

z dnia 10 listopada 2010 r.

w sprawie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu byłej Fermy Tuczu Trzody Chlewnej w Czerninie z obszarem terenów przyległych, położonych częściowo w obrębach Barlevice i Postolin.

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, Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043; art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. 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. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 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 XXVII/186/08 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30 sierpnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu byłej Fermy Tuczu Trzody Chlewnej z obszarem terenów przyległych w Czerninie obręb Barlevice, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami 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 uchwala:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje się teren byłej Fermy Tuczu Trzody Chlewnej w Czerninie z obszarem terenów przyległych, położonych częściowo w obrębach Barlevice i Postolin, wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu, oznaczonym jako Załącznik nr 1, stanowiącym integralną część planu.
2. Rysunek planu obowiązuje zgodnie z umieszczonymi na nim objaśnieniami, określającymi treść zastosowanych symboli i oznaczeń.
3. Rysunek planu wykonany jest na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000.
4. Integralną częścią rysunku planu jest wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum.

§ 2.

Poza rysunkiem planu integralną częścią uchwały jest Załącznik nr 2 zawierający:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) 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.

§ 3.

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) adaptacji - należy przez to rozumieć przystosowanie elementów i obiektów zagospodarowania przestrzennego terenu funkcjonalnego lub jego części do:
 - a) nowych funkcji wyznaczonych niniejszym planem,

- by nowymi stacjami techniczno-użytkowymi bez zmiany dotychczasowych funkcji;
- 2) dostęp do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną albo przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
 - 3) działce – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego (niniejszego planu);
 - 4) front działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
 - 5) jezdni – należy przez to rozumieć część drogi przeznaczoną do ruchu pojazdów;
 - 6) kondygnacji – należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 7) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię oznaczającą granicę, poza którą nie może być wysunięte lico ściany zewnętrznej budynku;
 - 8) miejscu postojowym lub parkingowym (mp) – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, urządzone na placu parkingowym lub garażu indywidualnym lub wielostanowiskowym;
 - 9) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
 - 10) odpadach komunalnych - rozumie się przez to odpady stałe powstające w gospodarstwach domowych, a także odpady, które ze względu na swój charakter lub skład są podobne do odpadów powstających w gospodarstwach domowych;
 - 11) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
 - 12) powierzchni biologicznie czynnej – 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 10,0 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;
 - 13) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków mierzoną po zewnętrznym obrysie murów w poziomie parteru;
 - 14) produkcji - należy przez to rozumieć wszelką służącą wytwarzaniu dóbr materialnych nierolniczą działalność (z preferencją form przemysłowych) o dowolnej wielkości, zasięgu, skali i ilości pracowników w definicji produkcji mieszczą się wszelkiego rodzaju funkcje magazynowe i składowe; w rozumieniu niniejszego planu w ogólnej definicji produkcji mieszczą się obiekty warsztatów produkcji rzemieślniczej, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, myjni samochodowych oraz usług komunalnych;
 - 15) produkcji rzemieślniczej - należy przez to rozumieć nierolniczą działalność produkcyjną o nieprzemysłowej wielkości, zasięgu i skali produkcji, odbywającą się przy zatrudnieniu do 50 pracowników;
 - 16) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami, ochrony gruntów rolnych i leśnych i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
 - 17) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalony rodzaj przeznaczenia, który obejmuje nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej obiektów i nie mniej niż 60% powierzchni terenu;
 - 18) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ustalony rodzaj przeznaczenia, który obejmuje nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej obiektów i nie więcej niż 40% powierzchni terenu;
 - 19) przeznaczeniu równorzędnym – należy przez to rozumieć ustalone przeznaczenie mieszane, w ramach którego ustalone przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub łącznie w dowolnych proporcjach;
 - 20) przeznaczeniu alternatywnym – należy przez to rozumieć ustalone szczególnie przypadek równorzędnego przeznaczenia mieszanego, w ramach którego ustalone przeznaczenia nie mogą występować wspólnie (wzajemnie się wykluczają);

