

**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmiana  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębach Koniecwałd i  
Kępina.**

Na podstawie art. 20 ust.1, art. 27, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17 i art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. Poz. 713 ze zm.) oraz na podstawie uchwały nr VII.50.2019 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 10 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębach Koniecwałd i Kępina, Rada Miejska w Sztumie uchwała, co następuje:

**§ 1.**

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębach Koniecwałd i Kępina nie narusza ustaleń „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum”, uchwalonej uchwałą nr XXXIV.267.2017 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29.03.2017 r. ze zmianami uchwalonymi uchwałą nr XII.166.2020 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29.07.2020 r.
2. Uchwała się Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębach Koniecwałd i Kępina zwaną dalej „planem”.
3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 17,90 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

1. Integralną częścią uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębach Koniecwałd i Kępina., stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębach Koniecwałd i Kępina inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 3.**

1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej – to jest w niniejszej uchwale i w części graficznej - to jest na rysunku planu w skali 1: 1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu są:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) oznaczenie terenów wydzielonych linia rozgraniczającymi;
  - 5) 01.KDGP, 02.KDGP-KDL, 03.KDGP, 5.D - tereny przeznaczone na realizację ponadlokalnych celów publicznych;

- 6) 04.KDL, 05.KDD, 06.KX,07.KX-Z, 08.KDW - tereny przeznaczone na realizację ponadlokalnych celów publicznych;
  - 7) przeznaczenie terenów: MU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej; KS – tereny obsługi komunikacji samochodowej; KS-U – tereny obsługi komunikacji samochodowej i tereny zabudowy usługowej; D - tereny infrastruktury technicznej – odprowadzenie wód opadowych i roztopowych; R – tereny rolnicze; KDGP – tereny dróg publicznych, droga główna ruchu przyspieszonego; KDL - tereny dróg publicznych, droga lokalna; KDD – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa; KDW – teren drogi wewnętrznej; KX – tereny ścieżki pieszej i rowerowej; KX-Z – tereny ścieżki pieszej i rowerowej i tereny zieleni;
  - 8) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
  - 9) strefa ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu – cały obszar objęty planem;
  - 10) rowy melioracyjne;
  - 11) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV z pasem ochrony funkcyjnej;
  - 12) teren wydzielania wewnętrznego „A”, dla którego ustalono sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.
3. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu, nie wymienione w ust. 2, stanowią informacje i nie są ustaleniami planu.
4. Położenie linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dla celów geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem granic ewidencyjnych działek, wzdłuż których występują, a w przypadku, gdy linia ta nie biegnie wzdłuż granicy działek, poprzez odczyt wymiaru w odniesieniu do osi linii rozgraniczającej z rysunku planu.

#### § 4.

1. Ustala się następujące definicje pojęć używanych w niniejszym planie:
  - 1) bryła główna budynku: największa pod względem powierzchni zabudowy część budynku; do bryły głównej budynku nie zalicza się: dobudowanego garażu, werandy, schodów zewnętrznych, ganku, wykusza, itp.;
  - 2) dach:
    - a) dwuspadowy: dach, który posiada dwa kierunki spadku połaci i wspólną kalenicę;
    - b) wielospadowy: dach, który posiada więcej niż dwa kierunki spadku połaci;
    - c) płaski: dach o kącie nachylenia połaci w stosunku do poziomu do 15 stopni;
    - d) główne połacie dachowe: połacie nad bryłą główną budynku;
  - 3) infrastruktura techniczna: podziemne, naziemne, nadziemne urządzenia, przewody i obiekty: wodociągowe, odprowadzenia ścieków (bytowych, komunalnych, przemysłowych), odprowadzania i gromadzenia wód deszczowych i roztopowych, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, teletechniczne, podziemne specjalnego znaczenia, usuwania odpadów, odnawialne źródła energii w tym stanowiące mikroinstalacje, itp. - definiowane lub rozumiane zgodnie z przepisami właściwych ustaw, wraz ze strefami ochronnymi wymaganymi przepisami odrębnymi, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
  - 4) intensywność zabudowy: w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 5) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: linie oznaczające granicę, poza którą nie może być wysunięte lico ściany zewnętrznej budynku; linia ta dotyczy również wiat i altan (po obrysie zewnętrznym elementów konstrukcyjnych); linia ta nie dotyczy takich elementów budynku jak: ganki wejściowe i wiatrolapy, schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych i ich zadaszenia, windy zewnętrzne, balkony i okapy dachu – elementy te mogą być wysunięte poza tą linie o maksymalnie 1,50

m;

- 6) obiekty pomocnicze: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, kontenery itp.;
  - 7) odnawialne źródła energii: w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
  - 8) powierzchnia biologicznie czynna: teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego i innych przepisów odrębnych;
  - 9) powierzchnia zabudowy: powierzchnia rzutu poziomego budynków w stanie wykończonym, wyznaczona przez rzut na powierzchnię terenu wszystkich jego ścian zewnętrznych obejmująca: powierzchnię rzutu poziomego budynków w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut na powierzchnię terenu wszystkich jego ścian zewnętrznych; do powierzchni zabudowy ustalonej w kartach terenu wlicza się również powierzchnię zajmowaną przez wiaty i altany; do powierzchni zabudowy nie zalicza się części budynków znajdujących się całkowicie pod powierzchnią terenu oraz terenów utwardzonych w postaci placów, parkingów, dojazdów i dojeżdż do budynku budynków;
  - 10) przepisy odrębne: przepisy ustaw, rozporządzenia wykonawcze do ustaw oraz przepisy prawa miejscowego;
  - 11) teren: teren wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu zawartych w § 13 niniejszej uchwały, przeznaczony także pod dojazdy, zieleń, infrastrukturę techniczną oraz inne obiekty związane z zagospodarowaniem terenu;
  - 12) wskaźnik zabudowy: maksymalna dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy wszystkich budynków i obiektów pomocniczych (rozumiana według definicji podanej w pkt 9) w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, wyrażona w procentach;
  - 13) wysokość:
    - a) wysokość budynków: w rozumieniu przepisów prawa budowlanego i innych przepisów odrębnych;
    - b) wysokość budowli: wysokość mierzona od projektowanego poziomu terenu do najwyższego punktu tego obiektu, dla masztów telekomunikacyjnych wysokość mierzona do najwyższego punktu masztu.
2. Inne pojęcia i określenia używane w niniejszym planie należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi a w przypadku braku takich definicji, zgodnie z definicjami słownikowymi.

