania zasobu zieleni:

a) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych wzdłuż ulic KD.L.06, KD.L.07 oraz dojazdu 12/1.2.KX na odcinkach oznaczonych na rysunku planu,

b) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejących drzew wzdłuż ul. Sienkiewicza, a także uzupełnienie szpaleru;

2) teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia

dopuszczalnych norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic KD.L.06, KD.L.07 i KD.D.22,

b) w odległości minimum 4 m od linii rozgraniczających trasy rowerowej 12/1.1.KX;

c) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dojazdu 12/1.2.KX;

2) dla zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 12/4.1 ustala się parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25%;

3) dla zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 12/4.2 ustala się parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,4 ,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 40%;

4) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 12/4.1:

a) wysokość zabudowy: od 8m do 10m,

b) kształt dachu: dowolny;

5) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 12/4.2:

a) wysokość zabudowy: od 10 do 12m, trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla obiektu stanowiącego zamknięcie kompozycyjne dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,

b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów, główna kalenica dachu prostopadła do ulicy KD.L.06;

c) powierzchnia zabudowy dla jednego budynku: od 150m<sup>2</sup> do 200m<sup>2</sup>;

6) zasady podziału na działki budowlane:

a) wielkość działek: na terenie wydzielenia wewnętrznego 12/4.2 minimalnie 1500m<sup>2</sup>, na pozostałym terenie dowolna,

b) szerokość frontów działek: dowolna,

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

7) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

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

1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

2) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, ustala się strefę ograniczeń dla lokalizacji zabudowy:

a) o szerokości 20m od gazociągu dla zabudowy mieszkaniowej, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem,

b) o szerokości 35m od gazociągu dla zabudowy usługowej,

c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży w odległości 15m od gazociągu,

- lokalizacja zabudowy w odległości bliższej niż w/w wymaga uzgodnienia z właściwym gestorem gazociągu.

7. Obsługa komunikacyjna :

1) obsługa komunikacyjna:

- a) wyklucza się lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów z ulicy Sienkiewicza,
- b) wjazd na teren i poszczególne działki z ulic KD.L.06, KD.L.07 i KD.D.22 oraz dojazdu 12/1.2.KX;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5;
- 3) dla terenu 12/1.1.KX ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: ok. 12m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) urządzenie trasy rowerowej z pasem technicznym infrastruktury;
- 4) dla dojazdu 12/1.2.KX ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10m,
  - b) urządzenie z chodnikami po obu stronach jezdni.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego; zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
- 9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:
  - a) 0% dla terenów 12/1.1.KX,12/1.2.KX, 12/1.3.G,
  - b) 30% dla pozostałej części terenu 05.MU.12.

### **§ 59. . Ustalenia dla terenu 05.MU.13**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
  - 1) w strefie o szerokości 75 m od linii rozgraniczających ul. Sienkiewicza wyklucza się:
    - a) lokalizację nowych obiektów i lokali o funkcji mieszkaniowej,
    - b) rozbudowę istniejących obiektów z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe,
    - c) lokalizację obiektów zamieszkania zbiorowego,
    - d) lokalizację usług publicznych oświaty i nauki;
  - 2) na całym terenie wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;
  - 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren wydzielenia wewnętrznego 13/1.1.KX przeznaczona się dla trasy rowerowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu:
  - 1) zasady lokalizacji reklam:
    - a) na terenie wydzielenia wewnętrznego 13/4.1 dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 4m, powierzchnia nośnika do 3m<sup>2</sup> ; jeden nośnik na działce,
    - b) na terenie wydzielenia wewnętrznego 13/4.2 wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących, dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 4m<sup>2</sup> , jeden nośnik na budynku, obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;
    - 2) obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku na zagrodę na terenie wydzielenia 13/7.1 z ul. Sienkiewicza i z drogi KD.L.07.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) zasady kształtowania zasobu zieleni:
    - a) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych wzdłuż ulicy KD.L.07 na odcinkach oznaczonych na rysunku planu,
    - b) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejących drzew wzdłuż ul. Sienkiewicza, a także uzupełnienie szpaleru;
    - 2) obowiązuje zachowanie istniejących zbiorników wodnych jako zbiorników o funkcji retencyjnej oraz zachowanie i pielęgnacja naturalnej obudowy brzegów tych zbiorników;
    - 3) teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
    - a) w odległości minimum 14 m od linii rozgraniczających ulicy KD.L.06,
    - b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy KD.L.07,
    - c) w odległości minimum 4 m od linii rozgraniczających trasy rowerowej 13/1.1.KX,
    - d) w odległości minimum 15 m od jeziora, zgodnie z rysunkiem planu,
    - e) w odległości 7 m od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV;
  - 2) dla zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 13/4.1 ustala się parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25%;
  - 3) dla zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 13/4.2 ustala się parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,4 ,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 40%;
  - 4) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 13/4.1:
    - a) wysokość zabudowy: od 8 m do 10 m,
    - b) kształt dachu: dowolny;
  - 5) parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 13/4.2:
    - a) wysokość zabudowy: od 10 do 12 m, trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla obiektu stanowiącego zamknięcie kompozycyjne dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,
    - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów, główna kalenica dachu prostopadła do ulicy KD.L.06,
    - c) powierzchnia zabudowy dla jednego budynku: od 150 m<sup>2</sup> do 200 m<sup>2</sup>;
  - 6) dla zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 13/7.1 ustala się:
    - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) wyklucza się przebudowę skutkującą zmianą kształtu dachu,
    - c) na elewacji można stosować cegłę czerwoną oraz inne materiały o podobnej fakturze i kolorystyce, drewno a także tynk mineralny,
    - d) obowiązuje zachowanie form budynków w istniejącym zespole zabudowy, w przypadku rozbiórki budynku dopuszcza się budowę na jego miejscu nowego obiektu, z odtworzeniem formy budynku dotychczasowego;
  - 7) zasady podziału na działki budowlane:
    - a) wielkość działek: minimalnie 1500 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontów działek: dowolna,
    - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
  - 8) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośredniej przy granicy działki.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
  - 2) przez teren 05.MU.13 przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14 m, tj. po 7 m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.
7. Obsługa komunikacyjna :
- 1) obsługa komunikacyjna:
    - a) wyklucza się lokalizację nowych bezpośrednich zjazdów z ulicy Sienkiewicza,
    - b) wjazd na teren i poszczególne działki z ulic KD.L.06 i KD.L.07;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5;

3) dla terenu 13/1.1.KX ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: ok. 12m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) urządzenie trasy rowerowej z pasem technicznym infrastruktury.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego, rolniczego użytkowania:

a) na terenie wydzielenia wewnętrznego 13/7.1 dopuszcza się lokalizację nowych obiektów gospodarczych i budowli niezbędnych dla istniejącego gospodarstwa rolnego,

b) na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej.

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

a) 0% dla terenu 13/1.1.KX ,

b) 30% dla pozostałej części terenu 05.MU.13.

## **§ 60. Ustalenia dla terenu 05.MN.14**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

1) dopuszcza się wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;

2) w zabudowie usytuowanej w pierzei ulicy KD.D.19 dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych, na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację usług;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 14/1.1.KX przeznacza się dla dojazdu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wyklucza się lokalizację reklam.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych wzdłuż ulic KD.D.18 i KD.D.19;

2) na terenie oznaczonym na rysunku planu odpowiednim symbolem obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej;

3) obowiązuje zachowanie istniejących zbiorników wodnych jako zbiorników o funkcji retencyjnej oraz zachowanie i pielęgnacja naturalnej obudowy brzegów tych zbiorników.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic KD.D.18, KD.D.19, KD.D.20 i KD.D.23,

b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dojazdu 14/1.1.KX,

c) od zbiornika wodnego zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: od 8m do 10m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,

b) dachy dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczny - o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych 30°- 45°, dla budynków gospodarczych dopuszcza się dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 15°- 20° stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów i szarości, główne kalenice budynków: równoległe do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla jednego budynku: 200m<sup>2</sup>;

4) zasady podziału na działki budowlane:

a) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalnie 1000m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontów nowo wydzielanych działek: od 22 do 30m,

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

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

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

terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Obsługa komunikacyjna :

1) obsługa komunikacyjna z ulic publicznych, ulic dojazdowych i dojazdów oznaczonych na rysunku planu;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5;

3) dla dojazdu 14/1.1.KX ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 8m, z placem do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x 12,5m

b) dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników, jako ciąg pieszo-jezdny.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego; zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

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

a) 0% dla terenów 14/1.1.KX,

b) 30% dla pozostałej części terenu 05.MN.14.

### **§ 61. Ustalenia dla terenu 05.MM.15**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej,

1) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako lokali w parterach budynków mieszkalnych z zapewnieniem dostępu bezpośrednio z ulic publicznych ustalonych w planie.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu

1) zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam;

2) budynek usytuowany na zamknięciu osi widokowej ulicy KD.D.26 stanowi zamknięcie kompozycyjne oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych wzdłuż ulic KD.D.19, KD.D.21, KD.D.24 i KD.D.25.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic KD.D.19, KD.D.21, KD.D.24 i KD.D.25;

2) ustala się parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,4,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 40%;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: od 8m do 10m, dwie lub trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla obiektu stanowiącego zamknięcie kompozycyjne dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,

b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów główna kalenica dachu prostopadła do ulic KD.D.24 i KD.D.21,

c) powierzchnia zabudowy dla jednego budynku: od 150m<sup>2</sup> do 200m<sup>2</sup>;

4) zasady podziału na działki budowlane:

a) wielkość działek: minimalnie 1500m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontów działek: dowolna,

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

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

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

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
  - 2) wyklucza się wydzielanie nowych dojazdów i dróg dojazdowych.
7. Obsługa komunikacyjna :
- 1) obsługa komunikacyjna z ulic otaczających teren 05.MM.15;
  - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5.
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego; zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
9. Stawka procentowa : ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla całego terenu 05.MM.15.

### **§ 62. Ustalenia dla terenu 05.MM.16**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej,
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako lokali w parterach budynków mieszkalnych z zapewnieniem dostępu bezpośrednio z ulic publicznych ustalonych w planie;
  - 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
    - a) teren wydzielienia wewnętrznego 16/1.1.IT przeznaczona jest dla pasa technicznego infrastruktury,
    - b) teren wydzielienia wewnętrznego 16/1.2.Ks przeznaczona jest dla przepompowni ścieków.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu
  - 1) zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację reklam;
  - 2) budynek w narożniku ulic KD.L.06 i KD.D.19 stanowi zamknięcie kompozycyjne oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych wzdłuż ulic KD.L.06, KD.D.19 i KD.D.24, na odcinkach oznaczonych na rysunku planu;
  - 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu odpowiednim symbolem obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
    - a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic KD.L.06, KD.D.19, KD.D.24, KD.D.26,
    - b) wewnątrz kwartału zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) ustala się parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,4,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 40%;
  - 3) parametry zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy: od 8m do 10m, dwie lub trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla obiektu stanowiącego zamknięcie kompozycyjne dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,
    - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów główna kalenica dachu prostopadła do ulic KD.D.24 i KD.L.06,
  - c) powierzchnia zabudowy dla jednego budynku: od 150m<sup>2</sup> do 200m<sup>2</sup>;
  - 4) zasady podziału na działki budowlane:
    - a) wielkość działek: minimalnie 1500m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontów działek: dowolna,
    - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
  - 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.



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

1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

2) wyklucza się wydzielanie nowych dojazdów i dróg dojazdowych.

7. Obsługa komunikacyjna :

1) obsługa komunikacyjna z ulic otaczających teren 05.MM.16;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego; zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

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

a) 0% dla terenu 16/1.1.IT, 16/1.2.Ks,

b) 30% dla pozostałej części terenu 05.MM.16.

### **§ 63. Ustalenia dla terenu 05.MM.17**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej,

1) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako lokali w parterach budynków mieszkalnych z zapewnieniem dostępu bezpośrednio z ulic publicznych ustalonych w planie;

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielienia wewnętrznego 17/1.1.KX przeznacza się dla dojazdu,

b) teren wydzielienia wewnętrznego 17/1.2.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu

1) zasady lokalizacji reklam: wyklucza się lokalizację nośników reklamowych.

2) budynek w narożniku ulic KD.L.06 i KD.D.24 stanowi zamknięcie kompozycyjne oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zasady kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych wzdłuż ulic KD.L.06, KD.D.24, na odcinkach oznaczonych na rysunku planu;

2) na terenie oznaczonym na rysunku planu odpowiednim symbolem obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic KD.L.06, KD.D.24, KD.D.26,

b) wewnątrz kwartału zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się parametry zagospodarowania na terenie wydzielienia wewnętrznego 17/4.1:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,4,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 40%;

3) na pozostałym terenie ustala się parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,3,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 50%;

4) parametry zabudowy na terenie wydzielienia wewnętrznego 17/4.1:

a) wysokość zabudowy: od 10 do 12m, trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,

b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°, dla obiektu stanowiącego zamknięcie kompozycyjne dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp., obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów, główna kalenica dachu prostopadła do ulicy KD.L.06;

c) powierzchnia zabudowy dla jednego budynku: od 150m<sup>2</sup> do 200m<sup>2</sup>;

5) parametry zabudowy na pozostałym terenie:

a) wysokość zabudowy: od 8m do 10m, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,

b) dachy dwuspadowe lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów, główna kalenica dachu równoległa do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę, a dla KD.L.06 prostopadle,

c) ) powierzchnia zabudowy dla jednego budynku: do 200m<sup>2</sup>;

6) zasady podziału na działki budowlane:

a) wielkość działek: na terenie wydzielenia wewnętrznego 17/4.1 minimalnie 1500m<sup>2</sup>, na pozostałym terenie minimalnie 1000m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontów działek: na terenie wydzielenia wewnętrznego 17/4.1 od 22m do 30m, na pozostałym terenie dowolna,

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

7) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

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

1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleni i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

2) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, ustala się strefę ograniczeń dla lokalizacji zabudowy:

a) o szerokości 20m od gazociągu dla zabudowy mieszkaniowej, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem,

b) o szerokości 35m od gazociągu dla zabudowy usługowej,

c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży w odległości 15m od gazociągu,

- lokalizacja zabudowy w odległości bliższej niż w/w wymaga uzgodnienia z właściwym gestorem gazociągu;

7. Obsługa komunikacyjna :

1) obsługa komunikacyjna z ulic otaczających teren 05.MM.17 i dojazdu 17/1.1.KX;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5;

3) dla dojazdu 17/1.1.KX ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 8m, plac do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5mx12,5m;

b) dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników, jako ciąg pieszo-jezdny.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego; zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

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

a) 0% dla terenów 17/1.1.KX i 17/1.2.IT,

b) 30% dla pozostałej części terenu 05.MM.17.

#### **§ 64. Ustalenia dla terenu 05.PR.18**

1. Przeznaczenie terenu: tereny funkcji mieszkaniowo rzemieślniczych,

1) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowych w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych za wyjątkiem usług publicznych;

3) dopuszcza się funkcje komercyjne (w rozumieniu planu),

4) dla funkcji przemysłowych ustala się:

a) wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów,

b) wyklucza się lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu (w rozumieniu planu),

c) dopuszcza się składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło;

5) wyklucza się: lokalizację działalności o uciążliwości wynikającej z emisji odorów, hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego;

6) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) teren wydzielenia wewnętrznego 18/1.1.E przeznaczony jest dla stacji transformatorowej,
- b) teren wydzielenia wewnętrznego 18/1.2.Ks przeznacza się dla przepompowni ścieków,
- c) teren wydzielenia wewnętrznego 18/1.3.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury,
- d) teren wydzielenia wewnętrznego 18/1.4.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury wzdłuż cieków Biały Rów.

## 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 4m, powierzchnia nośnika do 3m<sup>2</sup>; jeden nośnik na działce.