- 21) reklamacje - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi (na budynku, ogrodzeniu lub wolnostojący), nie będący szyldem, znakiem w rozumieniu przepisów o znakach, sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej;
- 22) studium - należy przez to rozumieć 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.;
- 23) terenie (lub terenie funkcjonalnym) – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający indywidualne oznaczenie (symbol literowy i numer porządkowy w ramach danego przeznaczenia) oraz ustalone przeznaczenie i określone sposoby zagospodarowania i zabudowy;
- 24) uciążliwym oddziaływaniu – należy przez to rozumieć sytuację kiedy obszar oddziaływania obiektu budowlanego obejmuje sąsiednie nieruchomości i powoduje ograniczenia w ich zagospodarowaniu i użytkowaniu w związku z emisją wibracji, hałasu, pyłów, gazów, substancji, energii i zapachów itp. uciążliwości w zakresie i ilościach przekraczających wskaźniki i normy określone w przepisach odrębnych;
- 25) usługach - należy przez to rozumieć funkcje wszelkiego rodzaju usług, w tym m.in. kultury, nauki i oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji, finansów, ubezpieczeń, bezpieczeństwa i porządku publicznego, turystyki, gastronomii, rozrywki, sportu, rekreacji, łączności, komunikacji, handlu oraz rzemiosła usługowego i naprawczego, które mogą występować w danym terenie funkcjonalnym bez ograniczeń, o ile w dalszych ustaleniach planu nie zostaną określone szczegółowe zasady lub warunki ich występowania; w rozumieniu niniejszego planu w ogólnej definicji usług nie mieszczą się obiekty warsztatów produkcji rzemieślniczej, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, myjni samochodowych oraz usług komunalnych, chyba że zostaną wymienione jako przeznaczenie terenów w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu;
- 26) usługach handlu - należy przez to rozumieć handel prowadzony w formie i w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m²;
- 27) usługach komunalnych - należy przez to rozumieć funkcje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców w zakresie: zaopatrzenia w wodę, utrzymania czystości, w tym odbiór ścieków i odpadów komunalnych (segregacji, zbiórki, magazynowania, składowania i utylizacji), zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, utrzymania dróg oraz transportu publicznego;
- 28) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 ze zmianami);
- 29) wskaźnikach powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć udział (w %) powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 30) wskaźnikach zabudowy – należy przez to rozumieć udział (w %) powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 31) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć parametr określający, stosownie do potrzeb (minimalny, maksymalny lub wymagany), wymiar pionowy budynków:
 - a) mierzony w metrach od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, i/lub
 - b) mierzony w liczbie kondygnacji – określającej ilość kondygnacji nadziemnych;
- 32) zaleceniach – należy przez to rozumieć, że stosowanie ustaleń tak określonych nie jest bezwzględnie wiążące dla inwestora, ale powinny one determinować w poszukiwaniu rozwiązań zbliżonych, odstępstwo od zaleceń należy uzasadnić w projekcie budowlanym;
- 33) zasięgu lokalnym – należy przez to rozumieć, że wielkość i rodzaj funkcji w ten sposób opisanych służy zaspokojeniu codziennych potrzeb mieszkańców;

35) zieleni nieurządzonej - należy przez to rozumieć tereny biologicznie czynne (w tym wody powierzchniowe - naturalne i sztuczne), kształtowane i utrzymywane przez człowieka, a nie będące obszarami produkcji rolniczej lub leśnej.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 4.

1. Plan obejmuje łącznie obszar o powierzchni ok. 240 ha.
2. Ustalenia ogólne mają zastosowanie do całego obszaru objętego planem o ile nie są sprzeczne z ustaleniami szczegółowymi określonymi w Rozdziałach 3 i 4.
3. Zgodnie z rysunkiem planu ustala się podział obszaru planu na tereny funkcjonalne, dla których określa się następujące przeznaczenia opisane odpowiednim symbolem literowym:
 - 1) MW – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) R – rolnicze;
 - 3) RU – obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
 - 4) U – zabudowy usługowej;
 - 5) P – obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
 - 6) ZL – lasów;
 - 7) ZL(R) – gruntów rolnych przeznaczonych pod zalesienie;
 - 8) ZD - ogrodów działkowych;
 - 9) WS – wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 10) W – infrastruktury wodociągowej (ujęcie wody);
 - 11) C – infrastruktura ciepłownicza;
 - 12) KG – zabudowy garażowej i gospodarczej;
 - 13) KDL – dróg publicznych - lokalnych;
 - 14) KDD – dróg publicznych - dojazdowych;
 - 15) KDW – dróg wewnętrznych.
4. Dla terenu funkcjonalnego dopuszcza się ustalenie przeznaczenia mieszanego.