## **§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe:
  - 1) dla elewacji budynków stosować: odcienie koloru beżowego, szarego, czerwonego (ustalenie obowiązuje na minimum 70% powierzchni elewacji);
  - 2) dla pokryć dachów stromych stosować odcienie koloru czerwonego, dla pokryć dachów płaskich i innych dopuszcza się kolory dowolne;
  - 3) dla urządzeń technologicznych dopuszcza się kolory dowolne;
  - 4) dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie całego budynku.
2. Dla realizacji ponad lokalnych celów publicznych przeznacza się: teren 01.KDGP - teren istniejącej drogi krajowej, teren 02.KDGP-KDL - teren istniejącej drogi krajowej, teren 5.D - dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów dróg.
3. Dla realizacji lokalnych celów publicznych przeznacza się: teren 04.KDL i teren 05.KDD- tereny dróg gminnych, teren 06.KX, 07.KX-Z – tereny istniejących ścieżek pieszych i rowerowych, 08.KDW – teren drogi wewnętrznej ze ścieżką pieszą i rowerową.

## **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu**

1. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu

- 1) przy realizacji ustaleń planu zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną; ustalenia powyższe nie stanowią przesłanki do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do ochrony chronionych gatunków;
  - 2) wycinkę drzew i krzewów prowadzić poza okresem lęgowym ptaków; drzewa przed usunięciem należy zinwentaryzować pod kątem występowania na nich gatunków chronionych, przede wszystkim ptaków, ssaków, owadów i porostów;
  - 3) dla kształtowania terenów zieleni – terenów biologicznie czynnych należy stosować rośliny o gatunkach rodzimych zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych i z zastosowaniem drzew i krzewów;
  - 4) nakaz przeprowadzenia i wykonania sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazowych i środowiskowych.
2. Zasady racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowanie gruntami
- 1) ustala się nakaz:
    - a) zebrania przed zabudową terenu wierzchniej warstwy gruntu (gleby) w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych – porządkowych;
    - b) ograniczenia wykonywania budowlanych prac ziemnych i prac niwelacyjnych do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, dojazdów do nich, parkingów oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) ustala się zakaz wprowadzania zmian w rzeźbie terenu powodujących negatywny wpływ na działki przyległe.
3. Zasady ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi
- 1) emisja zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do powietrza pochodząca z planowanych inwestycji nie może przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować przekroczeń standardów jakości środowiska poza zagospodarowywanymi terenami;
  - 2) planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczania wód powierzchniowych oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych w obszarze objętym planem i w terenach przyległych;
  - 3) zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki ściekowej i gospodarowania odpadami, które mogłyby spowodować dostanie się ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
  - 4) dla utwardzenia dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych stosować nawierzchnie szczelne, nieprzepuszczalne; do wykonania placów, miejsc postojowych, dojazdów dla innych pojazdów dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych (gruntowych) lub półprzepuszczalnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
  - 5) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla danej funkcji zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) ochrona przed polami elektromagnetycznymi: zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowionych stref ochronnych: nie dotyczy.
4. Zasady lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi
- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniami;
  - 2) zakres uciążliwości dla środowiska z racji poszczególnych funkcji winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
  - 3) obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami

technicznymi przed tymi uciążliwościami;

- 4) budynki zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji, określonego w przepisach ochrony środowiska; w przypadku lokalizowania zabudowy z przeznaczeniem na pobyt ludzi w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej, ochrona przed ww. uciążliwościami należy do zadań własnych inwestora oraz jego następców prawnych;
- 5) wyklucza się odnawialne źródła energii zasilane energią wiatru (nie dotyczy urządzeń zasilających punktu oświetleniowe) oraz wszelkie biogazownie;
- 6) w celu zachowania swobodnej migracji drobnej zwierzyny ustala się nakaz realizacji przejść umożliwiających migrację drobnej zwierzyny zrealizowanych w formie otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w podmurówce ogrodzeń przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m, lub prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzeń, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm.

#### **§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym kształtowania krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Na obszarze objętym planem znajdują się dwa stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków. Wokół stanowisk ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w której roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia stanowisk wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.
2. Obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu; w strefie ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję zespołu i krajobraz kulturowy;
  - 2) w terenach 7.R i 8.R ustala się ochronę elementów krajobrazowych i przyrodniczych: rzeźby terenu i skupisk zieleni.

#### **§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary górnicze, udokumentowane złoża kopalin, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.
2. Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane wody podziemne ani ich strefy i obszary ochronne.
3. Na obszarze objętym planem nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią.
4. Na obszarze objętym planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani obszary predysponowane do występowania ruchów masowych.
5. Ustalenia dotyczące terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: według ustaleń zawartych w pkt 8 kart terenów.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału

nieruchomości;

2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) wielkość działki: minimum 1000 m<sup>2</sup>, dla pozostałych terenów dowolna;
- b) szerokość frontu działki: dowolna;
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od strony drogi, z której następuje wjazd na działkę 90 stopni z tolerancją 15 stopni, od strony innych dróg dowolny.

7. Inne zasady podziału nieruchomości:

- a) powierzchnia działki: dla terenu 6.MU minimum 1000 m<sup>2</sup>, nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dojazdów, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną; dla pozostałych terenów powierzchnia działki dowolna;
- b) szerokość frontu działki: dowolna;
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- d) w terenach 1.PU, 3.KS, 4.KS-U, 5.D dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek budowlanych według następujących zasad:
  - przy dojeździe do maksymalnie 3 działek budowlanych szerokość wydzielenia działki minimum 8 m, na zakończeniu place do zawracania o wymiarach minimum 14 m x 14 m,
  - przy dojeździe do więcej niż 3 działek szerokość wydzielenia działki minimum 10 m, na zakończeniu plac do zawracania o wymiarach minimum 17 m x 17 m.

#### **§ 9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu**

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustalono dla terenu wydzielania wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu symbolem „A” w terenie 03.KDGP; ustalenia obowiązują do czasu realizacji inwestycji w tym terenie to jest obwodnicy miasta Sztum. Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu podano w karcie terenu 03.KDGP.