## 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania zasobu zieleni:

- a) obowiązuje nasadzenie szpalerów drzew liściastych wzdłuż ulicy KD.D.24,
- b) na terenach wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 18/3.1 obowiązuje ukształtowanie zieleni o funkcji izolacyjnej, w formie zwartych grup drzew i krzewów (tzw. biogrupy), zajmujących min.75% powierzchni terenu 18/3.1 na każdej działce, o następujących cechach: minimalna powierzchnia biogrupy wynosi 80 m<sup>2</sup>, obowiązuje zróżnicowany skład gatunkowy, z przewagą gatunków liściastych, odpowiednich geograficznie i siedliskowo;

- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu odpowiednim symbolem obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej;

- 3) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja naturalnej obudowy brzegów Białego Rowu.

## 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

- a) w odległości minimum 14 m od linii rozgraniczających ulicy KD.L.06,

- b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy KD.D.24,

- c) w odległości minimum 20 m od linii kolejowej,

- d) wewnątrz kwartału zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) ustala się parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,4,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny; z zachowaniem obszarów powierzchni biologicznie czynnych ustalonych w planie i oznaczonych na rysunku planu oznaczonym symbolem;

- 3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: od 8m do 10m, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,

- b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°-45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów główna kalenica dachu prostopadła lub równoległa do ulicy z której odbywa się wjazd na działkę;

- 4) zasady podziału na działki budowlane:

- a) wielkość działek: minimalnie 1500m<sup>2</sup>,

- b) szerokość frontów działek: dowolna,

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

- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

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

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urzędzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

- 2) przez teren 05.PR.18 przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi.

Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia;

3) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, ustala się strefę ograniczeń dla lokalizacji zabudowy:

- a) o szerokości 20m od gazociągu dla zabudowy mieszkaniowej, oznaczoną na rysunku planu odpowiednim symbolem,
- b) o szerokości 35m od gazociągu dla zabudowy usługowej,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży w odległości 15m od gazociągu, - lokalizacja zabudowy w odległości bliższej niż w/w wymaga uzgodnienia z właściwym gestorem gazociągu.

7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) obsługa komunikacyjna z ulic KD.L.06 i KD.D.24;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego, rolniczego wykorzystania terenu z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

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

- a) 0% dla terenów 18/1.1.E, 18/1.2.Ks, 18/1.3.IT, 18/1.4.IT,
- b) 30% dla pozostałej części terenu 05.PR.18.

## **§ 65. Ustalenia dla terenu 05.UU.19**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej,

- 1) na całym terenie wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;
- 2) w zabudowie na terenie wydzielenia wewnętrznego 19/4.2 dopuszcza się lokalizacje funkcji mieszkaniowych, z wyłączeniem parteru budynku;
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - a) teren wydzielenia wewnętrznego 19/1.1.KP przeznaczony jest dla garaży i parkingu dla samochodów osobowych,
  - b) teren wydzielenia wewnętrznego 19/1.2.KX przeznaczony jest dla dojazdu z parkingiem dla samochodów osobowych, rowerów itp.,
  - c) teren wydzielenia wewnętrznego 19/1.3.KP przeznaczony jest dla urzędzeń komunikacji publicznej, dopuszcza się miejsca postojowe dla autobusów, postój taksówek, itp.,
  - d) teren wydzielenia wewnętrznego 19/1.4.E przeznacza się dla stacji transformatorowej,
  - e) teren wydzielenia wewnętrznego 19/1.5.IT przeznacza się dla pasa technicznego infrastruktury.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 4m, powierzchnia nośnika do 3m<sup>2</sup>; jeden nośnik na działce.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zasady kształtowania zasobu zieleni:

- a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejących drzew oznaczonych na rysunku planu jako drzewa do zachowania,
- b) obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew liściastych wzdłuż ulicy KD.L.06, według rysunku planu,
- c) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 19/3.1 obowiązuje ukształtowanie zieleni o funkcji izolacyjnej, w formie zwartych grup drzew i krzewów (tzw. biogrupy), zajmujących min.75% powierzchni terenu 19/3.1 na każdej działce, o następujących cechach: minimalna powierzchnia biogrupy wynosi 80 m<sup>2</sup>, obowiązuje zróżnicowany skład gatunkowy, z przewagą gatunków liściastych, odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zadrzewienia należy kształtować z zachowaniem normatywnych odległości od linii kolejowej;

2) na terenie oznaczonym na rysunku planu odpowiednim symbolem obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej;

3) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja naturalnej obudowy brzegów Białego Rowu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczona na rysunku planu strefa ochrony

konserwatorskiej zespół zabudowy dworca kolejowego w Sztumie, dla której obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 3;

2) dla obiektów chronionych w zakresie historycznych cech, oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 3 pkt 1i 2;

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

1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic KD.L.06,

b) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 4m od linii rozgraniczającej terenu 19/1.2.KX,

c) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 20 m od linii kolejowej,

d) na terenie wydzielenia wewnętrznego 19/4.2 ustala się:

- nieprzekraczalną linię zabudowy min. 4 m od terenu 19/1.2.KX, min. 6m od terenu 19/1.3.KP, od strony transformatora - zgodnie z rysunkiem planu,

- obowiązującą linię zabudowy w odległości 10m od linii rozgraniczającej ulicy KD.L.06;

2) ustala się parametry zagospodarowania na terenie wydzielenia wewnętrznego 19/4.1:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;

3) ustala się parametry zagospodarowania na terenie wydzielenia wewnętrznego 19/4.2:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi w planie,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;

4) ustala się parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 19/4.1:

a) wysokość zabudowy: od 8m do 10m,

b) kształt dachu: dowolny;

5) na terenie 19/1.1.KP obowiązuje zakaz nadbudowy istniejących obiektów;

6) ustala się parametry zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 19/4.2:

a) wysokość zabudowy: od 7do 9 m, minimum dwie kondygnacje nadziemne,

b) kształt dachu: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia pości 15 0 -20 0;

7) zasady podziału na działki budowlane:

a) wielkość działek: na terenie wydzielenia wewnętrznego 19/4.1 minimalnie 2500m<sup>2</sup>, na terenie wydzielenia wewnętrznego 19/4.2 zakaz wydzielenia nowych działek budowlanych,

b) szerokość frontów działek: dowolna,

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

8) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

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

1) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

2) na terenie 19/1.1.KP dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy stanowiącej uzupełnienie istniejącej zabudowy garażowej, z zachowaniem przepisów odrębnych, a w szczególności przepisów dotyczących lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie terenów kolejowych;

3) dla części terenu obejmującej zespół zabudowy dworca kolejowego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, której granice oznaczone są na rysunku planu; zasady ochrony określają ustalenia w § 10 ust. 3;

4) przez teren 05.UU.19 przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia06.

7. Obsługa komunikacyjna :

1) obsługa komunikacyjna: wjazd na teren i poszczególne działki z ulicy KD.L.06;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 – ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5;

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów : obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego; zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

2) W brzmieniu ustalonym przez § 3 pkt. 1 uchwały Nr X/75/2011 Rady Miejskiej w Sztumie z 30 sierpnia 2011 r. w sprawie zmiany „Miejscowego planu Zagospodarowania Przestrzennego Sztumskie Pole (Uchwała nr XXVII/182/2008 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30.08.2008)” w zakresie obszarowym obejmującym teren wydzielenia wewnętrznego 19/1.1.KP w jednostce urbanistycznej 05.UU.19.

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

- a) 0% dla terenów 19/1.1.KP, 19/1.2.KX, 19/1.2.KP, 19/1.4.E, 19/1.5.IT oraz gruntów gminnych,
- b) 30% dla pozostałej części terenu 05.UU.19.

#### **§ 66. Ustalenia dla terenu 05.ZD.20**

1. Przeznaczenie terenu: ogrody działkowe;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: na całym terenie wyklucza się lokalizację reklam.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie ustala się.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulicy KD.L.06,

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy do 25m<sup>2</sup>,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy: do 5m,

b) kształt dachu dowolny;

4) zasady podziału na działki budowlane: nie ustala się;

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: nie ustala się.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, spełniających wszystkie ustalenia planu,

7. Obsługa komunikacyjna:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: obowiązuje zachowanie przejścia pieszego od stacji kolejowej do istniejącego osiedla przy ul. Sienkiewicza, oznaczonego na rysunku planu symbolem rezerwowany przebieg ciągu pieszego.;

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

9. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu 05.ZD.20.

#### **<sup>100)</sup> Rozdział 7a.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych położonych w jednostce 06 - na rysunku planu nr 1A.**

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

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

1) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;

2) dopuszcza się:

---

<sup>100)</sup> Dodany w brzmieniu ustalony przez § 2 ust. 26 pkt 1 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

- a) lokalizację budynku usługowego i budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- b) mieszkanie w budynku usług turystyki;
- c) lokalizację budynków gospodarczych i garaży - wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- d) lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;
- e) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i użytkowaniem terenu;
- f) lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartych w § 3 pkt 21 i 22;
- g) lokalizację dojazdów do działek budowlanych;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

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

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

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

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

4) tereny 06.1.MN,RM,UT i 06.2.MN,RM,UT położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia

zespołu Starego Miasta Sztumu - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2.

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

1) ustala się linie zabudowy:

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

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

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

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren 06.1.MN,RM,UT: dla nowych budynków w odległości 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.16.ZL dla budynków istniejących na działce nr 139 nieprzekraczalna linia zabudowy od terenu

06.12.ZL zgodnie z przepisami odrębnymi, w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem

06.10.MN,UT, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.19.KDW – jak na rysunku planu;

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

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

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

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

b) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i przy lokalizacji budynku

mieszkalnego i budynku usługowego na jednej działce budowlanej: minimalna 0,03, maksymalna 0,50 powierzchni działki budowlanej;

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

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna:

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

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

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

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

3) parametry zabudowy:

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

- wysokość do 9 m,

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

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

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

w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

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

- wyklucza się lukarny i wykusze w elewacji południowej budynków,

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

- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 150 m<sup>2</sup>;

b) budynki gospodarcze, garaże:

- wysokość do 5 m,

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

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

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

dachowych: 30°- 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

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

- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 80 m<sup>2</sup> ;

c) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;

d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;

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

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

1) minimalna powierzchnia działek:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dla usług turystyki : minimum 1000 m<sup>2</sup> ,

- dla zabudowy zagrodowej: minimum 3000 m<sup>2</sup> ,

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

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

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

7. Obsługa komunikacyjna:

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

06.19.KDW,

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

06.19.KDW.

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

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

§ 11.



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

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

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

1) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;

2) dopuszcza się:

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

b) mieszkanie w budynku usług turystyki;

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

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

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

g) lokalizację dojazdów do działek budowlanych;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

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

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

1) tereny położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy osady śródleśnej, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.10 pkt 1;2) teren 06.3.MN, RM, UT: w terenie znajduje się budynek o wartościach historyczno – kulturowych

objęty ochroną ustaleniami planu, oznaczony na rysunku planu symbolem „K”, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.9 pkt 2;

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

4) teren 06.5.MN, RM, UT: w terenie znajdują się budynki o wartościach historyczno – kulturowych objęte

ochroną ustaleniami planu oznaczone na rysunku planu symbolami: „F”, „G”, „H”, „I”, dla których obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.9 pkt 2;

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

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

1) ustala się linie zabudowy:

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

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

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

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

rysunku planu;

b) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

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

- teren 06.4.MN,RM,UT: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej, 4 m od

linii rozgraniczającej z terenem 06.17. ZP i z terenem 06.20.KDW – jak na rysunku planu;

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

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

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

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

b) intensywność zabudowy:

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

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

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna:

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

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

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

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

3) parametry zabudowy:

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

- wysokość do 9 m,

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

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

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

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

- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 150 m<sup>2</sup> ;

b) budynki gospodarcze, garaże:

- wysokość do 5 m,

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

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

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

w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

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

- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 80 m<sup>2</sup> ;

c) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;

d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;

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

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

1) minimalna powierzchnia działek:

- działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla usług turystyki i przy lokalizacji

budynku mieszkalnego i budynku usługowego na jednej działce: minimum 1000 m<sup>2</sup>,  
- działek dla zabudowy zagrodowej: minimum 3000 m<sup>2</sup>,

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

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

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

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

IT ustala się:

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

b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów.

7. Obsługa komunikacyjna:

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

2) teren 06.4.MN,RM,UT: dojazd z drogi publicznej 06.18.KD.D- odcinek zachodni, z drogi wewnętrznej

06.20.KDW i z drogi przyległej od strony wschodniej;

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

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

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

§ 11.

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

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

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

2) dopuszcza się:

a) mieszkanie w budynku usługowym;

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

c) lokalizacja obiektów małej architektury, zieleni;

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

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

f) lokalizacja dojazdów do działek budowlanych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

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

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

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

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

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

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

2) parametry zagospodarowania terenu:

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

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

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

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

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

3) parametry zabudowy:

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

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

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

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

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

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

b) budynki gospodarcze, garaże:

- wysokość do 7m,

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

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

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

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

c) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;

d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;

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

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

1) minimalna powierzchnia działek:

- dla zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji: minimum 2000 m<sup>2</sup>;

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

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

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

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

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

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

a) według § 11.

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

c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo – handlowych – według zasad podanych

w ust. 5 pkt 1 i pkt 2; parametry zabudowy jak dla budynków gospodarczych;  
10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

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

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

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

2) dopuszcza się:

a) mieszkanie w budynku usługowym;

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

c) lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;

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

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

f) lokalizację dojazdów do działek budowlanych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

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

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

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

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

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

1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) teren 06.7.MU: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowej, w odległości 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.16.ZL, w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenu od

strony zachodniej - jak na rysunku planu,

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

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

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

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

b) intensywność zabudowy:

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

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

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna:

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

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

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

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

3) parametry zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 9 m,

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

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

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

w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

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

- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 150 m<sup>2</sup> ;

b) budynki usługowe i mieszkalno – usługowe:

- wysokość do 10 m,

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

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

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

w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

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

- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 150 m<sup>2</sup> ;

c) budynki gospodarcze, garaże:

- wysokość do 6 m,

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

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

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

w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

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

- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 80 m<sup>2</sup> ;

d) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;

e) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;

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

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

1) minimalna powierzchnia działek:

- działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dla zabudowy mieszkalno - usługowej minimum 1000 m<sup>2</sup> , dla zabudowy usługowej minimum 800 m<sup>2</sup> ,

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

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

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

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

siedliskowych;

7. Obsługa komunikacyjna:

- 1) teren 06.7.MU: dojazd z drogi przyległej do terenu od strony południowej,
- 2) teren 06.8.MU: dojazd z drogi przyległej do terenu od strony południowej oraz z drogi wewnętrznej 06.20.KDW.
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.
9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.
10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

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

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny usług turystyki - funkcje usług turystycznych w rozumieniu definicji podanej w § 3 pkt 4;
  - 1) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych wolnostojących;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) lokalizację budynku usług turystyki i budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej; lokalizację na działce budowlanej wyłączenie budynku mieszkalnego lub budynku usługowego;
    - b) mieszkanie w budynku usługowym (usług turystyki);
    - c) lokalizację budynków gospodarczych i garaży - wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;
    - d) lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;
    - e) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i użytkowaniem terenu;
    - f) lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartych w § 3 pkt 21 i 22;
    - g) lokalizacja dojazdów do działek budowlanych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) według ustaleń zawartych w § 8 ust.1,2,3;
  - b) w obrębie jednej działki budowlanej obowiązuje ujednolicenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji;
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3 i 4.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) tereny położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy osady śródlądowej, w której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.10 pkt 1;
  - 2) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się obowiązujące linie zabudowy w terenie 06.9.MN,UT: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.19.KDW;
  - 2) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) teren 06.9.MN,UT: w odległości 24 m od obowiązującej linii zabudowy, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.2.MN,RM,UT, w odległości minimum 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.16.ZL od strony północnej a od strony wschodniej - jak na rysunku planu;
    - b) teren 06.10.MN,UT: w odległości 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.16.ZL od strony zachodniej i od strony wschodniej, wewnątrz terenu - jak na rysunku planu;
    - c) teren 06.11.MN,UT: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.17.ZP - jak na rysunku planu; od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i przy lokalizacji budynku mieszkalnego i budynku usługowego na jednej działce: do 0,20 powierzchni działki budowlanej;