§ 5.

Objaśnienie oznaczeń użytych na rysunku planu:

- 1) skala projektu rysunku planu określona w formie liczbowej i liniowej;
- 2) granice obszaru objętego planem;
- 3) granice obrębów geodezyjnych;
- 4) granice działek;
- 5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) oznaczone linią ciągłą – poprowadzone po śladzie granic geodezyjnych,
 - b) oznaczone linią przerywaną – wyznaczone na rysunku planu, niemające oparcia w granicach geodezyjnych;
- 6) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 7) obszary gruntów rolnych do zadrzewień i zakrzewień lub zalesień;

8) istniejąca linia 15 kV ze strefą ochronną;
9) obszary występowania złóż kopalin pospolitych (wg Studium);
tel. (55) 640 43 33, fax (55) 640 43 34

- 10) istniejące budynki;
- 11) infrastruktura wodociągowa (ujęcia wody);
- 12) oznaczenie terenów funkcjonalnych składa się z symbolu literowego oraz numeru porządkowego;
- 13) teren funkcjonalny oznacza się jednym lub kilkoma symbolami literowymi o ile dla terenu ustalono więcej jak jeden rodzaj przeznaczenia (przeznaczenie mieszane);
- 14) kolejność w jakiej występują symbole literowe odzwierciedla zalecane preferencje w realizacji poszczególnych rodzajów przeznaczenia,
- 15) zależność pomiędzy przeznaczeniami ustalonymi wspólnie dla jednego terenu odzwierciedlona jest w formie zapisu symbolu literowego w następujący sposób:
 - a) znak ukośnika (/) dzielący symbole literowe wskazuje, że rodzaje przeznaczenia są traktowane równorzędnie;
 - b) znak nierówności (\neq) dzielący symbole literowe wskazuje, że rodzaje przeznaczenia są przeznaczeniami alternatywnymi.

§ 6.

Na obszarze objętym planem nie występują obszary (tereny) lub obiekty:

- 1) dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) podlegające ochronie jako formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) przestrzeni publicznych wymagających ustalenia szczególnych wymagań;
- 4) górnicze oraz zagrożone osuwaniem mas ziemnych;
- 5) narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 6) wymagające scaleń i podziałów;
- 7) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 8) będące obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 9) rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych;
- 10) byłych hitlerowskich obozów zagłady, zwanych pomnikami zagłady oraz ich strefy ochronne.

§ 7.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) planem (na rysunku) wskazano orientacyjny zasięg obszarów występowania złóż kopalin (iłów), które nie są przewidziane do eksploatacji w najbliższym czasie, dla obszarów tych nie ustala się zmiany sposobu użytkowania na cele nierolnicze i nieleśne;
- 2) lasy i grunty leśne położone w granicach planu należy chronić zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów odrębnych w zakresie gospodarki leśnej;
- 3) planem przeznaczono część gruntów rolnych pod zalesienie, celem przekształcenia jest:
 - a) ochrona terenów przyległych, głównie terenów mieszkaniowych, położonych poza granicami opracowania (zwarta zabudowa mieszkaniowa miejscowości Czernin) przed oddziaływaniem instalacji zlokalizowanych na terenie P/U 1,
 - b) ochrona istniejących ujęć wody,

- c) ochrona wód powierzchniowych i podziemnych oraz naturalnych obniżeń (kształtowania terenu) jako obszarów gromadzenia się wód opadowych i roztopowych przed zanieczyszczeniami związanymi z prowadzeniem gospodarki rolnej (szczególnie środków ochrony roślin oraz nawożenia);
- 4) należy chronić i adaptować istniejące rowy odwadniające stanowiące element systemu odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych;
- 5) istniejące laguny osadowe w terenie P/U 1 nakazuje się zlikwidować i zrehabilitować, kierunki rekultywacji dostosować do potrzeb funkcji wskazanych w ustaleniach niniejszego planu;
- 6) funkcje obsługi produkcji rolniczej (hodowlanej) prowadzone obecnie w terenie P/U 1 zgodnie z ustaleniami szczegółowymi przeznacza się do przekształcenia; do czasu likwidacji tej funkcji nakazuje się zastosowanie technologii zapewniającej minimalizację emisji zanieczyszczeń w tym odorów poprzez zastosowanie zbiorników zamkniętych do gromadzenia gnojowicy, a zgromadzone odpady poddawać utylizacji w biogazowni rolniczej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 7) zaleca się stosowanie paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych.