#### **§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. Przez obszar objęty planem ustala się przebieg obwodnicy miasta Sztum – drogi głównej ruchu przyspieszonego, w ciągu drogi krajowej nr 55, której elementem będzie:
  - 1) odcinek istniejący drogi krajowej nr 55 (ul. Sienkiewicza) – teren 01.KDGP;
  - 2) odcinek projektowany – teren 03.KDGP.
2. Droga 02.KDGP-KDL stanowi południowy odcinek istniejący drogi krajowej nr 55 (ul. Sienkiewicza). Po realizacji obwodnicy zmiana klasyfikacji na drogę lokalną, zmiana kategorii na drogę gminną lub powiatową i dopuszczenie bezpośrednich zjazdów na tereny przyległe.
3. Drogi publiczne 04.KDL i 05.KDD oraz droga wewnętrzna 8.KDW stanowią drogi dla bezpośredniej obsługi terenów przyległych.
4. Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania (mp) dla samochodów osobowych, do zrealizowania na działce budowlanej objętej inwestycją lub na innym, terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny:
  - 1) usługi: minimum 3 mp na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego i minimum 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione na najliczniejszej zmianie;
  - 2) produkcja, składy, magazyny: minimum 3 mp na 100 osób zatrudnionych na najliczniejszej zmianie;
  - 3) mieszkania: minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
  - 4) w obrębie miejsc postojowych wyznaczonych zgodnie ze wskaźnikiem podanym powyżej, 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 10 % stanowisk na 41 i więcej miejsc postojowych;
  - 5) miejsca postojowe realizować na terenie działek budowlanych objętych inwestycją lub na innym terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny;
5. Zasady realizacji miejsc postojowych (mp) dla samochodów ciężarowych:
- 1) wskaźniki dowolne;
  - 2) miejsca postojowe realizować na terenie działek budowlanych objętych inwestycją lub na innym terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny.
6. Wskaźniki i zasady realizacji miejsc postojowych dla rowerów:
- 1) minimum 1 miejsce postojowe dla rowerów na 5 miejsc postojowych dla samochodów;
  - 2) miejsca postojowe lokalizować w sąsiedztwie miejsc postojowych dla samochodów osobowych lub budynków.

## **§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

1. Budowa, przebudowa i modernizacja sieci i urządzeń technicznych infrastruktury technicznej:
  - 1) w terenach 7.R i 8.R dopuszcza się infrastrukturę techniczną z uwzględnieniem przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
  - 2) w pozostałych terenach dopuszcza się infrastrukturę techniczną bez ograniczeń, z uwzględnieniem maksymalnej wysokości obiektów budowlanych ustalonej w kartach terenów.
2. Systemy zaopatrzenia w wodę:
  - 1) dla obszaru objętego planem zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
3. System odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych:
  - 1) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
  - 2) etapowo, to jest do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w przyległych terenach, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych.
4. System odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - 1) z terenów 1.PU, 2.PU, 3.KS, 4.KS-U, 6.MU: na teren działki budowlanej objętej inwestycją w sposób niezakłócający warunków gruntowo-wodnych na działkach sąsiednich; zakaz spływu wód na sąsiednie działki budowlane i tereny;
  - 2) z terenów dróg publicznych i drogi wewnętrznej: na tereny tych dróg, na teren 5.D lub na inny teren, do którego inwestor ma tytuł prawny;
  - 3) z terenu ciągu pieszo – rowerowego 06.KX i 07.KX-Z: na teren tego ciągu;
  - 4) wody opadowe z powierzchni zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do odbiornika wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) wyklucza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z innych terenów do systemu odwodnienia drogi krajowej.
5. System zaopatrzenia w gaz:
  - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych lub ze zbiorników na gaz;

- 2) dla istniejących i projektowanych sieci gazowych obowiązują strefy ochronne (kontrolowane) zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. System zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych, grupowych nieemisyjnych lub nisko emisyjnych źródeł ciepła, z sieci gazowej, z miejskiej sieci ciepłowniczej i odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i wszelkich biogazowni).
7. System zaopatrzenia w energię elektryczną
  - 1) zagospodarowanie terenu winno uwzględniać istniejące urządzenia elektroenergetyczne z uwzględnieniem istniejących norm i przepisów; dopuszcza się przebudowę urządzeń i budowę nowych urządzeń na podstawie warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci;
  - 2) zaleca się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej równoległe do ciągów komunikacyjnych lub granic ewidencyjnych działek;
  - 3) obiekty infrastruktury technicznej lokalizować na wydzielonych działkach z możliwością dojazdu;
  - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych na podstawie warunków przyłączeniowych wydanych przez zarządcę sieci oraz/lub z odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i wszelkich biogazowni).
8. System telekomunikacyjny i teletechniczny:
  - 1) linie telekomunikacyjne i teletechniczne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem wzdłuż granic działek lub terenów;
  - 2) budowa masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej wymaga dostosowania rozwiązań architektonicznych do krajobrazu; przy ocenie oddziaływania na otoczenie projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie.
9. System unieszkodliwiania odpadów stałych: odpady segregować i gromadzić w szczelnych pojemnikach zgodnie z przepisami odrębnymi i przepisami obowiązującymi w gminie Sztum.

## **§ 12. Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi**

### **1. Karta terenu 1.PU (powierzchnia ok. 3,00 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz teren zabudowy usługowej, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) dopuszcza się:
    - lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
    - lokalizację parkingów nie związanych z funkcjami terenu, w tym ogólnodostępnych,
    - infrastrukturę techniczną w tym odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW na jednej działce budowlanej objętej inwestycją,
    - obiekty pomocnicze,
    - funkcję mieszkalną w budynku usługowym;
  - c) wyklucza się: usługi turystyki, sportu i rekreacji, opieki i wychowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5 ust.1, § 7 ust.2 i pkt 7 karty terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6 ust.1, § 7 ust.2 i pkt 7 karty terenu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:



- a) w terenie występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1;
- b) teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2;
- 6) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 04.KDL i 05.KDD – jak na rysunku planu;
  - b) wskaźnik zabudowy: minimalny dowolny, maksymalny 70%;
  - c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0,00, maksymalna 1,80;
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 10%, w tym minimum 5% powierzchni terenu działki budowlanej winna stanowić zieleń wysoka;
  - e) wysokość zabudowy, forma dachu:
    - budynki: wysokość do 17 m, urządzenia technologiczne wysokość dowolna; dach dowolny,
    - obiekty pomocnicze: wysokość do 10 m; dach dowolny,
    - maszty telefonii komórkowej, urządzenia technologiczne: wysokość dowolna,
    - inne maszty i słupy: wysokość do 17 m,
    - pozostałe obiekty budowlane: wysokość dowolna, dach dowolny;
- 8) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej 50 m nad poziomem terenu i wyższej, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają zgłoszenia do właściwego organu wojskowego;
  - b) wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV wyznacza się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 13 m (po 6,50 m w każdą stronę od osi linii), oznaczony na rysunku planu; w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; nasadzenia drzew i krzewów, wznoszenie budowli i obiektów budowlanych, składowanie ziemi i piasku wymaga uzyskanie opinii zarządcy linii; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji tej linii lub jej skablowania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 8 ust.6;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: podział na działki inny niż w pkt 9 zgodnie z § 8 ust.7;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dostępność drogowa, dojazd: z drogi publicznej 04.KDL i 05.KDD, z drogi wewnętrznej 08.KDW przez teren 3.KS, tymczasowo – to jest do czasu realizacji inwestycji drogowej – obwodnicy miasta Sztum w terenie 3.KDGP dopuszcza się dojazd przez teren wydzielenia wewnętrznego „A” w terenie 03.KDGP; wyklucza się dojazd z drogi krajowej nr 55;
  - b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 4, ust. 5, ust. 6;
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11;
- 10) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

## 2. Karta terenu 2.PU (powierzchnia ok. 0,02 ha)

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz teren zabudowy usługowej;
  - b) dopuszcza się:
    - lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
    - infrastrukturę techniczną;

- c) wyklucza się: lokalizację budynków i obiektów pomocniczych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5 ust 1, § 7 ust.2 i pkt 7 karty terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6 ust.1, § 7 ust.2 i pkt 7 karty terenu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2;
- 6) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy – teren wykluczony z lokalizacji budynków i obiektów pomocniczych;
  - b) wskaźnik zabudowy: minimalny i maksymalny 0%;
  - c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0,00, maksymalna 0,00;
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20%;
  - e) wysokość zabudowy, forma dachu:
    - budynki: nie dotyczy,
    - obiekty pomocnicze: nie dotyczy,
    - maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna,
    - inne maszty i słupy: wysokość do 17 m;
    - pozostałe obiekty budowlane: wysokość dowolna; dach dowolny;
- 8) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 8 ust.6;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: podział na działki inny niż w pkt 9: zgodnie z § 8 ust.7;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dostępność drogowa, dojazd: z drogi publicznej 05.KDD przez teren 3.KS, z drogi wewnętrznej 8.KDW;
  - b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11;
- 12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0% (nie zmienia się sposobu zagospodarowania terenu).

### **3. Karta terenu 3.KS (powierzchnia ok. 0,68 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren obsługi komunikacji samochodowej – parking;
  - b) dopuszcza się:
    - lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
    - infrastrukturę techniczną,
    - obiekt obsługi parkingu;
  - c) wyklucza się:
    - przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych - wykluczenie nie dotyczy infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5 ust 1, § 7 ust.2 i pkt 7 karty terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6 ust.1, § 7 ust.2 i pkt 7 karty terenu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury

współczesnej:

- a) w terenie występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1;
- b) teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2;
- 6) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: od linii rozgraniczającej z terenem 01.KDGP, 05.KDD, 08.KDW - jak na rysunku planu, od pozostałych linii rozgraniczających - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) wskaźnik zabudowy: minimalny dowolny, maksymalny 5%;
  - c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0,00, maksymalna 0,05;
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 5%;
  - e) wysokość zabudowy, forma dachu:
    - obiekt obsługi parkingu: 1 kondygnacja nadziemna, wyklucza się kondygnację podziemną, wysokość do 6 m; dach dowolny,
    - maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna,
    - inne maszty i słupy: wysokość do 10 m,
    - inne obiekty budowlane: wysokość dowolna; dach dowolny,
- 8) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej 50 m i wyższej nad poziomem terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają zgłoszenia do właściwego organu wojskowego;
  - b) wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV wyznacza się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 13 m (po 6,50 m w każdą stronę od osi linii), oznaczony na rysunku planu; w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; nasadzenia drzew i krzewów, wznoszenie budowli i obiektów budowlanych, składowanie ziemi i piasku wymaga uzyskanie opinii zarządcy linii; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji tej linii lub jej skablowania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 8 ust.6;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) podział na działki inny niż w pkt 9: zgodnie z § 8 ust.7;
  - b) dopuszcza się dojazd do terenu 1.PU, 4.KS-U;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dostępność drogowa, dojazd: z drogi publicznej 05.KDD, z drogi wewnętrznej 8.KDW; tymczasowo – to jest do czasu realizacji inwestycji drogowej – obwodnicy miasta Sztum w terenie 3.KDGP dopuszcza się dojazd z drogi 01.KDGP, przez teren wydzielenia wewnętrznego „A” w terenie 3.KDGP;
  - b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 4, ust. 5, ust. 6;
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11;
- 12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0% (nie zmienia się sposobu zagospodarowania terenu).

#### **4. Karta terenu 4.KS-U (powierzchnia ok. 0,80 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren obsługi komunikacji samochodowej – parkingi, teren zabudowy usługowej, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>;
  - b) dopuszcza się:

- lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - infrastrukturę techniczną,
  - obiekty pomocnicze,
  - funkcję mieszkalną w budynku usługowym;
- c) wyklucza się;
- lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - usługi sportu i rekreacji, opieki i wychowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5 ust.1, § 7 ust.2 i pkt 7 karty terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6 ust.1, § 7 ust.2 i pkt 7 karty terenu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2;
- 6) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: od linii rozgraniczającej z terenem 03.KDGP, 04.KDL, 05.KDD jak na rysunku planu;
- b) wskaźnik zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalny dowolny, maksymalny 40%;
- c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0,00, maksymalna 1,20;
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20%; w tym minimum 10% powierzchni terenu winna stanowić zieleń wysoka;
- e) wysokość zabudowy, forma dachu:
- budynki: wysokość do 10 m; dach dowolny,
  - obiekty pomocnicze: wysokość do 7 m; dach dowolny,
  - maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna,
  - inne maszty i słupy: wysokość do 12 m,
  - pozostałe obiekty budowlane: wysokość dowolna, dach dowolny;
- 8) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej 50 m nad poziomem terenu i wyższej, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają zgłoszenia do właściwego organu wojskowego;
- b) wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV wyznacza się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 13 m (po 6,50 m w każdą stronę od osi linii), oznaczony na rysunku planu; w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; nasadzenia drzew i krzewów, wznoszenie budowli i obiektów budowlanych, składowanie ziemi i piasku wymaga uzyskanie opinii zarządcy linii; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji tej linii lub jej skablowania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 8 ust.6;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: podział na działki inny niż w pkt 9: zgodnie z § 8 ust.7;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa:
- z drogi publicznej 04.KDL i 05.KDD,
  - z drogi wewnętrznej 08.KDW przez teren 3.KS, tymczasowo – to jest do czasu realizacji inwestycji drogowej – obwodnicy miasta Sztum w terenie 03.KDGP dopuszcza się dojazd przez teren wydzielenia wewnętrznego „A” w terenie 03.KDGP; wyklucza się dojazd z drogi krajowej nr 55;
- b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 4, ust. 5, ust. 6;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy

systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11;

- 12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

## **5. Karta terenu 5.D (powierzchnia ok. 1,17 ha)**

### 1) przeznaczenie terenu:

- a) teren infrastruktury technicznej – odprowadzenia wód opadowych i roztopowych;
- b) dopuszcza się:
- przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - inną infrastrukturę techniczną;
- c) wyklucza się: lokalizację budynków i obiektów pomocniczych;
- d) teren niewykorzystany na funkcje podane w lit. b) zachować w użytkowaniu rolniczym (jak teren 8.R);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5 ust. 1, § 7 ust.2 i pkt 7 karty terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6 ust.1, § 7 ust.2 i pkt 7 karty terenu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2;
- 6) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- b) wskaźnik zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;
- c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: dla działki budowlanej objętej inwestycją: 80%;
- e) wysokość zabudowy, forma dachu:
- budynki: nie dotyczy,
  - obiekty pomocnicze: nie dotyczy,
  - maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna,
  - inne maszty i słupy: wysokość do 17 m,
  - pozostałe obiekty budowlane: wysokość dowolna;
- 8) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej 50 m nad poziomem terenu i wyższej, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają zgłoszenia do właściwego organu wojskowego;
- b) w terenie występują rowy melioracyjne oznaczone na rysunku planu; wszelkie działania związane z przebudową, rozbiórką lub likwidacją tych urządzeń podlegają przepisom odrębnym;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 8 ust.6;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: podział na działki inny niż w pkt 9: zgodnie z § 8 ust.7;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: z drogi 04.KDL;
- b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11;
- 12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

## 6. Karta terenu 6.MU (powierzchnia ok. 0,58 ha)

### 1) przeznaczenie terenu:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej; teren do zagospodarowania z terenem przyległym, położonym po stronie południowej (poza obszarem objętym planem);

### b) dopuszcza się:

- lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- infrastrukturę techniczną;

### c) wyklucza się:

- lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - wykluczenie nie dotyczy infrastruktury technicznej;
- lokalizację budynków i obiektów pomocniczych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5 ust 1, § 7 ust.2 i pkt 7 karty terenu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6;

4) zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6 ust.1, § 7 ust.2 i pkt 7 karty terenu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2;

6) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;

7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy – teren wykluczony z lokalizacji budynków i obiektów pomocniczych;

b) wskaźnik zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: 0%;

c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0,00, maksymalna 0,00;

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 95 %;

e) wysokość zabudowy, forma dachu:

- budynki: nie dotyczy,
- obiekty pomocnicze: nie dotyczy,
- maszty telefonii komórkowej: wysokość dowolna,
- inne maszty i słupy: wysokość do 10 m,
- pozostałe obiekty budowlane: wysokość dowolna;

8) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy;

9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 8 ust.6;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zagospodarowanie terenu w formie biologicznie czynnej;

b) zachowanie istniejącego zbiornika wodnego i jego naturalnego otoczenia z dopuszczeniem wykorzystania na retencję;

c) podział na działki inny niż w pkt 9: zgodnie z § 8 ust.7;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa: z dróg położonych po stronie południowej terenu (poza obszarem objętym planem);

b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11;

12) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0% (nie zmienia się sposobu zagospodarowania terenu).

## **6. Karta terenu 7.R (powierzchnia ok. 1,61 ha), 8.R (powierzchnia ok.4,43 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren rolniczy;
  - b) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
  - c) wyklucza się: lokalizację budynków i obiektów pomocniczych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5;
  - b) inne zasady wg pkt 5 karty terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu:
  - a) zgodnie z § 6;
  - b) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: nie dotyczy;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 7 ust.2 i pkt 7 karty terenu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2;
- 6) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy – teren wykluczony z lokalizacji budynków i obiektów pomocniczych;
  - b) wskaźnik zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: 0%;
  - c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0,00, maksymalna 0,00;
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 100 %;
  - e) wysokość zabudowy, forma dachu: słupy, maszty: wysokość do 15 m;
- 8) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej 50 m nad poziomem terenu i wyższej, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają zgłoszenia do właściwego organu wojskowego;
  - b) teren 8.R: w terenie występują rowy melioracyjne oznaczone na rysunku planu; wszelkie działania związane z przebudową, rozbiórką lub likwidacją tych urządzeń podlegają przepisom odrębnym (ustawy prawo wodne);
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: podział na działki zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dostępność drogowa:
    - teren 7.R z drogi położonej poza obszarem objętym planem, przez teren przyległy położony po stronie południowej i przez z terenu 06.KX,
    - teren 8.R: z drogi publicznej 04.KDL, z drogi wewnętrznej 08.KDW: przez teren 3.KS i 05.KDD, tymczasowo – to jest do czasu realizacji inwestycji drogowej – obwodnicy miasta Sztum w terenie 03.KDGP dopuszcza się dojazd przez teren wydzielenia wewnętrznego „A” w terenie 03.KDGP;
  - b) wskaźniki miejsc postojowych: nie dotyczy;
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11;
- 10) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0% (nie zmienia się sposobu zagospodarowania terenu).