- dla usług turystyki: do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- b) intensywność zabudowy:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i przy lokalizacji budynku mieszkalnego i budynku usługowego na jednej działce minimalna 0,03, maksymalna 0,50 powierzchni działki budowlanej;
  - dla usług turystyki: minimalna 0,03, maksymalna 0,90 powierzchni działki budowlanej;
- c) powierzchnia terenu biologicznie czynna:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 60% powierzchni działki budowlanej;
  - dla usług turystyki: minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
- e) wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust.7 pkt 5;
- 4) parametry zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usług turystyki:
    - wysokość do 8,50 m,
    - liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
    - poziom posadowienie parteru do 0,30 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
    - dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,
    - obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
    - maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 200 m<sup>2</sup>,
  - b) budynki gospodarcze, garaże:
    - wysokość do 6 m,
    - liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
    - poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
    - dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych
    - w przedziale od 40° do 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,
    - obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
    - maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 80 m<sup>2</sup>,
  - c) usytuowanie budynków:
    - w terenie 06.9.MN,UT budynki sytuować najdłuższą kalenicą równolegle do linii rozgraniczającej z terenem 06.19.KDW,
    - w terenie 06.10.MN,UT budynki sytuować najdłuższą kalenicą równolegle do linii rozgraniczającej z terenem 06.1.MN,RM,UT,
    - w terenie 06.11.MN,UT budynki sytuować najdłuższą kalenicą równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczającej z terenem 06.20.KDW;
  - d) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;
  - d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;
  - e) maszty, słupy inne: wysokość do 5m;
- 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) ustalenia dla terenu 06.9.MN,UT:
    - a) minimalna powierzchnia działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla zabudowy mieszkalno – usługowej i dla usług turystyki minimum 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) innych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w§ 13a ust.1 lit a;
  - 2) ustalenia dla terenu 06.10.MN,UT:
    - a) w obrębie działki nr 139 dopuszcza się jedną działkę budowlaną, w obrębie działki nr 138 dopuszcza się jedną działkę budowlaną, w obrębie działki nr 137 dopuszcza się jedną działkę budowlaną, w obrębie działki nr 136/2 dopuszcza się jedną działkę budowlaną;
    - b) zakaz podziałów geodezyjnych poprzecznych i poprzecznych ogrodzeń wewnątrz terenu (nie dotyczy podziałów wzdłuż linii rozgraniczających terenu);



- c) wymóg zachowania istniejących drzew na minimum 30% powierzchni działki.
- 3) ustalenia dla terenu 06.11.MN,UT:
- a) minimalna powierzchnia działek:
    - działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1000 m<sup>2</sup>,
    - innych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1 lit a;
  - b) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;
  - c) wydzielenie dojazdów zgodnie z zasadami zawartymi w § 13a ust.2.
  - d) dla pasa technicznego infrastruktury oznaczonego na rysunku planu symbolem IT ustala się:
    - zakaz lokalizacji budynków, wiat, obiektów małej architektury, ogrodzeń (dopuszcza się ogrodzenia wzdłuż linii wydzielenia pasa),
    - zakaz nasadzeń drzew i krzewów;
  - 4) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;
  - 5) wydzielenie dojazdów zgodnie z zasadami zawartymi w § 13a ust.2;
7. Obsługa komunikacyjna:
- 1) teren 06.9.MN,UT: dojazd z drogi wewnętrznej 06.19.KDW;
  - 2) teren 06.10.MN,UT: dojazd z drogi publicznej 06.18.KD.D, przez dojazdy w terenie 06.1.MN,RM,UT.
  - 3) teren 06.11.MN,UT: dojazd z drogi wewnętrznej 06.20.KDW oraz z drogi przyległej do terenu od strony wschodniej.
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.
9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.
10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

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

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 1) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) lokalizację budynków gospodarczych i garaży - wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;
    - b) lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;
    - c) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i użytkowaniem terenu;
    - f) lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartych w § 3 pkt 21 i 22;
    - e) lokalizację dojazdów do działek budowlanych.
  2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) według ustaleń zawartych w § 8 ust.1,2,3;
    - b) w obrębie jednej działki budowlanej obowiązuje ujednolicenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji;
  3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3 i 4.
  4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
    - a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust. 4;
    - d) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;
  5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - 1) ustala się linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.16.ZL, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.15.US,ZP - jak na rysunku planu; od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,20 powierzchni działki budowlanej;
- b) intensywność zabudowy: minimalna 0,03, maksymalna 0,50 powierzchni działki budowlanej;
- c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 60% powierzchni działki budowlanej;
- d) usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczającej odcinka drogi, z którego następuje wjazd na działkę ( z tolerancją 15 stopni);
- e) wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust.7 pkt 5;

3) parametry zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 9 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
- dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,
- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 200 m<sup>2</sup> ;

b) budynki gospodarcze, garaże:

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

c) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;

d) maszty telefonii komórkowej: wysokość do 5m;

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

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

1) minimalna powierzchnia działek:

- działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1000 m<sup>2</sup> ,
- innych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1 lit a;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) dopuszcza się:

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

b) funkcję agroturystyczną.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) według ustaleń zawartych w § 8 ust.1,2,3;
- b) w obrębie jednego terenu zabudowy zagrodowej obowiązuje ujednolicenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3 i 4.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy osady śródleśnej, w której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.10 pkt 1;
- b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej; od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,20 powierzchni terenu objętego inwestycją;
- b) intensywność zabudowy: minimalna 0,03, maksymalna 0,30;
- c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 60% powierzchni terenu objętego inwestycją;
- d) usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej;
- e) wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust.7 pkt 5;
- 3) parametry zabudowy:
- a) budynki mieszkalne:
- wysokość do 9 m,
  - rzut prostokątny, proporcje rzutu: 1 do 1,5 -1,8,
  - liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
  - poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
  - dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni; obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,
  - obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień; wyklucza się okładziny z PCV – w tym z sidingu, blachy falistej; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- b) budynki inne:
- wysokość do 10 m, w uzasadnionych względami technologicznymi sytuacjach dla budynków magazynowych i silosów dopuszcza się wysokość do 12 m,
  - rzut prostokątny, proporcje rzutu: 1 do 1,5 -1,8, nie dotyczy budynków, w których rzut jest uzasadniony funkcją;
  - liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
  - poziom posadowienie parteru do 0,6 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
  - obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień; wyklucza się okładziny z PCV – w tym z sidingu, blachy falistej; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
  - dachy: dla budynków o wysokości do 4m (włącznie) dachy dowolne; dla budynków o wysokości powyżej 4m dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni; dachy dowolne- wyłącznie dla budynków, w których ta forma dachu jest uzasadniona funkcją i warunkami konstrukcyjnymi; obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości;
- d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;
- e) maszty, słupy inne: wysokość do 8 m.
6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;
- 3) wydzielenie dojazdów zgodnie z zasadami zawartymi w § 13a ust.2.
7. Obsługa komunikacyjna: dojazd z drogi publicznej 06.18.KD.D - odcinek wschodni, przez teren 06.5.MN,RM,UT oraz z drogi przyległej do terenu od strony zachodniej,
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.
9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.
10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

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

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren zabudowy usługowej - zabudowa mieszkalno – usługowa w rozumieniu § 3 pkt 20, funkcje usługowe w rozumieniu definicji podanej w § 3 pkt 3, tereny usług turystyki (funkcje usług turystycznych - w rozumieniu definicji podanej w § 3 pkt 4);
  - 1) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków usługowych i budynków o funkcji mieszanej – wolnostojących;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) mieszkanie w budynku usługowym;
    - b) lokalizację budynków gospodarczych i garaży - wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;
    - c) lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;
    - d) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i użytkowaniem terenu;
    - e) lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartych w § 3 pkt 21 i 22;
    - f) lokalizację dojazdów do działek budowlanych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) według ustaleń zawartych w § 8 ust.1,2,3;
  - b) w obrębie jednej działki budowlanej obowiązuje ujednolicenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji;
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3 i 4.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.4;
  - 2) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej i południowej - jak na rysunku planu; od pozostałych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno – usługowej: do 0,20 powierzchni działki budowlanej;
      - dla zabudowy usługowej i usług turystyki: do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
    - b) intensywność zabudowy:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno - usługowej: minimalna 0,03, maksymalna 0,50 powierzchni działki budowlanej;
      - dla zabudowy usługowej i usług turystyki: minimalna 0,03, maksymalna 0,90;
    - c) powierzchnia terenu biologicznie czynna:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno - usługowej: minimum 60% powierzchni działki budowlanej;
- dla zabudowy usługowej i usług turystyki: minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
- d) usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższym bokiem równoległe do linii rozgraniczającej z terenem 06.20.KDW;
- e) wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust.7 pkt 5;
- 3) parametry zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
    - wysokość do 9 m,
    - liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
    - poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
    - dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,
    - rzut prostokątny, proporcje rzutu 1 do 1,5 -1,8;
    - obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
    - maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 200 m<sup>2</sup> ;
  - b) budynki usługowe:
    - wysokość do 10 m,
    - liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
    - poziom posadowienie parteru do 0,60m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
    - dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,
    - obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
    - rzut prostokątny, proporcje rzutu 1 do 1,5 -1,8;
    - maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 200 m<sup>2</sup> ;
  - c) budynki gospodarcze, garaże:
    - wysokość do 6 m,
    - liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
    - poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
    - dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,
    - obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
  - c) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;
  - d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;
  - e) maszty, słupy inne: wysokość do 8 m.
- 6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) minimalna powierzchnia działek:
    - działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej i zabudowy mieszkalno – usługowej, usług turystyki: minimum 1000 m<sup>2</sup>,
    - innych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 ust.2;
  - 2) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1 lit a;
  - 3) wydzielenie dojazdów zgodnie z zasadami zawartymi w § 13a ust.2.
- 7. Obsługa komunikacyjna: dojazd z drogi wewnętrznej 06.20.KDW, z drogi przyległej do terenu od

strony wschodniej i południowej.

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

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

§ 11.

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

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

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

1) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków obsługi terenów sportu i rekreacji;

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

c) lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;

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

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

g) lokalizacja dojazdów do działek budowlanych;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

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

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

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

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

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

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

rozgraniczającej z terenem 06.16.ZL - jak na rysunku planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

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

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

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

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

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

3) parametry zabudowy:

a) budynki:

- wysokość do 9m,

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

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

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

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

b) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;

- d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;
- e) maszty, słupy inne: wysokość do 8 m.
- 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) minimalna powierzchnia działek:
    - działek budowlanych dla terenów sportu i rekreacji: minimum 1500 m<sup>2</sup>,
    - dla zieleni urządzonej: dowolna;
    - innych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;
  - 2) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;
  - 3) wydzielenie dojazdów zgodnie z zasadami zawartymi w § 13a ust.2.
- 7. Obsługa komunikacyjna: dojazd z drogi publicznej 06.18.KD.D i z drogi wewnętrznej 06.20.KDW;
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.
- 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni – według zasad podanych w ust 5;
  - b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo – handlowych – według zasad podanych w ust. 5 pkt 2; parametry zabudowy jak dla budynków gospodarczych;
  - c) według § 11.
- 10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 10%.

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

- 1. Przeznaczenie terenów: las;
  - 1) teren stanowi grunt leśny w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) lokalizację budynków i obiektów małej architektury dopuszczonych przepisami ustawy o lasach;
    - b) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i zagospodarowaniem terenu dopuszczonych przepisami ustawy o lasach;
    - c) lokalizację dróg leśnych;
    - d) lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie i lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartej w § 3 pkt 21 i 22 dopuszczonych przepisami ustawy o lasach;
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) według ustaleń zawartych w § 8 ust. 3;
  - b) w obrębie terenu obowiązuje ujednolicenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji;
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3 i 4.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) teren (poza częścią południową) położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy osady śródlęśnej - oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust. 10 pkt 1;
  - 2) południowa część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.4;
  - 3) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;
  - 4) ustala się wymóg zachowania przebiegu drogi leśnej w miejscu przebiegu historycznej drogi - oznaczonej na rysunku planu (na przedłużeniu drogi 06.18.KD.D - odcinek zachodni w kierunku zachodnim).
- 5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,20 powierzchni terenu objętego inwestycją;
    - b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,30 powierzchni terenu objętego inwestycją;

- c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 60% powierzchni terenu objętego inwestycją;
  - d) usytuowanie budynków: dowolne;
  - e) wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust.7 pkt 5;
- 3) parametry zabudowy (dopuszczonej przepisami ustawy o lasach):
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
    - wysokość do 9 m,
    - liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
    - poziom posadowienie parteru do 0,6 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
    - dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: w przedziale od 40°, do 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,
    - obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
  - b) budynki inne:
    - wysokość do 6 m,
    - liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
    - poziom posadowienie parteru do 0,6 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: w przedziale od 30°, do 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,
    - obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
  - c) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;
  - d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;
  - e) maszty, słupy inne: wysokość do 8 m;
6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) minimalna powierzchnia działek: zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;
7. Obsługa komunikacyjna: dojazd z drogi publicznej 06.18 KD.D, z drogi wewnętrznej 06.19.KDW, z drogi wewnętrznej 06.20.KDW (przez teren 06.15.US,ZP), z drogi przyległej do terenu od strony południowej;
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.
9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.
10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 10%.

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

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 1) dopuszcza się:
    - a) drzewa, krzewy, zieleń niska;
    - b) lokalizację obiektów małej architektury związanych z wypoczynkiem i rekreacją, altan, urządzeń sportowych, wiat;
    - c) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z użytkowaniem terenu;
    - d) lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizacja dojazdów do działek budowlanych;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: według ustaleń zawartych w § 8 ust. 1 i 3.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3 i 4.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy



- osady śródleśnej, w której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust. 10 pkt 1;
- 2) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,10 powierzchni terenu;
- b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,10 powierzchni terenu;
- c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 80% powierzchni terenu;
- d) usytuowanie wiat, altan: dowolne;
- e) wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust.7 pkt 5;
- 3) parametry zabudowy:
- a) wiaty, altany:
- wysokość do 5m,
  - liczba kondygnacji nadziemnych 1, wyklucza się kondygnację podziemną,
  - poziom posadowienie parteru do 0,3m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
  - dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 40° do 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,
  - obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
  - maksymalna powierzchnia wiaty, altany: 40m<sup>2</sup> ;
- b) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;
- d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;
- e) maszty, słupy inne: wysokość do 8 m.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) minimalna powierzchnia działek: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;
- 2) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;
- 3) wydzielenie dojazdów zgodnie z zasadami zawartymi w § 13a ust.2.
7. Obsługa komunikacyjna: z drogi wewnętrznej 06.20.KDW, z drogi przyległej do terenu od strony wschodniej.
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.
9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni – według zasad podanych w ust 5;
- b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
- c) według § 11.
10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 10%.

**§ 66l. Ustalenia dla terenu 06.18.KD.D - odcinek zachodni i odcinek wschodni (powierzchnia 0,2234 ha);**

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna, ulica klasy D- dojazdowa;
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: według wydzielenia działki nr 141/1 oraz z miejscowym poszerzeniem w części środkowej i z zatokami do zawracania na zakończeniu drogi w części wschodniej i w części zachodniej - jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: nie ustala się;
- 3) elementy wyposażenia: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dostępność: dostęp do terenów przyległych bez ograniczeń.
3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: zakaz lokalizacji;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest też korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
- 6) gabaryty obiektów:
  - a) maszty infrastruktury telekomunikacyjnej: wysokość dowolna;
  - b) słupy, maszty inne: wysokość do 10 m;
- 7) inne ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych - według § 11.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: według § 16 a;
5. Inne ustalenia:
  - 1) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy osady śródleśnej, w której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust. 10 pkt 1;
  - 2) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;
  - 3) droga historyczna, ustala się ochronę przebiegu drogi;
  - 4) wzdłuż drogi występuje szpaler drzew do zachowania, dopuszcza się cięcia sanitarne;
  - 5) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;
6. Stawka procentowa: wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie, której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 10%.