§ 8.

Ustalenia dotyczące zasad scaleń i podziałów:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) podziału nieruchomości można dokonywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych (o ile zostały one określone dla terenu funkcjonalnego);
- 3) nie ogranicza się parametrów wielkościowych i geometrycznych dla działek geodezyjnych wydzielanych na rzecz komunikacji i infrastruktury technicznej, jak również w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości;
- 4) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy odpowiednio uregulować stosunki własnościowe nieruchomości w celu optymalizacji przebiegu istniejących i projektowanych dróg oraz infrastruktury technicznej, np. co najmniej poprzez zapewnienie odpowiednich służebności gruntowych przejazdu i przesyłu.

§ 9.

Zasady rozwiązań systemu infrastruktury:

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) nowe sieci infrastruktury lokalizować w terenach komunikacyjnych, a w przypadku braku takiej możliwości, na terenach sąsiednich w uzgodnieniu z właścicielem lub zarządzającym terenem;
- 3) przyłączenie do istniejących i projektowanych sieci na warunkach uzyskanych od dysponentów sieci;
- 4) docelowo należy wymienić napowietrzne linie infrastruktury na przewody podziemne;
- 5) nakazuje się przyłączenie zabudowanych nieruchomości do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (nie dotyczy ścieków poprodukcyjnych pochodzących z hodowli);
- 6) do czasu realizacji miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dopuszcza się realizację indywidualnych systemów zaopatrzenia w wodę oraz szczelnych zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków socjalno bytowych;
- 7) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej należy do niej przyłączyć zabudowane nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach oraz przepisami z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków;
- 8) ścieki pochodzące z produkcji hodowlanej należy gromadzić w zamkniętych zbiornikach i poddać unieszkodliwieniu poprzez budowę biogazowni rolniczych (patrz § 7 pkt. 6);
- 9) nakaz stosowania systemów grzewczych, ograniczających emisję spalin szczególnie z indywidualnych kotłów, pieców kaflowych oraz trzonów kuchennych opalanych węglem;

10) wody opadowe z dachów i powierzchni utwardzonych (placów, zorganizowanych parkingów, ciągów komunikacyjnych itp.), należy zagospodarować w granicach terenu na potrzeby gospodarcze (np. nawadnianie terenów zielonych), a w przypadku braku warunków na takie zagospodarowanie, odprowadzić poprzez kolektory deszczowe do sieci miejskiej;

11) dopuszcza się adaptację istniejących i budowę nowych rowów odwadniających jako elementów lokalnego systemu odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych;

12) w granicach działki lub terenu należy przewidzieć miejsce na lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;

13) w granicach obszaru znajdują się:

a) stacje transformatorowe naziemne i nasłupowe oraz infrastruktura telekomunikacyjna (do adaptacji), dla której nie wyznaczono odrębnych terenów funkcjonalnych;

b) istniejące linie EE 15 kV, dla których wyznaczono strefę pasa technicznego, w którym zmiana sposobu użytkowania terenu wymaga uzgodnienia z dysponentem tej sieci;

14) wydzielenie działek gruntu niezbędnych do realizacji inwestycji infrastruktury technicznej należy dokonywać z uwzględnieniem odpowiednich ustaleń § 8.

§ 10.

Zasady rozwiązań komunikacyjnych:

1) obszar objęty opracowaniem obsługują drogi gminne nr 218524.G (ul. Sportowa), nr 218519.G i nr 218520.G oraz drogi wewnętrzne;

2) istniejący układ drogowy do adaptacji i rozbudowy;

3) planem wyznacza się tereny pod poszerzenie dróg istniejących;

4) wydzielenie działek gruntu niezbędnych do realizacji inwestycji drogowych należy dokonywać z uwzględnieniem odpowiednich ustaleń § 8;

5) w celu zapewnienia wewnętrznej obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów funkcjonalnych dopuszcza się na tych terenach realizację układu dróg wewnętrznych, przy czym szerokość pasa drogi wewnętrznej powinna wynosić nie mniej niż 5,00 m;