## **7. Karta terenu 01.KDGP (powierzchnia ok. 0,25 ha), 02.KDGP-KDL (powierzchnia ok. 0,59 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren 01.KDGP: teren dróg publicznych, droga główna ruchu przyspieszonego, istniejąca droga krajowa nr 55;
  - b) teren 02.KDGP-KDL: droga główna ruchu przyspieszonego, istniejąca droga krajowa nr 55, po realizacji drogi 03.KDGP – droga lokalna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6 ust.1, § 7 ust.2, pkt 6 i pkt 7 karty terenu;
- 5) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z pkt 6 i pkt 7 karty terenu;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) wyklucza się infrastrukturę techniczną nie związaną z drogą z dopuszczeniem przejść poprzecznych przez drogę i włączeń do istniejącej w pasie drogowym infrastruktury;
  - b) teren 02.KDGP-KDL: wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV wyznacza się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 13 m (po 6,50 m w każdą stronę od osi linii), oznaczony na rysunku planu; w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; nasadzenia drzew i krzewów, wznoszenie budowli i obiektów budowlanych, składowanie ziemi i piasku wymaga uzyskanie opinii zarządcy linii; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji tej linii lub jej skablowania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) teren 01.KDGP: wyklucza się obsługę komunikacyjną terenów przyległych bezpośrednio z drogi krajowej nr 55;
  - c) teren 02.KDGP-KDL:
    - wyklucza się obsługę komunikacyjną terenów przyległych bezpośrednio z drogi krajowej nr 55; dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną po zmianie kategorii drogi na inną niż droga krajowa i zmianę klasy drogi na KDL,
    - po realizacji drogi 03.KDGP droga będzie miała połączenie z drogą 03.KDGP poprzez skrzyżowanie;
  - d) wysokość obiektów infrastruktury technicznej: do 15 m;
  - e) teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2;
- 5) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0% (nie zmienia się sposobu zagospodarowania terenu).

1.

## **8. Karta terenu 03.KDGP (powierzchnia ok. 3,42 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych, droga główna ruchu przyspieszonego, projektowana obwodnica miasta Sztum, trasa drogi krajowej nr 55;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6 ust.1, § 7 ust.2, pkt 6 i pkt 7 karty terenu;
- 5) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z pkt 6 i pkt 7 karty terenu;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:



- a) wyklucza się infrastrukturę techniczną nie związaną z drogą z dopuszczeniem przejść poprzecznych przez drogę;
- b) wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV wyznacza się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 13 m (po 6,50 m w każdą stronę od osi linii), oznaczony na rysunku planu; w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; nasadzenia drzew i krzewów, wznoszenie budowli i obiektów budowlanych, składowanie ziemi i piasku wymaga uzyskanie opinii zarządcy linii; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji tej linii lub jej skablowania;
- c) w terenie występują rowy melioracyjne oznaczone na rysunku planu; wszelkie działania związane z przebudową, rozbiórką lub likwidacją tych urządzeń podlegają przepisom odrębnym (ustawy prawo wodne);
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) wyklucza się bezpośrednią obsługę terenów przyległych z drogi 03.KDGP;
  - c) zakaz lokalizowania infrastruktury nie związanej z gospodarką drogową w liniach rozgraniczających drogi krajowej, z wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i włączeń do istniejącej w pasie drogowym infrastruktury;
  - d) teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.3;
  - e) wysokość obiektów infrastruktury technicznej: do 15 m;
  - f) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: w terenie 03.KDGP wydziela się teren wydzielenia wewnętrznego oznaczony na rysunku planu symbolem „A”, dla którego, do czasu realizacji inwestycji drogowej – obwodnicy miasta Sztum w terenie 03.KDGP dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu, to jest: dojazd do terenu 3.KS, 05.KDD, 08.KDW - zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów oraz ścieżkę pieszą i ścieżkę rowerową;
- 8) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0% (teren przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego).

#### **9. Karta terenu 04.KDL (powierzchnia ok. 0,51 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych, droga lokalna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6 ust.1, § 7 ust.2, pkt 6 i pkt 7 karty terenu;
- 5) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z pkt 6 i pkt 7 karty terenu;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej 50 m nad poziomem terenu i wyższej, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają zgłoszenia do właściwego organu wojskowego;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na tereny przyległe;
  - c) teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2;
  - d) wysokość obiektów infrastruktury technicznej: do 15 m;

- e) ustala się obustronne lub jednostronne nasadzenia drzew;
- 8) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**: 0% (teren przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego).

#### **10. Karta terenu 05.KDD (powierzchnia ok. 0,24 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych, droga dojazdowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, na odcinku zachodnim plac do zawracania – jak na rysunku planu;
- 3) zasady kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6 ust.1, § 7 ust.2, pkt 6 i pkt 7 karty terenu;
- 5) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z pkt 6 i pkt 7 karty terenu;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej 50 m nad poziomem terenu i wyższej, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają zgłoszenia do właściwego organu wojskowego;
  - b) wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV wyznacza się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 13 m (po 6,50 m w każdą stronę od osi linii), oznaczony na rysunku planu; w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; nasadzenia drzew i krzewów, wznoszenie budowli i obiektów budowlanych, składowanie ziemi i piasku wymaga uzyskanie opinii zarządcy linii; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji tej linii lub jej skablowania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na tereny przyległe;
  - c) w terenie występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1;
  - d) teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2;
  - e) wysokość obiektów infrastruktury technicznej: do 15 m;
  - f) tymczasowo, to jest do czasu realizacji inwestycji drogowej – obwodnicy miasta Sztum w terenie 03.KDGP, dopuszcza się dojazd do terenu z drogi krajowej nr 55 przez teren wydzielenia wewnętrznego „A” w terenie 03.KDGP;
- 8) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0% (teren przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego).