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

1. Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - a) teren 06.19.KDW: na odcinku południowym minimum 6 m, na pozostałym odcinku minimum 10 m, na zakończeniu zatoczek do zawracania - jak na rysunku planu;
    - b) teren 06.20.KDW: minimum 10 m z poszerzeniem w części południowej - jak na rysunku planu;
  - 2) przekrój: dopuszcza się urządzenie drogi bez wyodrębniania jezdni i chodników, jako ciąg pieszo-jezdny;
  - 3) elementy wyposażenia: nie ustala się;
  - 4) dostępność: dostęp do terenów przyległych bez ograniczeń.
3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) obiekty małej architektury: zakaz lokalizacji;
  - b) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo - handlowe: zakaz lokalizacji;
  - 4) urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest też korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
  - 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
  - 6) gabaryty obiektów:
    - a) maszty infrastruktury telekomunikacyjnej: dowolne;
    - b) słupy, maszty inne: wysokość do 10 m.
  - 7) inne ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych - według § 11.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: według § 16a;
5. Inne ustalenia:
  - 1) teren 06.19.KDW:
    - a) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy osady śródleśnej, w której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.10 pkt 1;
    - b) b) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;

2) teren 06.20.KDW:

- a) północna część terenu położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy osady śródlądowej - jak oznaczono na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.10 pkt 1;
  - b) południowa część terenu położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.4;
  - c) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt.2.
- 3) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;
6. Stawka procentowa: wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie, której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 10%.

### <sup>101)</sup> Rozdział Rozdział 7b.

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce 07 (na rysunku planu nr 1B)

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

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

- 1) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, budynków usługowych i budynków o funkcji mieszanej – wolnostojących;
- 2) dopuszcza się:
  - a) mieszkanie w budynku usługowym;
  - b) lokalizację budynków gospodarczych i garaży - wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;
  - c) lokalizację magazynów i placów składowych związanych z funkcją usługową;
  - d) usługi publiczne takie jak: administracja publiczna, lokalizację bazy transportu i sprzętu oraz składy materiałów związanych z wykonywaniem zadań administracji;
  - e) lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;
  - f) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i użytkowaniem terenów;
  - g) lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartych w § 3 pkt 21 i 22;
  - h) lokalizację dojazdów do działek budowlanych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) według ustaleń zawartych w § 8 ust. 1,2,3;
  - b) w obrębie jednej działki budowlanej obowiązuje ujednoczenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji (nie dotyczy obiektów o szczególnych wymogach technologicznych);
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) według ustaleń zawartych w § 9 ust.2, 3 i 4;
  - b) w północno – zachodniej części terenu – jak oznaczono na rysunku planu, wydziela się grupy drzew do zachowania, dopuszcza się cięcia sanitarne.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji Zespołu Starego Miasta Sztumu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 ust.2;
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: wzdłuż linii wydzielającej grupę drzew do zachowania, wzdłuż linii wydzielającej rejon wewnętrzny - pas techniczny infrastruktury przebiegający po zachodniej i po południowej stronie terenu, oznaczony na rysunku planu symbolem IT – jak na

<sup>101)</sup> Dodany w brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 26 pkt 2 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

rysunku planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

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

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

b) intensywność zabudowy:

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

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

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna:

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

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

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

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

3) parametry zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 9m,

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

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

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

w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk,

cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 200 m<sup>2</sup> ;

b) budynki usługowe i magazynowe:

- wysokość do 10 m, w uzasadnionych względami technologicznymi sytuacjach dla budynków

magazynowych dopuszcza się wysokość do 12 m,

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

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

- dachy: dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia, dla budynków magazynowych w uzasadnionych

względami technologicznymi sytuacjach ustala się dachy dowolne,

- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk,

cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

c) budynki gospodarcze, garaże:

- wysokość do 6 m,

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

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

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

w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk,

cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

c) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;

d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;

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

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

1) minimalna powierzchnia działek:

- działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej i zabudowy mieszkalno – usługowej; minimum 800 m<sup>2</sup>,

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

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

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

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

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

b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów.

7. Obsługa komunikacyjna:

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

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

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

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

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

§ 11.

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

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

**1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej i teren zabudowy usługowej - funkcje usługowe**

w rozumieniu definicji podanej w § 3 pkt 3; dopuszcza się:

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

b) lokalizację budynków usługowych i mieszkanie w budynku usługowym;

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

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

d) lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;

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

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

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

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

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

1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 07.14.KDW oraz wzdłuż elewacji istniejących budynków - jak na rysunku planu, w odległości 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 07.5.ZL, w odległości 5m od linii rozgraniczającej z terenem 07.9.WS - jak na rysunku planu; od linii rozgraniczającej z terenem 07.3.R,RM - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,30 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

b) intensywność zabudowy: minimalna 0,03, maksymalna 0,50 powierzchni działki budowlanej lub terenu

objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

d) usytuowanie budynków: dowolne;

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

3) parametry zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:- wysokość do 9 m,

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

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

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

w przedziale od 30 stopni do 45 stopni; dla budynku istniejącego o dachu płaskim dopuszcza się jego

zachowanie, przy rozbudowie i nadbudowie obowiązują dachy j.w.; obowiązuje zastosowanie kolorystyki

dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

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

stosowanie jaskrawych kolorów;

b) budynki usługowe i magazynowe:

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

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

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

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

stosowanie jaskrawych kolorów,

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

w przedziale od 18° do 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji

naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości;

c) budynki gospodarcze, garaże:

- wysokość do 6 m,

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

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

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

stosowanie jaskrawych kolorów,

- dachy: dla budynków o wysokości 4 m (włącznie) dachy dowolne, dla budynków o wysokości powyżej 4m dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci

dachowych w przedziale od 18° do 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do

tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości;

d) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;

e) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;

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

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

1) minimalna powierzchnia działek:

- dla zabudowy usługowej: minimum 1000 m<sup>2</sup>,

- dla zabudowy zagrodowej: minimum 3000 m<sup>2</sup>,

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

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

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

4) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 07.9.WS obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.10.

7. Obsługa komunikacyjna: dojazd z drogi wewnętrznej 07.14.KDW, z drogi publicznej przyległej do

terenu od strony zachodniej.

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

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

§ 11.

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

### **§ 66o. Ustalenia dla terenu 07.3.R, RM (powierzchnia 2,8953 ha);**

1. Przeznaczenie terenu: teren rolny i teren zabudowy zagrodowej;

1) teren stanowi grunt rolny w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków, budowli i urządzeń budowlanych związanych z ww. przeznaczeniem;

b) lokalizację infrastruktury technicznej – niewymagającej zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (nie dotyczy masztów telefonii komórkowej);

c) funkcję agroturystyczną.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

b) w obrębie jednej zagrody obowiązuje ujednoczenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów

i wykończenia elewacji.

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

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

1) północna część terenu – w granicach oznaczonych na rysunku planu, położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.4;

2) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia lub w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji Zespołu Starego Miasta Sztumu – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;

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

1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w części północnej: od terenu 07.5.ZL w odległości 12 m od linii rozgraniczającej i wzdłuż ściany istniejącego budynku -jak na rysunku planu z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w odległości 5 m od linii rozgraniczającej z terenem 07.9.WS - jak na rysunku planu, od terenu 07.4.RM,U zgodnie z przepisami odrębnymi;

- w pozostałej części: od terenu 07.5.ZL w odległości 12 m od linii rozgraniczającej, w mniejszej odległości dla budynków istniejących - jak na rysunku planu z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w odległości 5 m od linii rozgraniczającej z terenem 07.9.WS - jak na rysunku planu, od terenu 07.2.RM,U - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) parametry zagospodarowania terenu:

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

b) intensywność zabudowy: minimalna 0,03, maksymalna 1,20 powierzchni terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 30% powierzchni terenu objętego inwestycją;

d) usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższym bokiem równoległe do linii rozgraniczającej z terenem 07.5.ZL przebiegającej w rejonie lokalizacji budynku ( z tolerancją do 15 stopni);

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

3) parametry zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 9 m,

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

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

- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk,

cegła, drewno, kamień; wyklucza się okładziny z PCV – w tym z sidingu, blachy falistej; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,

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

b) budynki inne:

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

- liczba kondygnacji nadziemnych 1 lub 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

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

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

- dachy: dla budynków o wysokości do 4m (włącznie) oraz dla budynków, w których ta forma dachu jest uzasadniona funkcją i warunkami konstrukcyjnymi, dachy dowolne, dla budynków o wysokości powyżej

4m dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni; obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości;

d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;

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

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

1) minimalna powierzchnia działek: zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 07.8.WS i 07.9.WS obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.10;

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

4) zmiana użytkowania z gruntów leśnych na grunty rolne zgodnie z przepisami ustawy o lasach;

5) przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV; w strefie ograniczeń wzdłuż tej

linii oznaczonej na rysunku planu symbolem IE, obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. Obsługa komunikacyjna:

1) z drogi wewnętrznej 07.14.KDW przez teren 07.2.RM,U;

2) z drogi publicznej przyległej do terenu 07.4.RM,U od strony zachodniej przez teren 07.2.RM,U;

3) z drogi publicznej przyległej do terenu 07.4.RM,U od strony północnej przez teren 07.4.RM,U;

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

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

§ 11.

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

#### **§ 66p. Ustalenia dla terenu 07.4.RM, U (powierzchnia 1,0035 ha)**

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

a) lokalizację budynków mieszkalnych towarzyszących zabudowie zagrodowej;

b) lokalizację budynków usługowych i mieszkanie w budynku usługowym;

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

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

e) lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;

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

g) lokalizację dojazdów do działek budowlanych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:



- a) według ustaleń zawartych w § 8 ust.1,2, 3;
- b) w obrębie jednej działki budowlanej obowiązuje ujednoczenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust.2, 3 i 4.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.4;
- 2) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 ust. 2;
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: od terenu 07.5.ZL w odległości 12 m od linii rozgraniczającej i wzdłuż ściany istniejącego budynku z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony północnej oraz wzdłuż elewacji istniejących budynków od strony północnej, w odległości 5 m od linii rozgraniczającej z terenem 07.9.WS - jak na rysunku planu; od linii rozgraniczającej z terenem 07.3.R,RM – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,40 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- b) intensywność zabudowy: minimalna 0,03, maksymalna 1,20 powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- d) usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle do linii rozgraniczającej z terenem 07.9.WS lub z terenem 07.5.ZL, lub do linii rozgraniczającej terenu od strony północnej - (z tolerancją do 15 stopni);
- e) wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust.7 pkt 5;
- 3) parametry zabudowy:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
- wysokość do 9 m,
  - liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
  - poziom posadowienie parteru do 0,6 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
  - obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień; wyklucza się okładziny z PCV – w tym z sidingu, blachy falistej; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów
  - dachy dwuspadowe połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: w przedziale od 30°, do 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,
- b) budynki inne:
- wysokość do 10 m, w uzasadnionych względami technologicznymi sytuacjach dla budynków magazynowych i silosów dopuszcza się wysokość do 12 m,
  - liczba kondygnacji nadziemnych 1 lub 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
  - poziom posadowienie parteru do 0,6 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
  - obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień; wyklucza się okładziny z PCV – w tym z sidingu, blachy falistej; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
  - dachy: dla budynków o wysokości do 4m (włącznie) dachy dowolne, dla budynków o wysokości powyżej 4m dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni; dachy dowolne- wyłącznie dla budynków, w których ta forma dachu jest uzasadniona funkcją i warunkami konstrukcyjnymi; obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości;

- c) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;
  - d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;
  - e) maszty, słupy inne: wysokość do 8 m.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) minimalna powierzchnia działek:
    - dla zabudowy zagrodowej 3000 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy usługowej 3000 m<sup>2</sup>,
    - innych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1 lit a;
  - 2) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 07.8.WSobowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.10;
  - 3) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;
7. Obsługa komunikacyjna: dojazd z drogi przyległej do terenu od strony północnej.
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.
9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.
10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

**§ 66q. Ustalenia dla terenów: 07.5.ZL (powierzchnia 8,6277 ha); 07.6. ZL (powierzchnia 1,9608 ha);**

**07.7. ZL (powierzchnia 2,4434 ha)**

- 1. Przeznaczenie terenów: las;
  - 1) tereny stanowią grunt leśny w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) lokalizację budynków i obiektów małej architektury dopuszczonych przepisami ustawy o lasach;
    - b) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i zagospodarowaniem terenu dopuszczonych przepisami ustawy o lasach;
    - c) lokalizacja dróg leśnych;
    - d) lokalizację infrastruktury technicznej dopuszczonej przepisami ustawy o lasach;
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: według ustaleń zawartych w § 8 ust. 3.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3 i 4.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) teren 07.5.ZL:
    - a) północna część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.4;
    - b) cały teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;
  - 2) teren 07.6.ZL:
    - a) teren – poza częścią południowo-wschodnią, położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.4;
    - b) cały teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;
  - 3) teren 07.7.ZL:
    - a) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.10 pkt 1;
    - b) w północnej części terenu występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczona na rysunku planu; szczegółowe warunki dotyczące procesu realizacji inwestycji na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami oraz przepisy budowlane odnoszące się do obiektów i obszarów zabytkowych;
    - c) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;
- 5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,20 powierzchni terenu objętego inwestycją;
  - b) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,30 powierzchni terenu objętego inwestycją;
  - c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 30% powierzchni terenu objętego inwestycją;
  - d) usytuowanie budynków: dowolne;
  - e) wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust.7 pkt 5;
- 3) parametry zabudowy ( dopuszczonej przepisami ustawy o lasach):
  - a) budynki mieszkalne:
    - wysokość do 9 m,
    - liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
    - poziom posadowienie parteru do 0,6 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
    - dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: w przedziale od 40°, do 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,
    - obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
  - b) budynki inne:
    - wysokość do 6 m,
    - liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
    - poziom posadowienie parteru do 0,6 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: w przedziale od 30°, do 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,
    - obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
  - c) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;
  - d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;
  - e) maszty, słupy inne: wysokość do 8 m.
6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) minimalna powierzchnia działek: zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) teren 07.5.ZL: przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV; w strefie ograniczeń wzdłuż tej linii oznaczonej na rysunku planu symbolem IE, obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) teren 07.6.ZL: wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 07.8.WS obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.10;
  - 4) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1.
7. Obsługa komunikacyjna:
  - 1) teren 07.5.ZL: dojazd z drogi publicznej przyległej do terenu od strony zachodniej i od strony północnej;
  - 2) teren 07.6.ZL: dojazd z drogi publicznej przyległej do terenu od strony północnej i z drogi wewnętrznej 07.15.KDW;
  - 3) teren 07.7.ZL: dojazd z drogi publicznej przyległej do terenu od strony północnej i z drogi wewnętrznej 07.15.KDW;
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.
10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 10%.

**§ 66r. Ustalenia dla terenów: 07.8. WS (powierzchnia 0,5468 ha); 07.9. WS (powierzchnia 0,6817 ha);**

1. Przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
  - 1) teren 07.8.WS - ciek Biały Rów, ciek stanowi śródlądowe wody powierzchniowe stanowiącą własność publiczną; teren 07.9.WS – Kanał Kaniewski, kanał stanowi urządzenie melioracji wodnych podstawowy;
  - 2) dopuszcza się: lokalizację budowli i sieci infrastruktury technicznej;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: według ustaleń zawartych w § 8 ust. 3.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3 i 4.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) teren 07.8.WS: północna i zachodnia część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.4;
  - 2) teren 07.9.WS: północna część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.4;
  - 3) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia lub ekspozycji Zespołu Starego Miasta Sztumu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się linie zabudowy: nie dotyczy – wyklucza się lokalizację budynków;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie wymaga ustalenia – wyklucza się lokalizację budynków;
    - b) intensywność zabudowy: nie wymaga ustalenia – wyklucza się lokalizację budynków;
    - c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: 100%;
    - d) usytuowanie budynków: nie wymaga ustalenia – wyklucza się lokalizację budynków;
    - e) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;
  - 3) parametry zabudowy:
    - a) budynki: nie wymaga ustalenia – wyklucza się lokalizację budynków;
    - d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;
    - e) maszty, słupy inne: wysokość do 8 m.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) minimalna powierzchnia działek: zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) teren 07.9.WS: przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV; w strefie ograniczeń wzdłuż tej linii oznaczonej na rysunku planu symbolem IE obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;
7. Obsługa komunikacyjna:
  - teren 07.8.WS: dojazd z drogi publicznej przyległej do terenu od strony północnej;
  - teren 07.9.WS: dojazd z drogi publicznej przyległej do terenu od strony południowej;
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.
9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.
10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 10%.