6) w przypadkach nieprzelotowego zakończenia dróg wewnętrznych należy, zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi, wykonać plac do zawracania samochodów;

7) wszelkie projekty oraz roboty budowlane w terenach przeznaczonych pod komunikację należy wykonywać na warunkach uzgodnionych z zarządcą danej drogi;

8) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego należy uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych, zarówno w wyznaczonych terenach komunikacyjnych jak również w przyległych terenach funkcjonalnych;

9) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych na zasadach uzgodnionych z zarządzającym drogą;

10) w ustaleniach szczegółowych, stosownie do potrzeb, wskazano zasady i warunki zapewnienia terenom funkcjonalnych dostępu do dróg publicznych;

11) planem nie ogranicza się ilości zjazdów, przy czym każdorazowo należy ich lokalizację ustalać na warunkach określanych przez zarządzającego daną drogą;

12) zakaz lokalizacji budynków i reklam w pasach drogowych, o ile ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej;

13) w ustaleniach szczegółowych określono parametry i warunki zagospodarowania poszczególnych terenów funkcjonalnych, w tym terenów o funkcjach komunikacyjnych, określając w szczególności wskaźniki i warunki zapewnienia miejsc parkingowych, oraz dostępności do drogi publicznej;

14) zaleca się ograniczanie stosowania szelnych utwardzeń nawierzchni ciągów pieszych i rowerowych itp. poprzez wykonywanie nawierzchni przepuszczalnych (ażurowych, żwirowych, tłuczniowych itp.)

15) ustala się następujące wskaźniki ilości miejsc parkingowych (mp):

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - nie mniej niż 1,2 mp na 1 lokal,
- b) tereny produkcyjne – 30 mp na 100 zatrudnionych,
- c) usługi handlu - nie mniej niż 3 mp na 100 m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 1 mp na 3 pracowników; jednak nie mniej niż 2 mp na 1 lokal handlowy,
- d) usługi gastronomii (restauracje, kawiarnie, bary itp.) - nie mniej niż 1 mp na 10 m² sali konsumpcyjnej oraz dodatkowo 1 mp na 3 pracowników,
- e) usługi hotelowe – nie mniej niż 1 mp na 4 łóżka,
- f) usługi sportu i rekreacji:
 - nie mniej niż 3 mp na 100 m² powierzchni użytkowej budynku lecz nie mniej niż 2 mp na 1 punkt usługowy,
 - nie mniej niż 15 mp na 100 użytkowników terenowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- g) usługi inne - nie mniej niż 1 mp na 100 m² powierzchni użytkowego lokalu (dla określonej usługi) oraz dodatkowo 1 mp na 3 pracowników; jednak nie mniej niż 2 mp na 1 lokal usługowy; o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono innych wskaźników mp.

§ 11.

Dla całego obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla komunikacyjnych terenów funkcjonalnych.

§ 12.

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem KDW 1.
2. Przeznaczenie terenu: pas drogi wewnętrznej.
3. Parametry i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) adaptuje się istniejący pas drogi wewnętrznej;
 - 2) nakaz urządzenia drogi w wyznaczonym pasie terenu (obecnie odcinek drogi gruntowej urządzonej jest poza działką geodezyjną);
 - 3) wyznacza się niezbędne poszerzenie pasa drogowego do szerokości 8 m.
4. Ustalenia § 10 stosuje się odpowiednio.
5. W pasie drogowym należy urządzić co najmniej pieszo-jezdnę.

§ 13.

1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolem KG/KDW 2.
2. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacyjne: zespół zabudowy garażowej i gospodarczej z układem dróg wewnętrznych.
3. Parametry i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) istniejące drogi oraz zabudowa do adaptacji,
 - 2) szerokość pasa drogowego od 5 do 8 m;
 - 3) istniejący zespół zabudowy garażowej oraz budynków gospodarczych wymaga rewaloryzacji podnoszącej wartość techniczną i estetyczną obiektów oraz zagospodarowania terenu
 - 4) dopuszcza się rozbudowę istniejącego kompleksu garażowego na całym terenie funkcjonalnym po warunkiem zapewnienia realizacji dróg wewnętrznych umożliwiających prawidłową obsługę również terenów sąsiednich;

5) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy lub w odległości nie większej niż 5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy, nie więcej niż 3 m (do gzymsu zwieńczającego);
- 2) wskaźnik zabudowy, nie więcej niż 70%;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 10%;
- 4) ukształtowanie dachów bez ograniczeń;
- 5) zaleca się aby zabudowa miała ujednoliconą kolorystykę elewacji i stolarki w poszczególnych zespołach zabudowy garażowej.