#### **11. Karta terenu 06.KX (powierzchnia ok. 0,13 ha), 07.KX-Z (powierzchnia ok. 0,12 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren 06.KX: tereny ścieżki pieszej i rowerowej;
  - b) teren 07.KX-Z: tereny ścieżki pieszej i rowerowej oraz tereny zieleni;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6 ust.1, § 7 ust.2, pkt 6 i pkt 7 karty terenu;
- 5) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z pkt 6 i pkt 7 karty terenu;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie

odrębnych przepisów:

- a) planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej 50 m nad poziomem terenu i wyższej, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają zgłoszenia do właściwego organu wojskowego;
- b) teren 07.KDX-Z: wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV wyznacza się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 13 m (po 6,50 m w każdą stronę od osi linii), oznaczony na rysunku planu; w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych; nasadzenia drzew i krzewów, wznoszenie budowli i obiektów budowlanych, składowanie ziemi i piasku wymaga uzyskanie opinii zarządcy linii; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji tej linii lub jej skablowania;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) teren 06.KX: dopuszcza się dojazd do terenu 7.R;
  - c) tereny położone są w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2;
  - d) wysokość obiektów infrastruktury technicznej: do 10 m;
  - e) wyklucza się zjazdy na drogę krajową nr 55;
- 8) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0% (teren przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego).

**12. Karta terenu 08.KDW (powierzchnia ok. 0,35 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej ze ścieżką piesza i ścieżkę rowerową;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 6 ust.1, § 7 ust.2, pkt 6 i pkt 7 karty terenu;
- 5) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z pkt 6 i pkt 7 karty terenu;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej 50 m nad poziomem terenu i wyższej, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają zgłoszenia do właściwego organu wojskowego;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
  - b) tymczasowo– to jest do czasu realizacji inwestycji drogowej – obwodnicy miasta Sztum w terenie 3.KDGP dopuszcza się dojazd z drogi 01.KDGP przez teren wydzielenia wewnętrznego „A” w terenie 03.KDGP;
  - c) w terenie występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1;
  - d) teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2;
  - e) wysokość obiektów infrastruktury technicznej: do 15 m;
- 8) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0% (teren przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego).

**§ 14.**

W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc obowiązującą Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębach Koniecwałd i Kępina, uchwalonego uchwałą nr XX/60/2007 z dnia 26.06.2007 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2007 r. nr 146 poz.2749.

**§ 15.**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
Czesław Oleksiak

## **A. UZASADNIENIE DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU W OBRĘBACH KONIECWAŁD I KĘPINA.**

### **1. PODSTAWA PRAWNA I CEL SPORZĄDZENIA ZMIANY PLANU**

Zmianę planu sporządza się na podstawie uchwały nr VII.50.2019 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 10 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębach Koniecwałd i Kępina. Zmianę planu sporządza się w celu zmiany przebiegu obwodnicy miasta Sztum w części północno – zachodniej obszaru objętego planem z dostosowaniem do przebiegu ustalonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum oraz w celu zachowania parkingu urządzonego na działce nr 215/6 w obrębie Koniecwałd.

### **2. CHARAKTERYSTYKA ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA I UŻYTKOWANIA TERENU**

Obszar objęty zmianą planu położony jest w części północnej w obrębie Koniecwałd w części południowej w obrębie Kępina, po wschodniej stronie drogi krajowej nr 55 (ul. Sienkiewicza), wraz z przyległym odcinkiem tej drogi.

Granice obszaru objętego zmianą planu stanowią:

- od północy: północna granica działki nr 215/6 i 281 obręb Koniecwałd,
- od wschodu: wschodnia granica działki nr 281 obręb Koniecwałd, wschodnia granica działki nr 5/1 i 5/2 obręb Kępina,
- od południa: południowa granica działki nr 1/7, 3 /4, 5/2, 6 obręb Kępina,
- od zachodu: zachodnia granica drogi krajowej nr 55.

Powierzchnia obszaru wynosi ok 17,90 ha.

Obszar objęty zmianą planu zainwestowany jest tylko w części północno -zachodniej, w której znajduje się ogólnodostępny parking. Pomiędzy parkingiem a drogą krajową przebiega droga serwisowa ze ścieżką rowerową, obsługująca tereny położone po jej wschodniej stronie. Po południowej stronie parkingu przebiega droga gruntowa prowadząca w kierunku wschodnim.

Po wschodniej stronie parkingu oraz południowej stronie drogi gruntowej występują tereny rolnicze: w zachodniej i południowej części grunty rolne a części środkowej obniżenie terenu z oczkiem wodnym, rowami melioracyjnymi, zadrzewieniami i krzewami.

W otoczeniu, po południowej stronie obszaru objętego zmianą planu występuje zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa.

Po zachodniej stronie obszaru objętego zmianą planu występują tereny zabudowy usługowej.

#### **Uzbrojenie terenu**

Na obszarze objętym zmianą planu występują:

- kable energetyczne i kable telekomunikacyjne – wzdłuż drogi krajowej nr 55,
- sieć kanalizacji sanitarnej – na terenie parkingu,
- napowietrzna sieć elektroenergetyczna 15 kV.

#### **Stan własności**

W obszarze objętym zmianą planu występują następujące formy własności:

a) Gmina Miasta Sztum, która jest właścicielem działek:

- nr 215/6 obręb Koniecwałd, na której znajduje się parking,
- nr 215/4 i 215/5 obręb Koniecwałd, po których prowadzi chodnik i jezdnia wzdłuż drogi krajowej nr 55,

- nr 1/1 obręb Kępina, po której prowadzi chodnik wzdłuż ul. Sienkiewicza (drogi krajowej nr 55),
  - nr 216 obręb Koniecwałd, stanowiącej drogę (nieurządzoną), prowadząca od ul. Sienkiewicza w kierunku wschodnim,
  - nr 4 obręb Kępina, stanowiącej drogę, położonej w południowej części terenu,
- b) Skarb Państwa, który jest właścicielem działek: nr 217 obręb Koniecwałd, nr 453 obręb Kępina, po których prowadzi droga krajowa nr 55;
- c) Osoby prywatne, które są właścicielami pozostałych działek.

### **3. STAN FORMALNO – PRAWNY**

Obszar objęty zmianą planu położony jest w granicach Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębach Koniecwałd i Kępina, uchwalonego uchwałą nr XX/60/2007 z dnia 26.06.2007 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2007 r. nr 146 poz.2749.