#### **§ 66s. Ustalenia dla terenów: 07.10. ZP (powierzchnia 0,0775 ha);**

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
  - 1) dopuszcza się:
    - a) lokalizację budowli i lokalizację obiektów małej architektury;
    - b) lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartych w § 3 pkt 21 i 22;
    - 3) wyklucza się lokalizację budynków;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: według ustaleń zawartych w § 8 ust. 1, 3.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: według

ustaleń zawartych w § 9 ust.2, 3 i 4.

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

1) w obrębie terenu na działce nr 216 znajduje się obiekt budowlany ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków - trafostacja, oznaczona na rysunku planu symbolem A, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.8;

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

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

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

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

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie wymaga ustalenia – wyklucza się lokalizację budynków;

b) intensywność zabudowy: nie wymaga ustalenia – wyklucza się lokalizację budynków;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 90% powierzchni terenu;

d) usytuowanie budynków: nie wymaga ustalenia – wyklucza się lokalizację budynków;

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

3) parametry zabudowy:

a) budynki: nie wymaga ustalenia – wyklucza się lokalizację budynków;

d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;

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

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

1) minimalna powierzchnia działek: dowolna;

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

3) wydzielenie dojazdów: nie dopuszcza się.

7. Obsługa komunikacyjna: dojazd z drogi publicznej przyległej do terenu od strony północnej;

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

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

a) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni – według zasad

podanych w ust 5;

b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;

c) obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

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

#### **§ 66t. Ustalenia dla terenu 07.11.R,RM (powierzchnia 0,7498 ha).**

1. Przeznaczenie terenu: teren rolny i teren zabudowy zagrodowej;

1) teren stanowi grunt rolny w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków, budowli i urządzeń budowlanych związanych z ww. przeznaczeniem;

b) lokalizację infrastruktury technicznej – niewymagającej zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (nie dotyczy masztów telefonii komórkowej);

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

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

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji Zespołu Starego

Miasta Sztumu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2.

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

1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 07.13.R, w odległości 5m od linii rozgraniczającej z terenem 07.8.WS, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej, wzdłuż linii wydzielenia strefy ograniczeń wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej oznaczonej na rysunku planu symbolem IE -jak na rysunku planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

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

b) intensywność zabudowy: minimalna 0,03, maksymalna 0,50 powierzchni terenu objętego inwestycją;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 20% terenu objętego inwestycją;

d) usytuowanie budynków: dowolne;

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

3) parametry zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 9 m,

- rzut prostokątny, proporcje rzutu: 1 do 1,5 -1,8,

- liczba kondygnacji nadziemnych 1 lub 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

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

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

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

w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

b) budynki inne:

- wysokość: do 9 m,

- rzut prostokątny, proporcje rzutu: 1 do 1,5 -1,8,

- liczba kondygnacji nadziemnych 1 lub 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

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

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

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

w przedziale od 30° do 45°; obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości;

c) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;

d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;

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

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

1) minimalna powierzchnia działek: zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

4) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 07.8.WS obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.10;

5) wzdłuż linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej wprowadzić nasadzenia drzew z gatunków rodzimych, odpowiednich do miejscowych warunków siedliskowych;

6) wzdłuż linii rozgraniczającej terenu od strony południowej przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV; w strefie ograniczeń wzdłuż tej linii oznaczonej na rysunku planu symbolem IE obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Obsługa komunikacyjna: dojazd z drogi przyległej do terenu od strony zachodniej.

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

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

§ 11.

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

**§ 66u. Ustalenia dla terenów: 07.12.R (powierzchnia 2,2692 ha), 07.13. R (powierzchnia 5,3576 ha).**

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnicze;

1) tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się:

a) zalesienie;

b) lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wyklucza się lokalizację budynków i obiektów małej architektury.

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

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

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

a) teren 07.13.R: północno – zachodnia część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.4;

b) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia lub ekspozycji Zespołu Starego Miasta Sztumu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu -obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;

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

1) ustala się linie zabudowy:nie dotyczy– wyklucza się lokalizację budynków;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie wymaga ustalenia – wyklucza się lokalizację budynków;

b) intensywność zabudowy: nie wymaga ustalenia – wyklucza się lokalizację budynków;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 90%;

d) usytuowanie budynków: nie wymaga ustalenia – wyklucza się lokalizację budynków;

e) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;

3) parametry zabudowy:

a) budynki: nie wymaga ustalenia – wyklucza się lokalizację budynków;

d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;

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

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

1) minimalna powierzchnia działek: zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren 07.12.R:

- wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 07.8.WS obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.10,

- zmiana użytkowania działki nr ew. 225 z gruntów leśnych na grunty rolne - zgodnie z przepisami ustawy

o lasach;

3) teren 07.13.R:

a) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 07.8.WS i z terenem 07.9.WS obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust.10;

b) przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV; w strefie ograniczeń wzdłuż tej

linii oznaczonej na rysunku planu symbolem IE obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) dla pasa technicznego infrastruktury oznaczonego na rysunku planu symbolem IT ustala się: zakaz lokalizacji budynków, wiat, obiektów małej architektury, ogrodzeń (dopuszcza się ogrodzenia wzdłuż linii wydzielenia pasa);

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

7. Obsługa komunikacyjna:

1) teren 07.12.R: dojazd z drogi publicznej przyległej do terenu od strony wschodniej i z drogi wewnętrznej 07.15.KDW;

2) teren 07.13.R: dojazd z drogi publicznej przyległej do terenu od strony południowej (ul.

Żeromskiego),

poprzez istniejący zjazd do siedliska położonego na działce ew. nr 317;

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

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

§ 11.

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

#### **§ 66v. Ustalenia dla terenu 07.14.KDW (powierzchnia 0,2920 ha).**

1. Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna – ciąg pieszo – jezdny wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 07.2.RM,U, ciąg pieszy wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 07.9.WS i z terenem 07.1.MU; połączenie z drogą wojewódzką nr 603 wyłącznie dla ruchu pieszego;

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, jak na rysunku planu;

2) przekrój: nie ustala się;

3) elementy wyposażenia: nie ustala się;

4) dostępność: dojazd wyłącznie do terenu 07.2.RM,U;

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) obiekty małej architektury: zakaz lokalizacji;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz lokalizacji;

4) urządzenia techniczne: teren w liniach rozgraniczających jest też korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;

5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;

6) gabaryty obiektów:

a) maszty infrastruktury telekomunikacyjnej: wysokość dowolna;

b) słupy, maszty inne: wysokość do 10 m;

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

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

5. Inne ustalenia:

1) droga historyczna, ustala się ochronę przebiegu drogi;

3) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji Zespołu Starego Miasta Sztumu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;

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

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

#### **§ 66w. Ustalenia dla terenu 07.15. KDW (powierzchnia 0,1338 ha).**

1. Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z wydzieleniem działki nr ew. 224;

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

3) elementy wyposażenia: nie ustala się;

4) dostępność: dostęp do terenów przyległych bez ograniczeń.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) obiekty małej architektury: zakaz lokalizacji;

b) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz lokalizacji;

4) urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest też korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;

5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;

6) gabaryty obiektów:

a) maszty infrastruktury telekomunikacyjnej : dowolne;



- b) słupy, maszty inne: wysokość do 10 m;
- 7) inne ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych - według § 11.
- 4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: według § 16 a;
- 5. Inne ustalenia:
  - 1) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10. ust.4;
  - 2) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;
  - 3) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1.
- 6. Stawka procentowa: wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie, której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 10%.

<sup>102)</sup> 7c. 7c.

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce 08 (na rysunku planu nr 1B).**

**§ 66x. Ustalenia dla terenów: 08.1.MU (powierzchnia 1,3850 ha), 08.2. MU (powierzchnia 0,7389 ha),**

**08.3.MU (powierzchnia 0,7295 ha).**

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

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

2) dopuszcza się:

a) mieszkanie w budynku usługowym;

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

c) lokalizacja magazynów i placów składowych związanych z funkcją usługową;

d) lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;

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

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

g) lokalizację dojazdów do działek budowlanych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

b) teren 08.3.MU: w południowej części terenu wydziela się rejon zieleni i wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się:

- zakaz zasypywania zbiorników wodnych ( z możliwością zmiany kształtu),

- zakaz zasypywania rowów i cieków, dopuszcza się ich skanalizowanie z zachowaniem przepływu wód,

- zachowanie i pielęgnacja naturalnej obudowy brzegów zbiorników wodnych, rowów i cieków,

- przy wprowadzaniu nasadzeń drzew i krzewów stosować gatunki rodzime;

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

1) teren 08.1.MU:

a) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej, w której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.4;

<sup>102)</sup> Dodany w brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 26 pkt 3 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

b) w terenie znajduje się budynek o wartościach historyczno – kulturowych objęty ochroną ustaleniami planu oznaczony na rysunku planu symbolem L, dla którego obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.9 pkt 2;

2) teren 08.2.MU: teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej, w której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.4;

3) teren 08.3.MU: teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej, w której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.4;

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

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

1) ustala się obowiązujące linie zabudowy:

a) teren 08.1.MU: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony północnej (z ul. Długą) oraz wokół budynku zabytkowego – jak na rysunku planu;

b) teren 08.2.MU: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony północnej (z ul. Długą) jak na rysunku planu;

2) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) teren 08.1.MU: w odległości 10 m od linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej, w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowej i południowo -zachodniej, w odległości 2m od linii rozgraniczającej z terenem 08.11.KDW od strony wschodniej – jak na rysunku planu;

b) teren 08.2.MU: w odległości 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 08.6.ZL - jak na rysunku planu, od linii rozgraniczającej z terenem 08.5.MN- zgodnie z przepisami odrębnymi, od linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej (terenu kolejowego) - zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) teren 08.3.MU: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 08.11.KDW, w odległości 4 m od

linii rozgraniczającej z terenem 08.5.MN, od strony południowej - jak na rysunku planu;

3) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

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

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

b) intensywność zabudowy:

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

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

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna:

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

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

d) usytuowanie budynków:

- teren 08.1.MU: budynki sytuować najdłuższą kalenicą równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje wjazd na działkę (z tolerancją do 15 stopni),

- teren 08.2.MU: budynki sytuować najdłuższą kalenicą równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje wjazd na działkę (z tolerancją do 15 stopni);

- teren 08.3.MU: dowolne;

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

4) parametry zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 9m,

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

- poziom posadowienie parteru: w terenie 08.1. MU do 0,30m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku, w terenie 08.2.MU i 08.3.MU do 0,60m nad poziomem terenu mierzonego

przy głównym wejściu do budynku,

- teren 08.1.MU i 08.2.MU: rzut budynków prostokątny, proporcje rzutu 1 do 1,5 -1,8,

- dachy: teren 08.1.MU i teren 08.2.MU - dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym

kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni; obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

- dachy: teren 08.3.MU - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje

zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

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

- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 200m<sup>2</sup> ;

b) budynki usługowe:

- wysokość do 10 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych 1 do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,- teren 08.1.MU i 08.2. MU: rzut budynków prostokątny, proporcje rzutu 1 do 1,5 -1,8; usytuowanie budynków dłuższym bokiem równoległe do linii rozgraniczającej z drogą, z której następuje wjazd na działkę,

- dachy: teren 08.1.MU i teren 08.2.MU - dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

- dachy: teren 08.3.MU - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje

zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

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

- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 200 m<sup>2</sup> ;

c) budynki gospodarcze, garaże:

- wysokość do 6 m,

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

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

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

w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

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

d) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;

d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;

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

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

1) minimalna powierzchnia działek:

- działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkalno – usługowej

minimum 1000m<sup>2</sup> ,

- działek budowlanych dla zabudowy usługowej minimum 800 m<sup>2</sup>,

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

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

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

4) wzdłuż linii rozgraniczającej terenów od strony północnej - jak oznaczono na rysunku planu, wprowadzić nasadzenia drzew z gatunków rodzimych odpowiednich do miejscowych warunków

siedliskowych;

5) teren 08.2.MU: w strefie ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego oznaczonej na rysunku planu symbolem TK obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Obsługa komunikacyjna:

1) teren 08.1.MU: dojazd z drogi wewnętrznej 08.11. KDW, z drogi przyległej do terenu od strony północnej (ul. Długiej) oraz z drogi przyległej do terenu do strony zachodniej;

2) teren 08.2.MU: dojazd z drogi przyległej do terenu od strony północnej (ul. Długiej),

3) teren 08.3.MU: dojazd z drogi wewnętrznej 08.10.KDW i 08.11.KDW.

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

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

§ 11.

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

### **§ 66y. Ustalenia dla terenów: 08.4. MN (powierzchnia 1,5863 ha); 08.5. MN (powierzchnia 8,2467 ha);**

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

1) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;

2) dopuszcza się:

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

b) lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;

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

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

e) lokalizację dojazdów do działek budowlanych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

b) teren 08.4.MN: w południowej części terenu w terenie wydziela się rejon zieleni i wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się:

- zakaz zasypywania zbiorników wodnych (z możliwością zmiany kształtu),

- zakaz zasypywania rowów i cieków; dopuszcza się ich skanalizowanie z zachowaniem przepływu wód,

- zachowanie i pielęgnacja naturalnej obudowy brzegów zbiorników wodnych, rowów i cieków,

- przy wprowadzaniu nasadzeń drzew i krzewów stosować gatunki rodzime;

c) teren 08.5.MN: w południowej, zachodniej i środkowej części terenu w terenie wydziela się rejony zieleni i wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:

- zakaz zasypywania zbiorników wodnych (z możliwością zmiany kształtu),

- zakaz zasypywania rowów i cieków; dopuszcza się ich skanalizowanie z zachowaniem przepływu wód,

- zachowanie i pielęgnacja naturalnej obudowy brzegów zbiorników wodnych, rowów i cieków,

- przy wprowadzaniu nasadzeń drzew i krzewów stosować gatunki rodzime;

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

1) teren 08.4.MN: teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej występowania historycznej zabudowy osadniczej, dla której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.4;

2) teren 08.5.MN: północna część terenu położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej, w której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.4;

3) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;

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

1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) teren 08.4.MN: w odległości 4 m od wydzielenia rejonu zieleni i wód powierzchniowych, w odległości

6 m od linii rozgraniczającej z terenem 08.11.KDW od strony zachodniej i południowo - zachodniej, z pozostałych stron – jak na rysunku planu, wzdłuż pasa technicznego infrastruktury – jak na rysunku planu;

b) teren 08.5.MN: w odległości 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 08.6.ZL i 08.7.ZL, w odległości 4 m od linii wydzielenia rejonu zieleni i wód powierzchniowych, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 08.9.MU – jak na rysunku planu, od linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej (terenu kolejowego) - zgodnie z przepisami odrębnymi, wzdłuż pasa technicznego infrastruktury – jak na rysunku planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

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

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

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 50% powierzchni działki budowlanej;

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

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

3) parametry zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 9 m,

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

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

- teren 08.4.MN: rzut budynków prostokątny, proporcje rzutu 1 do 1,5 -1,8; usytuowanie budynków dłuższym bokiem równolegle do linii rozgraniczającej z terenem 08.11.KDW, na odcinku, z którego następuje wjazd na działkę,

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

w przedziale od 30 stopni do 45 stopni; obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

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

- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 200 m<sup>2</sup> ;

b) budynki gospodarcze, garaże:

- wysokość do 6 m,

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

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

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

w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

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

c) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;

d) maszty telefonii komórkowej: wysokość do 5m;