5. Zgodnie z rysunkiem planu wskazuje się przebieg linii 15 kV.

§ 14.

1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolem KDL 3.
2. Przeznaczenie terenu: pas drogowy drogi lokalnej.
3. Parametry i zasady zagospodarowania terenu: adaptuje się istniejącą drogę gminną nr 218524.G wraz ze skrzyżowaniami i zjazdami;
4. Ustalenia § 10 stosuje się odpowiednio.

§ 15.

1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolem KDL 4.
2. Przeznaczenie terenu: pas drogowy drogi lokalnej.
3. Parametry i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) adaptuje się istniejącą drogę gminną nr 218520.G wraz ze skrzyżowaniami i zjazdami;
 - 2) w pasie drogowym należy urządzić ścieżkę rowerową;
 - 3) wyznacza się niezbędne poszerzenie pasa drogowego do szerokości 12 m;
 - 4) wyznacza się odcinek pasa drogowego po śladzie istniejącej drogi gruntowej w gruntach leśnych (Lasów Państwowych) w kierunku miejscowości Postolin.
4. Ustalenia § 10 stosuje się odpowiednio.

§ 16.

1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolem KDD 5, KDD 6.
2. Przeznaczenie terenu: pas drogowy drogi dojazdowej.
3. Parametry i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) w terenie KDD 5 adaptuje się istniejącą drogę gminną nr 218519.G wraz ze skrzyżowaniami i zjazdami;
 - 2) w pasie drogowym drogi KDD 5 należy urządzić ścieżkę rowerową;
 - 3) w terenie KDD 6 adaptuje się istniejącą drogę wraz ze skrzyżowaniami i zjazdami;
 - 4) wyznacza się niezbędne poszerzenie pasa drogowego do szerokości – 10 m.
4. Ustalenia § 10 stosuje się odpowiednio.

§ 17.

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem KDW 7.
2. Przeznaczenie terenu: pas drogi wewnętrznej.

2. Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej - ujęć wody wraz z drogami dojazdowymi i strefami
3. W terenie obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.
4. Dostęp do dróg publicznych z przyległego terenu komunikacyjnego (KDL 4) na zasadach wynikających z ustaleń ogólnych niniejszego planu.

§ 25.

1. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami WS 1, WS 2.
2. Przeznaczenie terenu:
 - 1) tereny powierzchniowych wód śródlądowych, rów odprowadzający wody do Strugi Postolińskiej;
 - 2) zieleni nieurządzona - przybrzeżna o charakterze izolacyjno-ochronnym.
3. Utrzymanie wód jako otwartych wraz z zielenią nieurządzoną przybrzeżną.
4. Należy zapewnić odpowiedni dostęp do wód w celu utrzymania i konserwacji brzegów oraz koryta.
5. Dopuszcza się odcinkowe wygradzanie wód otwartych w miejscach wymagających zachowania warunków bezpieczeństwa ludzi.
6. Dopuszcza się budowę urządzeń wodnych z zachowaniem przepisów odrębnych.
7. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej wyłącznie w sytuacji sieci przesyłowych przecinających poprzecznie teren.
8. Dostęp do dróg publicznych – przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu nie wymaga ustalenia zasad dostępu do dróg publicznych.

Rozdział 5.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 26.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Sztum.

§ 27.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

§ 28.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy w Sztumie.

WYPIS, WYRYS Z PLANU MIEJSCOWEGO

do terenu Fasy Turu Tródy Chlewny

uchwała
Rady Miejskiej w Sztumie

Nr LII/415/2010

z dnia 10.11.2010 r.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Sztumie

Czesław Oleksiak

Burmistrz Miasta i Gminy

z up.

mgr inż. Agnieszka Łuniewska-Jarzyna
Kierownik Referatu Inwestycji i Majątku

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LII/415/2010

Rady Miejskiej w Sztumie