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

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

1) minimalna powierzchnia działek:

- działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1000 m<sup>2</sup> , dla zabudowy

usługowej minimum 1000 m<sup>2</sup> ,

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

- 2) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;
- 3) wydzielenie dojazdów zgodnie z ustaleniami podanymi w § 13a ust.2;
- 4) dla pasa technicznego infrastruktury oznaczonego na rysunku planu symbolem IT ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji budynków, wiat, obiektów małej architektury, ogrodzeń (dopuszcza się ogrodzenia wzdłuż linii wydzielenia pasa);
  - b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów;
- 5) teren 08.5.MN: w strefie ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego oznaczonej na rysunku planu symbolem TK obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. Obsługa komunikacyjna:
  - 1) teren 08.4.MN: dojazd z drogi wewnętrznej 08.11.KDW;
  - 2) teren 08.5.MN: dojazd z drogi wewnętrznej 08.11.KDW, z drogi przyległej do terenu od strony południowo – zachodniej (położonej poza obszarem objętym zmianą planu);
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.
9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.
10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

**§ 66z. Ustalenia dla terenów: 08.6.ZL (powierzchnia 0,6347) 08.7. ZL (powierzchnia 0,1632 ha).**

1. Przeznaczenie terenów: las;
  - 1) tereny stanowią grunt leśny w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) w terenie 08.6.ZL: lokalizację budynków i obiektów małej architektury dopuszczonych przepisami ustawy o lasach;
    - b) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i zagospodarowaniem terenu dopuszczonych przepisami ustawy o lasach;
    - c) lokalizacja dróg leśnych;
    - d) lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie i lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartej w § 3 pkt 21 i 22 dopuszczonych przepisami ustawy o lasach;3) w terenie 08.7.ZL wyklucza się lokalizację budynków.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) według ustaleń zawartych w § 8 ust. 1 i 3;
  - b) w obrębie terenu 08.6.ZL obowiązuje ujednoczenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3, 4.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) teren 08.6.ZL: teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej, w której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.4;
  - 2) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 ust.2;
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
      - teren 08.6.ZL: do 0,20 powierzchni terenu objętego inwestycją,
      - teren 08.7.ZL: nie wymaga ustalenia – wyklucza się lokalizację budynków;
    - b) intensywność zabudowy :
      - teren 08.6.ZL: minimalna 0,00, maksymalna 0,50 powierzchni terenu objętego inwestycją,
      - teren 08.7.ZL: nie wymaga ustalenia – wyklucza się lokalizację budynków;
    - c) powierzchnia terenu biologicznie czynna:

- teren 08.6.ZL: minimum 30% powierzchni terenu objętego inwestycją,
- teren 08.7.ZL: minimum 90% powierzchni terenu;
- d) usytuowanie budynków:
  - teren 08.6.ZL: dowolne,
  - teren 08.7.ZL: nie wymaga ustalenia – wyklucza się lokalizację budynków;
- e) wskaźniki miejsc postojowych dowolne:
  - teren 08.6.ZL: według § 15 ust.7 pkt 5,
  - teren 08.7.ZL: nie wymaga ustalenia
- 3) parametry zabudowy w terenie 08.6.ZL (dopuszczonej przepisami o lasach):
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
    - wysokość do 9 m,
    - liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
    - poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
    - dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: w przedziale od 30°, do 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,
    - obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
  - b) budynki inne:
    - wysokość do 6 m,
    - liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
    - poziom posadowienie parteru do 0,60m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: w przedziale od 30°, do 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,
    - obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
  - c) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;
  - d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;
  - e) maszty, słupy inne: wysokość do 8 m.
- 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) minimalna powierzchnia działek: zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;.2.
  - 3) teren 08.6.ZL: w strefie ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego oznaczonej na rysunku planu symbolem TK obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7. Obsługa komunikacyjna:
  - 1) teren 08.6.ZL: dojazd z drogi wewnętrznej 08.11.KDW, dojazd z drogi przyległej do terenu od strony północnej (ul. Długiej),
  - 2) teren 08.7.ZL: dojazd z drogi wewnętrznej 08.11.KDW przez teren 08.5.MN;
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.
- 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.
- 10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 10%.

**§ 66za. Ustalenia dla terenów: 08.8.K (powierzchnia 0,0083 ha).**

- 1. Przeznaczenie terenów: teren infrastruktury technicznej – kanalizacja sanitarna;
- 1) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i użytkowaniem terenu;

- b) lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartej w § 3 pkt 21 i 22.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: według ustaleń zawartych w § 8 ust. 1, 3.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3, 4;
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,60 powierzchni działki budowlanej;
- b) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,60 powierzchni działki budowlanej;
- c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 10% działki budowlanej;
- d) usytuowanie budynków: nie ustala się;
- 3) parametry zabudowy:
- a) wysokość do 6 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych 1, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
- dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,
- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 200 m<sup>2</sup> ;
- b) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;
- d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;
- e) maszty, słupy inne: wysokość do 8 m.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych: dowolna;
- 2) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;
- 3) wydzielenie dojazdów: nie dopuszcza się.
7. Obsługa komunikacyjna: dojazd z drogi wewnętrznej 08.10.KDW i 08.11.KDW.
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.
9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.
10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

#### **§ 66zb. Ustalenia dla terenu 08.9.MU (powierzchnia 3,3973 ha).**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej, zabudowa mieszkalno – usługowa w rozumieniu § 3 pkt 21, funkcje usługowe w rozumieniu definicji podanej w § 3 pkt 3;
- 1) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i budynków usługowych i budynków o funkcji mieszanej – wolnostojących;
- 2) dopuszcza się:
- a) mieszkanie w budynku usługowym;
- b) lokalizację budynków gospodarczych i garaży - wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- c) lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;
- d) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i użytkowaniem terenów;
- e) lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji



zawartych w § 3 pkt 21 i 22;

f) lokalizację dojazdów do działek budowlanych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

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

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia lub ekspozycji Zespołu Starego Miasta Sztumu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2.

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

1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony północnej, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej, w odległości 7m od linii rozgraniczającej z terenem 08.5.MN - jak na rysunku planu, w obrębie terenu

–

jak na rysunku planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

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

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

b) intensywność zabudowy:

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

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

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna:

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

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

d) usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższą kalenicą równoległe lub prostopadle do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje wjazd na działkę ( z tolerancją do 15 stopni);

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

3) parametry zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 9m,

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

- poziom posadowienie parteru do 1,20m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,

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

w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

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

- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 200m<sup>2</sup> ;

b) budynki usługowe:

- wysokość do 10 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych 1 do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- poziom posadowienie parteru do 1,20 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia

połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów

ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,  
- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,  
- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 200 m<sup>2</sup> ;

c) budynki gospodarcze, garaże:

- wysokość do 6 m,  
- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,  
- poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,

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

w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

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

d) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;

d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;

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

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

1) minimalna powierzchnia działek:

- działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkalno – usługowej

minimum 1000 m<sup>2</sup> ,dla zabudowy usługowej minimum 800 m<sup>2</sup>,

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

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

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

4) wzdłuż linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej – jak oznaczono na rysunku planu, wprowadzić nasadzenie szpaleru drzew z gatunków rodzimych odpowiednich do miejscowych warunków

siedliskowych;

7. Obsługa komunikacyjna: dojazd z drogi przyległej do terenu od strony zachodniej i od strony północnej;

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

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

§ 11.

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

### **§ 66zc. Ustalenia dla terenu 08.10. KDW (powierzchnia 0,5918 ha); 08.11.KDW (powierzchnia 0,1491 ha).**

1. Przeznaczenie terenów: droga wewnętrzna;

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

1) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) teren 08.10.KDW: minimum 6 m z placem do zawracania przy linii rozgraniczającej z terenem 08.11.KDW o wymiarach 14 m x 18 m – jak na rysunku planu,

b) teren 08.11.KDW: minimum 10 m, przy terenie 08.8.K minimum 5m;

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

3) elementy wyposażenia: nie ustala się;

4) dostępność: dostęp do terenów przyległych bez ograniczeń.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) obiekty małej architektury: nie dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz lokalizacji;

- 4) urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest też korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
- 6) gabaryty obiektów:
  - a) maszty infrastruktury telekomunikacyjnej : dowolne;
  - b) słupy, maszty inne: wysokość do 10 m;
- 7) inne ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych - według § 11.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: według § 16 a;
5. Inne ustalenia:
  - 1) teren 08.10.KDW: teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej, w której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust 4;
  - 2) teren 08.11.KDW: teren - w części oznaczonej na rysunku planu położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszaru występowania historycznej zabudowy osadniczej, w której obowiązują ustalenia podane w § 10 ust 4;
  - 3) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu Starego Miasta Sztumu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;
  - 4) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;
6. Stawka procentowa: wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie, której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 10%.

#### <sup>103)</sup> **Rozdział 7d. Rozdział 7d.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce 09 (na rysunku planu nr 1C)**

#### **§ 66zd. Ustalenia dla terenów: 09.1.MN (powierzchnia 1,6065 ha); 09.2. MN (powierzchnia 1,7269 ha);**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 1) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) lokalizację budynków gospodarczych i garaży - wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;
    - b) lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;
    - c) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i użytkowaniem terenu;
    - d) lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartych w § 3 pkt 21 i 22;
    - e) lokalizację dojazdów do działek budowlanych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) według ustaleń zawartych w § 8 ust. 1,2,3;
  - b) w obrębie jednej działki budowlanej obowiązuje ujednoczenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3, 4.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia lub ekspozycji Zespołu Starego Miasta Sztumu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2.
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - teren 09.1.MN: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 09.6.KDW, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej, wzdłuż linii wydzielenia pasa technicznego infrastruktury oznaczonego na rysunku planu symbolem IT - jak na rysunku planu,
    - teren 09.2.MN: w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 09.5.MU, w odległości 6 m od

<sup>103)</sup> Dodany w brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 26 pkt 4 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

linii

rozgraniczającej z terenem 09.6.KDW i 09.7.KDW, w odległości 6 m od wschodniej granicy terenu, wzdłuż linii wydzielenia pasa technicznego infrastruktury oznaczonego na rysunku planu symbolem IT

-

jak na rysunku planu,

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,20 powierzchni działki budowlanej;
- b) intensywność zabudowy: minimalna 0,03, maksymalna 0,50 powierzchni działki budowlanej;
- c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 60% powierzchni działki budowlanej;
- d) usytuowanie budynków: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej odcinka drogi, z którego następuje wjazd na działkę ( z tolerancją 15 stopni);
- e) wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust.7 pkt 5;

3) parametry zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 9 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,- dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych

w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 200 m<sup>2</sup> ;

b) budynki gospodarcze, garaże:

- wysokość do 6 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
- dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych

w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,

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

c) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;

d) maszty telefonii komórkowej: wysokość do 5m;

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

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

1) minimalna powierzchnia działek:

- działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1000 m<sup>2</sup> ,
- innych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1 lit a;

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

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

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

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

b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów.

7. Obsługa komunikacyjna:

1) teren 09.1.MN: dojazd z drogi wewnętrznej 09.6.KDW, z drogi przyległej do terenu od strony wschodniej;

2) teren 09.2.MN: dojazd z dróg wewnętrznych 09.6.KDW i 09.7.KDW, z drogi przyległej do terenu od strony wschodniej i od strony południowej;

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

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

według

§ 11.

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

**§ 66ze. Ustalenia dla terenów: 09.3.MN (powierzchnia 1,2742 ha); 09.4. MN (powierzchnia 1,6420 ha);**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

1) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;

2) dopuszcza się:

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

b) lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;

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

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

e) lokalizację dojazdów do działek budowlanych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) teren 09.4.MN: w obrębie terenu występuje grupa drzew obejmująca historyczny drzewostan – oznaczona na rysunku planu, dla której ustala się wymóg zachowania i ochrony, dopuszcza się cięcia sanitarne.

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

1) teren 09.4.MN: w południowej części terenu - na działce nr ew. 45 znajduje się zespół budynków o wartościach historyczno – kulturowych ( zabytkowa zagroda ) oznaczona na rysunku planu oraz budynki o wartościach historyczno – kutrowych oznaczone na rysunku planu symbolem „L”; dla zespołu

i budynków obowiązują ustalenia podane w § 10 ust.9 pkt 2) i 3);

2) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia lub ekspozycji Zespołu Starego Miasta Sztumu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2.

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

1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- teren 09.3.MN: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 09.7.KDW i 09.8.KDW, w odległości 6 m od wschodniej granicy terenu, wzdłuż linii wydzielenia pasa technicznego infrastruktury oznaczonego na rysunku planu symbolem IT - jak na rysunku planu,

- teren 09.4.MN: wokół budynków historycznej zagrody – jak na rysunku planu, w odległości 6 m od linii

rozgraniczającej z terenem 09.8.KDW i od strony wschodniej, wewnątrz terenu - jak na rysunku planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

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

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

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

d) usytuowanie budynków:

- teren 09.3.MN: budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej odcinka drogi, z którego następuje wjazd na działkę ( z tolerancją 15 stopni),

- teren 09.4.MN: budynki sytuować najdłuższą kalenicą równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje wjazd na działkę ( z tolerancją do 15 stopni);

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

3) parametry zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 9 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- poziom posadowienie parteru do 0,6 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
- teren 09.3.MN: dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,
- teren 09.4.MN: dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 40° do 45°; rzut prostokątny, proporcje rzutu 1 do 1,5 -1,8; obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,
- obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 200 m<sup>2</sup> ;

b) budynki gospodarcze, garaże:

- wysokość do 6 m,
  - liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
  - poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
  - teren 09.3.MN: dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,
  - teren 09.4.MN: dachy jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 15 stopni do 20 stopni lub od 40 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,
  - obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- c) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;
- d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;
- e) maszty, słupy inne: wysokość do 8 m.

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

1) minimalna powierzchnia działek:

- działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1000 m<sup>2</sup> , dla zabudowy usługowej minimum 1000 m<sup>2</sup> ,
- innych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1 lit a;

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

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

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

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

b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów;

5) teren 09.4.MN: w strefie ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego oznaczonej na rysunku planu symbolem TK obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. Obsługa komunikacyjna:

1) teren 09.3.MN: z dróg wewnętrznych 09.7.KDW i 09.8.KDW, z drogi przyległej do terenu od strony wschodniej;

2) teren 09.4.MN: z dróg wewnętrznych 09.8.KDW i 09.9.KDW, z drogi przyległej do terenu od strony wschodniej i od strony południowej.

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

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

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

**§ 66zf. Ustalenia dla terenu: 09.5.MU (powierzchnia 0,6789 ha).**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, zabudowa mieszkalno – usługowa w rozumieniu § 3 pkt 21, funkcje usługowe w rozumieniu definicji podanej w § 3 pkt 3;

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

2) dopuszcza się:

a) mieszkanie w budynku usługowym;

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

c) lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;

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

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

f) lokalizację dojazdów do działek budowlanych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2) na działce nr ewidencyjny 43/9 występuje okaz drzewa – oznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się wymóg zachowania i ochrony, dopuszcza się cięcia sanitarne.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji Zespołu Starego

Miasta Sztumu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;

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

1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 09.2.MN od strony północnej, w odległości 30m od linii rozgraniczającej z terenem 09.2.MN od strony zachodniej, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowej i wschodniej oraz wokół okazu drzewa – jak na rysunku planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

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

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

b) intensywność zabudowy:

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

- dla zabudowy usługowej: minimalna 0,03, maksymalna 0,90;

c) powierzchnia terenu biologicznie czynna:

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

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

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

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

3) parametry zabudowy:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 9 m,

- liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
  - poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
  - dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,
  - obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 200 m<sup>2</sup> ;
- b) budynki usługowe:
- wysokość do 10 m,
  - liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
  - poziom posadowienie parteru do 0,6 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
  - dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,
  - obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 200 m<sup>2</sup> ;
- c) budynki gospodarcze, garaże:
- wysokość do 6 m,
  - liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
  - poziom posadowienie parteru do 0,6 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
  - dachy dwuspadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 stopni do 45 stopni, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach brązów i szarości,
  - obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- c) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;
- d) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;
- e) maszty, słupy inne: wysokość do 8 m.
6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) we wschodniej części terenu (na działce nr ewidencyjny 43/9) występuje strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200, oznaczona na rysunku planu symbolem IG, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnym;
  - 2) minimalna powierzchnia działek:
    - działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkalno – usługowej: minimum 1000 m<sup>2</sup> ,
    - działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkalno – usługowej: minimum 800 m<sup>2</sup> ,
    - innych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1 lit a;
  - 2) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;
  - 3) wydzielenie dojazdów zgodnie z zasadami zawartymi w § 13a ust.2.
7. Obsługa komunikacyjna: z dróg przyległych do terenu;
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.
9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według



§ 11.

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

**§66zg. §66zg.Ustalenia dla terenu 09.6. KDW (powierzchnia 0,1498 ha), 09.7.KDW (powierzchnia 0,0956 ha), 09.8.KDW (powierzchnia 0,1476 ha), 09.9.KDW (powierzchnia 0,0971 ha).**

1. Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - a) teren 09.6.KDW: według wydzielenia działki nr 454/2,
    - b) teren 09.7.KDW: 8 m z placem do zawracania w zachodniej części terenu – jak na rysunku planu,
    - c) teren 09.8.KDW: 8 m z placem do zawracania w zachodniej części terenu – jak na rysunku planu,
    - d) teren 09.9.KDW: 8 m z palcem do zawracania w zachodniej części terenu – jak na rysunku planu;
  - 2) przekrój: urządzenie drogi bez wyodrębniania jezdni i chodników, jako ciąg pieszo-jezdny;
  - 3) elementy wyposażenia: nie ustala się;
  - 4) dostępność: dostęp do terenów przyległych bez ograniczeń.
3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) obiekty małej architektury: nie dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: nie dopuszcza się;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo -handlowe: zakaz lokalizacji;
  - 4) urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest też korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
  - 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
  - 6) gabaryty obiektów:
    - a) maszty infrastruktury telekomunikacyjnej: wysokość dowolna;
    - b) słupy, maszty inne: wysokość do 10 m;
  - 7) inne ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych - według § 11.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: według § 16a;
5. Inne ustalenia:
  - 1) dla pasa technicznego infrastruktury oznaczonego na rysunku planu symbolem IT ustala się:
    - a) zakaz lokalizacji budynków, wiat, obiektów małej architektury, ogrodzeń (dopuszcza się ogrodzenia wzdłuż linii wydzielenia pasa);
    - b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów;
  - 2) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia lub ekspozycji Zespołu Starego Miasta Sztumu, według oznaczeń na rysunku planu – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;
  - 3) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1.
6. Stawka procentowa: wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie, której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 10%.

#### <sup>104)</sup> **Rozdział 7e. Rozdział 7e.**

##### **Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce 10 (na rysunku planu nr 1D)**

**§ 66zh. Ustalenia dla terenu: 10.1.U (powierzchnia 1,3164 ha); 10.2. U (powierzchnia 1,0481 ha).**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej - funkcje usługowe w rozumieniu definicji podanej w § 3 pkt 3 obowiązującego planu;
  - 1) dopuszcza się:
    - a) funkcje obsługi komunikacji - w rozumieniu § 3 pkt 7;
    - b) lokalizację budynku usługowego i budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

---

<sup>104)</sup> Dodany w brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 26 pkt 5 uchwały, o której mowa w odnośniku 1

- c) mieszkanie w budynku usługowym;
  - d) lokalizację budynków gospodarczych i garaży - wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;
  - e) lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;
  - f) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i użytkowaniem terenu;
  - g) lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizację odnawialnych źródeł energii według definicji zawartych w § 3 pkt 21 i 22;
  - h) lokalizację dojazdów do działek budowlanych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) według ustaleń zawartych w § 8 ust. 1,2,3;
  - b) w obrębie jednej działki budowlanej obowiązuje ujednoczenie zabudowy pod względem kształtu i koloru dachów i wykończenia elewacji.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3, 4;
  - 2) teren 10.1.U: pomiędzy linią rozgraniczającą terenu od strony zachodniej a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy wzdłuż tej linii wprowadzić zieleń izolacyjno – krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu;
  - 3) teren 10.2.U: pomiędzy linią rozgraniczającą terenu od strony zachodniej a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy wzdłuż tej linii wprowadzić zieleń izolacyjno – krajobrazową - nie dotyczy pasa technicznego infrastruktury oznaczonego na rysunku planu symbolem IT – jak na rysunku planu;
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji Zespołu Starego Miasta Sztumu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2.
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) teren 10.1.U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 10.5.KDX, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej i północnej – jak na rysunku planu, od linii rozgraniczającej z terenem 10.3.KDW – zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - b) teren 10.2.U: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 10.6.KDX, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej i południowej, wzdłuż pasa technicznego infrastruktury - jak na rysunku planu, od linii rozgraniczającej z terenem 10.3.KDW i 10.4.KDW – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) parametry zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 0,70 powierzchni działki budowlanej;
    - b) intensywność zabudowy: minimalna 0,03, maksymalna 1,20 powierzchni działki budowlanej;
    - c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 25% powierzchni działki budowlanej;
    - d) usytuowanie budynków: nie ustala się;
  - 3) parametry zabudowy:
    - a) budynki:
      - teren 10.1.U: wysokość dla dachów dwuspadowych do 12 m, dla dachów płaskich do 10 m, liczba kondygnacji nadziemnych do 3, dopuszcza się kondygnację podziemną, poziom posadowienie parteru do 1m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
      - teren 10.2.U: wysokość do 10 m, liczba kondygnacji nadziemnych 1 lub 2, dopuszcza się kondygnację podziemną,
      - poziom posadowienie parteru do 0,60 m nad poziomem terenu mierzonego przy głównym wejściu do budynku,
      - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 18 stopni do 45 stopni ,
      - obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
      - maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku 200 m<sup>2</sup> ;

- b) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;
  - c) maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna;
  - d) maszty, słupy inne: wysokość do 8 m.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi ustala się wymóg zastosowania środków technicznych doprowadzających poziom hałasu w tych pomieszczeniach do wartości obowiązujących norm zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
  - 2) teren 10.2.U: dla pasa technicznego infrastruktury oznaczonego na rysunku planu symbolem IT ustala się:
    - a) zakaz lokalizacji budynków, wiat, obiektów małej architektury, ogrodzeń (dopuszcza się ogrodzenia wzdłuż linii wydzielenia pasa);
    - b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów.
  - 3) minimalna powierzchnia działek:
    - działek budowlanych dla zabudowy usługowej: minimum 800 m<sup>2</sup>,
    - innych: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1 lit a;
  - 4) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;
  - 5) wydzielenie dojazdów zgodnie z ustaleniami podanymi w § 13a ust.2;
  - 6) wzdłuż linii rozgraniczającej terenów od strony zachodniej ( a terenie zielni izolacyjno - krajobrazowej) wprowadzić nasadzenia drzew z gatunków rodzimych odpowiednich do miejscowych warunków siedliskowych.
7. Obsługa komunikacyjna:
- 1) teren 10.1.U:dojazd z drogi wewnętrznej 10.3.KDW, z dróg przyległych do terenu od strony północnej i zachodniej;
  - 2) teren 10.2.U: dojazd z drogi wewnętrznej 10.3.KDW, z drogi wewnętrznej 10.4.KDW; wyjazd na drogę krajową wyłącznie poprzez istniejący wyjazd oznaczony na rysunku planu.
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a.
9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: według § 11.
10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

**§ 66zi. Ustalenia dla terenu 10.3. KDW (powierzchnia 0,1318 ha), 10.4.KDW (powierzchnia 0,0472 ha).**

- 1. Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - a) teren 10.3.KDW: minimum 13 m – jak na rysunku planu;
    - b) teren 10.4.KDW: zgodnie z wydzieleniem działki nr ew. 296;
  - 2) przekrój:
    - a) teren 10.3.KDW: szerokość jezdni minimum 5 m, chodnik minimum jednostronny;
    - b) teren 10.4.KDW: urządzenie drogi bez wyodrębniania jezdni i chodników, jako ciąg pieszo-jezdny;
- 3) elementy wyposażenia: nie ustala się;
- 4) dostępność: dostęp do terenów przyległych bez ograniczeń.
- 3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) obiekty małej architektury: nie dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: nie dopuszcza się;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo - handlowe: nie dopuszcza się;
  - 4) urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest też korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
  - 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
  - 6) gabaryty obiektów:
    - a) maszty infrastruktury telekomunikacyjnej: wysokość dowolna;
    - b) słupy, maszty inne: wysokość do 10 m;

- 7) inne ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych - według § 11.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: według § 16 a;
5. Inne ustalenia:
- 1) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji Zespołu Starego Miasta Sztumu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;
  - 2) teren 10.4.KDW: droga połączona istniejącym zjazdem z drogą krajową nr 55;
  - 3) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1;
6. Stawka procentowa: wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie, której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 10%.

**§ 66zj. Ustalenia dla terenu 10.5. KDX (powierzchnia 0,9440 ha), 10.6.KDX (powierzchnia 0,0632 ha).**

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszej i rowerowej;
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - a) teren 10.5.KDX: minimum 4,5 m – jak na rysunku planu;
    - b) teren 10.6.KDX: minimum 4,5 m – jak na rysunku planu;
  - 2) przekrój: nie ustala się;
  - 3) elementy wyposażenia:
    - a) ciąg pieszy (chodnik), dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej;
    - b) lokalizacja budowli i urządzeń budowlanych związanych z zagospodarowaniem terenu i terenu przyległego (drogi krajowej nr 55) (np. wiata przystankowa);
    - c) lokalizacja infrastruktury technicznej;
  - 4) dostępność: dostęp do terenów przyległych bez ograniczeń.
3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) obiekty małej architektury: nie dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: nie dopuszcza się;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: nie dopuszcza się;
  - 4) urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest też korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
  - 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
  - 6) gabaryty obiektów:
    - a) maszty infrastruktury telekomunikacyjnej: wysokość dowolna;
    - b) słupy, maszty inne: wysokość do 10 m;
  - 7) inne ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych - według § 11.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: według § 16 a;
5. Inne ustalenia:
  - 1) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji Zespołu Starego Miasta Sztumu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 10 pkt 2;
  - 2) scalenia i podział nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.1.
6. Stawka procentowa: wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie, której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu: 10%.

<sup>105)</sup> **Rozdział 7f.**

**Rozdział 7f. Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce 11 - na rysunku planu nr 1E.**

**§ 66. zk. Ustalenia dla terenów: 11.1. PU (powierzchnia ok. 2,24 ha); 11.2. PU (powierzchnia ok. 1,89 ha), 11.3. PU (powierzchnia ok. 1,27 ha); 11.4. PU (powierzchnia 0,69 ha); 11.5. PU (powierzchnia 2,44 ha); 11.6. PU (powierzchnia 1,03 ha).**

1. Przeznaczenie terenu: tereny produkcji, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej oraz

---

<sup>105)</sup> Dodany w brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 19 uchwały, o której mowa w odnośniku 6

rzemiosło usługowe – w rozumieniu definicji podanej w § 3 pkt 3 lit c; dopuszcza się:

- a) łączenie funkcji na jednej działce budowlanej lub terenie objętym inwestycją oraz w jednym budynku,
- b) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością;
- c) budynki biurowe;
- d) budynki zamieszkania zbiorowego, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w budynku istniejącym o tej funkcji na działce nr 18/20 z dopuszczeniem rozbudowy spełniającej ustalenia planu,
- e) lokalizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących lub dobudowanych do innych budynków;
- f) parkingi dla samochodów ciężarowych;
- g) lokalizację infrastruktury technicznej;
- h) lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;
- i) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i użytkowaniem terenu;
- j) dojazdy do działek budowlanych;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: według ustaleń zawartych w § 8 ust. 1 i ust. 4;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3 i 5;
- b) teren 11.2.PU: ustala się wymóg zachowania grupy drzew oznaczonych na rysunku planu, wymóg nie dotyczy cięć sanitarnych;

c) teren 11.3.PU, 11.6.PU: ustala się wymóg wprowadzenia zieleni izolacyjno – krajobrazowej w miejscach oznaczonych na rysunku planu;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu Starego Miasta Sztumu – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.10 pkt 3;

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

1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) teren 11.1.PU: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 11.7.KD.Z, w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 11.8.KD.D, w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 11.9.KDW i 11.11.KDW – jak na rysunku planu;
- b) teren 11.2.PU: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 11.7.KD.Z, w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 11.9.KDW, 11.10.KDW, 11.11.KDW oraz wzdłuż grupy drzew do zachowania – jak na rysunku planu ;c) teren 11.3.PU: w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 11.6.PU i 11.10.KDW oraz wzdłuż zachodniej granicy terenu- jak na rysunku planu;
- d) teren 11.4.PU: od linii rozgraniczającej z terenem 11.10.KDW - jak na rysunku planu;
- e) teren 11.5.PU: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 11.7.KD.Z , w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 11.10.KDW – jak na rysunku planu;
- f) teren 11.6.PU: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 11.8.KD.D , w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 11.9.KDW – jak na rysunku planu; od strony południowo – wschodniej – jak na rysunku planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: dowolny;
- b) intensywność zabudowy: minimalna 0,03, maksymalna 3,00;
- c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 10%powierzchni działki budowlanej;
- d) usytuowanie budynków: dowolne;
- e) wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust.7 pkt od 1 do 4 oraz pkt 6;

3) parametry zabudowy:

a) budynki:

- wysokość do 15 m, dla urządzeń technologicznych do 17 m, liczba kondygnacji nadziemnych do 4, dopuszcza się kondygnację podziemną,

- dachy dowolne;

b) obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;

a) maszty infrastruktury telekomunikacyjnej: dowolne;

- c) słupy, maszty inne: do 15 m;
- d) elektrownie wiatrowe: wysokość maksymalna obejmująca wysokość masztu i wysokość / długość elementu napędowego (śmigła, turbiny , itp.) do 17 m;
- e) nośniki reklamowe i informacyjne: według ustaleń zawartych w § 8 ust.4 pkt 2;
- 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) minimalna powierzchnia działek: dowolna;
  - 2) wydzielenie dojazdów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.2;
  - 3) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
  - 4) teren 11.1.PU, 11.2.PU: wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 11.7.KD.Z ustala się przebieg pasa technicznego infrastruktury oznaczonego na rysunku planu symbolem IT; dla pasa technicznego ustala się: zakaz lokalizacji budynków, wiat, obiektów małej architektury, ogrodzeń (dopuszcza się ogrodzenia wzdłuż linii wydzielenia pasa), zakaz nasadzeń drzew i krzewów;
  - 5) teren 11.3.PU, 11.5.PU: w strefie ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego oznaczonej na rysunku planu symbolem TK obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) teren 11.2.PU, 11.6. PU: przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV; wzdłuż linii wyznacza się strefę ograniczeń oznaczoną na rysunku planu symbolem IE, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi; strefa nie obowiązuje w przypadku likwidacji linii napowietrznej;
  - 7) teren 11.2.PU, 11.6.PU: w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 oznaczonej na rysunku planu symbolem IG obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7. Obsługa komunikacyjna:
  - a) teren 11.1.PU: dojazd z drogi publicznej 11.7.KD.Z, z drogi publicznej 11.8.KD.D, z dróg wewnętrznych 11.9.KDW i 11.11.KDW;
  - b) teren 11.2.PU: dojazd z drogi publicznej 11.7.KD.Z i z dróg wewnętrznych 11.9.KDW, 11.10.KDW, 11.11. KDW;
  - c) teren 11.3.PU: dojazd z drogi wewnętrznej 11.10.KDW;
  - d) teren 11.4.PU: dojazd z drogi wewnętrznej 11.10.KDW;
  - e) teren 11.5.PU: dojazd z drogi publicznej 11.7.KD.Z, z drogi wewnętrznej 11.10.KDW;
  - f) teren 11.6.PU: z drogi publicznej 11.8.KD.D, z drogi wewnętrznej 11.9.KDW.
- 8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a. 16b.
- 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
- 10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%”.

**§ 66zł.: Ustalenia dla terenu 11.1.KD.Z (powierzchnia ok. 0,89 ha).**

- 1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna, ulica klasy Z- zbiorcza;
- 2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
  - 2) przekrój: Z 1x2 tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;
  - 3) elementy wyposażenia: chodniki po obu stronach jezdni, trasa rowerowa w liniach rozgraniczających ulicy;
  - 4) dostępność: poprzez skrzyżowania, zjazdy publiczne i zjazdy indywidualne;
- 3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) obiekty małej architektury: nie dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe i informacyjne: zakaz lokalizacji;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo - handlowe: zakaz lokalizacji;
  - 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest też korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę (za zgodą zarządcy drogi);
  - 5) zasady lokalizacji zieleni: istniejące drzewa oznaczone na rysunku planu do zachowania – nie dotyczy

cięć sanitarnych;

8) gabaryty obiektów:

a) maszty infrastruktury telekomunikacyjnej: wysokość dowolna;

b) słupy, maszty inne: wysokość do 10 m.

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

5. Inne ustalenia:

1) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu Starego Miasta Sztumu -  
– obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.10 pkt 3;

2) w strefie ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego oznaczonej na rysunku planu symbolem TK obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi; 6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

#### **§ 66z.l. Ustalenia dla terenu 11.8.KD.D (powierzchnia ok. 0,10 ha).**

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

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: według ustaleń zawartych w § 8 ust. 4 pkt 1 i pkt 3;

3. Parametry, wyposażenie i dostępność:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;

2) przekrój: teren przeznaczony do urządzenia drogi publicznej łącznie z terenem przyległym, położonym po stronie zachodniej;

3) elementy wyposażenia: jezdnia (lub jej część), chodnik;

4) dostępność: poprzez jazdy indywidualne;

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) obiekty małej architektury: nie dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe i informacyjne: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz lokalizacji;

4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest też korytarzem infrastruktury technicznej

stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;

5) zasady lokalizacji zieleni: dopuszcza się;

6) gabaryty obiektów:

a) maszty infrastruktury telekomunikacyjnej, słupy: wysokość dowolna;

b) słupy, maszty inne: wysokość do 10 m.

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

5. Inne ustalenia: teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu Starego Miasta

Sztumu - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.10 pkt 3;

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

#### **§ 66zm. Ustalenia dla terenów: 11.9.KDW (powierzchnia ok. 0,17 ha); 11.10. KDW (powierzchnia 0,39**

#### **ha); 11.11.KDW (powierzchnia 0,18 ha).**

1. Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

1) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) teren 11.9.KDW: minimum 10m - jak na rysunku planu;

b) teren 11.10.KDW: jak na rysunku planu;

c) teren 11.11.KDW: jak na rysunku planu;

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

3) elementy wyposażenia: nie ustala się;

4) dostępność: dostęp do terenów przyległych bez ograniczeń.

### 3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: nie dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe i informacyjne: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz lokalizacji;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest też korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dopuszcza się;
- 6) gabaryty obiektów:
  - a) maszty infrastruktury telekomunikacyjnej, słupy: wysokość dowolna;
  - b) słupy, maszty inne: wysokość do 10 m.

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

#### 5. Inne ustalenia:

##### 1) teren 11.9.KDW:

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

b) przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV; wzdłuż linii wyznacza się strefę ograniczeń oznaczoną na rysunku planu symbolem IE, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i

w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi; strefa nie obowiązują w przypadku likwidacji linii napowietrznej;

##### 2) teren 11.10.KDW:

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

b) w strefie ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego oznaczonej na rysunku planu symbolem TK obowiązują

ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV; wzdłuż linii wyznacza się strefę ograniczeń oznaczoną na rysunku planu symbolem IE, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i

w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi; strefa nie obowiązują w przypadku likwidacji linii napowietrznej;

3) teren 11.11.KDW: teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu Starego Miasta Sztumu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.10 pkt 3;

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

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego**

#### **§ 67. Ustalenia dla terenu KD.Z.01**

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy Z – zbiorcza.

1) przewiduje się teren dla wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 01/1.1 dla poszerzenia drogi wojewódzkiej pod wiadukt nad linią kolejową.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

1) szerokość w liniach rozgraniczających min.20m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój: Z 1x2 tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;

3) elementy wyposażenia: chodniki po obu stronach jezdni, rasy rowerowe w liniach rozgraniczających ulicy;

4) dostępność: poprzez skrzyżowania i zjazdy zbiorcze.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;

4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;



- 5) zasady lokalizacji zieleni: istniejące drzewa oznaczone na rysunku planu do zachowania.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu : zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.
5. Inne ustalenia:
- 1) w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczona na rysunku planu (nr 2) część strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 5.
- 2) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.
6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu KD.Z.01.

#### **§ 68. Ustalenia dla terenu KD.L.02**

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy L - lokalna.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min.12m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: L 1x2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, szerokość jezdni min. 6 m;
- 3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, trasy rowerowe w liniach rozgraniczających ulicy;
- 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.
3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu : zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.
5. Inne ustalenia: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.
6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla wszystkich terenów elementarnych.

#### **§ 69. Ustalenia dla terenu KD.L.03**

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy L - lokaln06.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min.12m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: L 1x2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, szerokość jezdni min. 6 m;
- 3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, trasy rowerowe w liniach rozgraniczających ulicy;
- 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.
3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu : zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.
5. Inne ustalenia:
- 1) w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczona na rysunku planu (nr 5) część strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 5.

- 2) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.
6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla wszystkich terenów elementarnych.

#### **§ 70. Ustalenia dla terenu KD.L.04 KD.L.05**

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy L - lokalna.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających min.12m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) przekrój: L 1x2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, szerokość jezdni min. 6 m;
  - 3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, trasy rowerowe w liniach rozgraniczających ulicy;
  - 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.
3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
  - 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
  - 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu : zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.
5. Inne ustalenia: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.
6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla wszystkich terenów elementarnych.

#### **§ 71. Ustalenia dla terenu KD.L.06**

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy L - lokalna.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających min.15m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) przekrój: L 1x2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, szerokość jezdni min. 7 m;
  - 3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, trasy rowerowe w liniach rozgraniczających ulicy;
  - 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.
3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
  - 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
  - 5) zasady lokalizacji zieleni: na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako L.06/3.1 obowiązuje ukształtowanie zieleni o funkcji izolacyjnej, w formie zwartych grup drzew i krzewów (tzw. biogrupy), o następujących cechach: minimalna powierzchnia biogrupy wynosi 80 m<sup>2</sup>, obowiązuje zróżnicowany skład gatunkowy, z przewagą gatunków liściastych, odpowiednich geograficznie i siedliskowo.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu : zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.
5. Inne ustalenia: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.
6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu KD.L.06.

#### **§ 72. Ustalenia dla terenu KD.L.07**

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy L - lokalna.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min.12m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: L 1x2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, szerokość jezdni min. 6 m;
- 3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, trasy rowerowe w liniach rozgraniczających ulicy;
- 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu : zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Inne ustalenia: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

### **§ 73. Ustalenia dla terenu KD.D.08, KD.D.09, KD.D.10, KD.D.11, KD.D.12, KD.D.13,**

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D - dojazdowa.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min.10m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: L 1x2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, trasy rowerowe w liniach rozgraniczających ulicy;
- 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu : zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Inne ustalenia: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla wszystkich terenów elementarnych.

### **§ 74. Ustalenia dla terenu KD.D.14**

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D - dojazdowa.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających min.10m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: L 1x2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu : zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.
5. Inne ustalenia: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.
6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

#### **§ 75. Ustalenia dla terenu KD.D.15 , KD.D.16 ,**

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D - dojazdowa.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających min.10m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) przekrój: L 1x2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;
  - 3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, trasy rowerowe w liniach rozgraniczających ulicy;
  - 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.
3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
  - 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
  - 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu : zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.
5. Inne ustalenia: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.
6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla wszystkich terenów elementarnych.

#### **§ 76. Ustalenia dla terenu KD.D.17**

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D - dojazdowa.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających min.10m, zgodnie z rysunkiem planu, z placem do zawracania na końcu o wymiarach 20m x 20m;
  - 2) przekrój: L 1x2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;
  - 3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni;
  - 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.
3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
  - 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
  - 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu : zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.
5. Inne ustalenia: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.
6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

#### **§ 77. Ustalenia dla terenu KD.D.18 , KD.D.19 ,**

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D - dojazdowa.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających min.10m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) przekrój: L 1x2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;
  - 3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, trasy rowerowe w liniach

rozgraniczających ulicy;

4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;

4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;

5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu : zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Inne ustalenia: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla wszystkich terenów elementarnych.

#### **§ 78. Ustalenia dla terenu KD.D.20**

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D - dojazdowa.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

1) szerokość w liniach rozgraniczających min.10m, zgodnie z rysunkiem planu, z placem do zawracania na końcu o wymiarach 20m x 20m;

2) przekrój: L 1x2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;

3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni;

4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;

4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;

5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu : zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Inne ustalenia: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

#### **§ 79. Ustalenia dla terenu KD.D.21 , KD.D.22 , KD.D.23 , KD. D.24**

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D - dojazdowa06.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

1) szerokość w liniach rozgraniczających min.10m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój: L 1x2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;

3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, trasy rowerowe w liniach rozgraniczających ulicy;

4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;

4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;

5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu : zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Inne ustalenia: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla wszystkich terenów

elementarnych.

#### **§ 80. Ustalenia dla terenu KD.D.25**

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D - dojazdowa.
  - 1) przeznaczają się teren dla wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 25/1.1 dla zieleni publicznej.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających min.10m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) przekrój: L 1x2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;
  - 3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni;
  - 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.
3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
  - 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
  - 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu : zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.
5. Inne ustalenia: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.
6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

#### **§ 81. Ustalenia dla terenu KD.D.26**

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy D - dojazdowa.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających min.10m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) przekrój: L 1x2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;
  - 3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, trasy rowerowe w liniach rozgraniczających ulicy;
  - 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.
3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
  - 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
  - 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu : zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.
5. Inne ustalenia: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.
6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

#### **§ 82. Ustalenia dla terenu KD.Z.27**

1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy Z - zbiorcza.
2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 20m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) przekrój: L 1x2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;
  - 3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni;
  - 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.
3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.
- 4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu : zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 5. Inne ustalenia: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.
- 6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

### **§ 83. Ustalenia dla terenu KD.L.28**

- 1. Przeznaczenie terenu: ulica klasy L - lokalna.
- 2. Parametry, wyposażenie i dostępność:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających min.15m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) przekrój: L 1x2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, szerokość jezdni min. 6 m;
  - 3) elementy wyposażenia: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, trasy rowerowe w liniach rozgraniczających ulicy;
  - 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.
- 3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
  - 4) urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
  - 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne.
- 4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu : zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 5. Inne ustalenia: dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.
- 6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu.

## **Rozdział 9.**

### **Ochrona gruntów rolnych i leśnych**

§ 84. 1. Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16 poz.78 z późniejszymi zmianami) w planie na cele nierolnicze przeznacza się 228,1933 ha gruntów rolnych pochodzenia mineralnego i organicznego, oraz grunty leśne o pow. 0,9374 ha w tym poszczególnych klas w ha:

- 1) RVI pochodzenie organiczne –1,7439 ha,
- 2) RV pochodzenie organiczne – 0,5509 ha,
- 3) ŁIV pochodzenie organiczne – 4,1595 ha,
- 4) RIVb pochodzenie organiczne – 0,6729 ha,
- 5) ŁIV pochodzenie organiczne – 0,9272 ha,
- 6) ŁV pochodzenie organiczne – 4,0610 ha,
- 7) Lz VI pochodzenie organiczne - 0,1257 ha,
- 8) Ps VI pochodzenie organiczne - 0,2692 ha,
- 9) ŁIII pochodzenie organiczne – 0,1652 ha,
- 10) RIVa pochodzenie organiczne – 0,0816 ha,
- 11) Lz IV pochodzenie organiczne – 0,8821 ha,
- 12) ŁVI pochodzenie organiczne – 0,0991 ha,
- 13) RV pochodzenie mineralne – 16,4174 ha,
- 14) RVI pochodzenie mineralne – 55,6845 ha,
- 15) R IVa pochodzenie mineralne – 79,2550 ha,
- 16) RIVb pochodzenie mineralne – 15,1077 ha,
- 17) R IIIb pochodzenie mineralne – 20,7190 ha,

- 18) Ps IV pochodzenie mineralne – 1,3874 ha,
- 19) ŁIII pochodzenie mineralne – 1,1493 ha,
- 20) ŁIV pochodzenie mineralne – 6,2871 ha,
- 21) Ps VI pochodzenie mineralne – 5,6029 ha,
- 22) ŁV pochodzenie mineralne – 3,1516 ha,
- 23) Lz VI pochodzenie mineralne – 1,3315 ha,
- 24) ŁVI pochodzenie mineralne – 0,0042 ha,
- 25) Ps V pochodzenie mineralne – 1,0195 ha,
- 26) Lz IV pochodzenie mineralne – 0,2023 ha,
- 27) Ps III pochodzenie mineralne – 1,9967 ha,
- 28) W pochodzenie mineralne – 0,2441 ha,
- 29) Ws VI pochodzenie mineralne – 4,8946 ha.

2. Łączna suma powierzchni wymagających zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze (decyzja nr GZ.tr.057/602-10/07 z dnia 30.01.2008r.) wynosi 21,0744 ha

gruntów klasy III pochodzenia mineralnego i organicznego, w tym poszczególnych klas w ha:

- 1) ŁIII pochodzenie organiczne – 0,1652 ha,
- 2) R IIIb pochodzenie mineralne – 20,7190 ha,
- 3) ŁIII pochodzenie mineralne – 1,1493 ha,
- 4) Ps III pochodzenie mineralne – 1,9967 ha,

3. Łączna suma powierzchni wymagających zgody Marszałka na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze (decyzja nr DROŚ.W.W06.AS.7323-4-8/06/08) wynosi 113,995 ha gruntów klasy IV, V, VI pochodzenia mineralnego i organicznego w tym poszczególnych klas w ha:

- 1) RVI pochodzenie organiczne – 1,7439 ha,
- 2) RV pochodzenie organiczne – 0,5509 ha,
- 3) ŁIV pochodzenie organiczne – 4,1595 ha,
- 4) RIVb pochodzenie organiczne – 0,6729 ha,
- 5) ŁIV pochodzenie organiczne – 0,9272 ha,
- 6) ŁV pochodzenie organiczne – 4,0610 ha,
- 7) Lz VI pochodzenie organiczne – 0,1257 ha,
- 8) Ps VI pochodzenie organiczne – 0,2692 ha,
- 9) RIVa pochodzenie organiczne – 0,0816 ha,
- 10) Lz IV pochodzenie organiczne – 0,8821 ha,
- 11) ŁVI pochodzenie organiczne – 0,0991 ha,
- 12) R IVa pochodzenie mineralne – 79,2550 ha,
- 13) RIVb pochodzenie mineralne – 15,1077 ha,
- 14) Ps IV pochodzenie mineralne – 1,3874 ha,
- 15) ŁIV pochodzenie mineralne – 6,2871 ha,
- 16) Lz IV pochodzenie mineralne – 0,2023 ha.

<sup>106)</sup> 4.4. Łączna suma powierzchni gruntów rolnych przeznaczonych dodatkowo w zmianie planu nr 1 na cele nierolnicze obejmuje grunty rolne klasy VI i R VI z pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 3,3693 ha.

## **Rozdział 10. Przepisy końcowe**

**§ 85.** (pominięty).

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Sztumie  
Czesław Oleksiak

**Załącznik nr 1 do obwieszczenia Nr 5/2012 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29 listopada 2012 r.**

---

<sup>106)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 27 uchwały, o której mowa w odnośniku 1



**(pominięty).**

**Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVII/182/08 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30 sierpnia 2008 r.  
(pominięty).**

**Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVII/182/08 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30 sierpnia 2008 r.  
(pominięty).**

**r**