Dla obszaru położonego w granicach zmiany planu obowiązują ustalenia:

- przez środkową część terenu, od istniejącej drogi krajowej nr 55 w kierunku południowo - wschodnim: przebieg projektowanej ulicy klasy GP – główna, ruchu przyspieszonego, obwodnica miasta Sztum; droga stanowić ma nowy korytarz dla drogi krajowej nr 55; połączenie z innymi drogami poprzez skrzyżowania;
- dla obecnej trasy drogi krajowej nr 55 ustalono funkcje drogi zbiorczej;
- przez środkową część terenu, na kierunku wschód – zachód - przebieg dróg publicznych połączonych skrzyżowaniem z projektowaną drogą GP;
- w części północno – zachodniej, pomiędzy terenem projektowanej obwodnicy KD.GP.01 a istniejącym terenem drogi krajowej nr 55 – wyznaczono teren obsługi komunikacji z dopuszczeniem lokalizacji usług turystycznych (motel), dojazdem do parkingu i placem do zawracania, ścieżką rowerową i pasem technicznym infrastruktury;
- w części północno – wschodniej - wyznaczono teren usług komercyjnych i funkcji przemysłowych;
- w części południowo- wschodniej i w części zachodniej - wyznaczono tereny rolnicze, częściowo zadrzewione; dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu; dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury związanej z odprowadzaniem wód deszczowych oraz lokalizację infrastruktury związanej z odwodnieniem projektowanej drogi klasy GP;
- wzdłuż drogi krajowej wydzielenie wewnętrzne przeznaczone jest dla dojazdu ze ścieżką rowerową i pas techniczny infrastruktury wzdłuż ul. Sienkiewicza.

W skrajnej południowo- wschodniej części terenu, w obrębie terenu o funkcjach mieszkaniowo – rzemieślniczych znajduje się teren wydzielenia wewnętrznego, w którym obowiązuje: zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej, zachowanie istniejących zbiorników wodnych jako zbiorników o funkcji retencyjnej, zachowanie i pielęgnacja naturalnej obudowy brzegów tych zbiorników.

### **4. ROZWIĄZAŃ FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNYCH ZAWARTYCH W ZMIANIE PLANU**

Plan sporządza się w celu ustalenia przebiegu obwodnicy miasta Sztum w części północno – zachodniej obszaru objętego planem zgodnie z trasą określoną na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum i przeznaczenia istniejącego tymczasowego parkingu na funkcje zgodne z obecnym użytkowaniem.

W odniesieniu do obowiązującego planu trasa obwodnicy - droga 03.KDGP została przesunięta w kierunku zachodnim.

Dla obwodnicy ustalono szerokość w liniach rozgraniczających: na odcinku północnym 30 m z poszerzeniem do 60 m w miejscu skrzyżowania projektowanej drogi 04.KDL i południowego odcinka ul. Sienkiewicza - droga 02.KDGP- KDL, na odcinku południowo - wschodnim 50 m.

Wzdłuż ul. Sienkiewicza (drogi 02.KDGP-KL), po trasie istniejącego chodnika i ścieżki rowerowej (teren stanowi własność Gminy Miejskiej Sztum) wydziela się teren ścieżki pieszej i rowerowej – teren 06.KX i teren 07.KX-Z. Teren 07.KX-Z dodatkowo ma funkcję zieleni; teren sięga w kierunku wschodnim do linii rozgraniczającej projektowanej obwodnicy.

W części północno – zachodniej wydziela się teren istniejącego parkingu - teren 3.KS, z dojazdem od drogi 05.KDD, która prowadzi po trasie istniejącej drogi nieutwardzonej (własność Gminy Miejskiej Sztum) lub z drogi 08.KDW, którą stanowi drogę serwisową prowadzącą wzdłuż terenów strefy produkcyjnej.

Po wschodniej stronie parkingu wyznacza się teren produkcji, składów, magazynów i zabudowy usługowej - teren 1.PU, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu.

Po południowej stronie drogi 05.KDD wyznacza się teren o obsługi komunikacji samochodowej – parkingu oraz usług - teren 4.KS-U.

Po południowo - wschodniej stronie skrzyżowania drogi 03.KDGP i 04.KDL, w obniżeniu terenu, wyznacza się teren odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z projektowanych dróg – teren 5.D.

W skrajnej, południowo – wschodniej części wyznacza się teren o funkcji mieszkaniowo – usługowej – teren 6.MU, z wykluczeniem zabudowy i przeznaczeniem terenu na zieleń i zbiornik wodny – jest to zgodne z przeznaczeniem tego terenu w obowiązującym planie. Pozostałe tereny, z uwagi na warunki glebowe (występują tu grunty rolne klasy III), środowiskowe (tereny podmokłe, częściowo zadrzewione) i zróżnicowane ukształtowanie terenu (w południowo – wschodniej części terenu objętego zmianą planu występuje wzniesienie o różnicy poziomów około 12m).

**POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU 17,90 ha.**

W tym:

- teren produkcji, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej (PU) = 3,02 ha
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MU)=0,58 ha
- teren parkingu (KS) = 0,68 ha
- teren parkingu i usług (KS-U) = 0,80 ha
- teren rolnicze (R) = 6,04 ha
- teren odprowadzenie wód opadowych i roztopowych (D) = 1,17 ha
- teren dróg publicznych (KDGP, KDGP-KDL) = 4,26 ha
- teren dróg publicznych (KDL, KDD) = 0,75 ha
- teren drogi wewnętrznej (KDW) = 0,35 ha.

#### **4. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SZTUM.**

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum uchwalona została uchwałą Rady Miejskie w Sztumie nr XXXIV.267.2017 z dnia 29.03.2017 r.

Obszar objęty zmianą planu położony jest w większości na obszarze istniejącej i projektowanej ekstensywnej zabudowy mieszkaniowo – usługowej na obszarze wiejskim - symbol [Mu].

Fragment północno – zachodni położony jest na obszarze istniejącej i projektowanej zabudowy produkcyjno-usługowej na terenie wiejskim - symbol [PU].

Przez obszar objęty zmianą planu ustalono przebieg projektowanej obwodnicy miejskiej – jako drogi głównej ruchu przyspieszonego, w ciągu drogi krajowej nr 55. Po wybudowaniu obwodnicy miejskiej pozostały odcinek przebiegu drogi krajowej ma stać się odcinkiem drogi gminnej o parametrach drogi lokalnej.

##### **USTALENIA STUDIUM DLA PROJEKTOWANEJ OBWODNICZY MIEJSKIEJ.**

Zasady i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów przy opracowaniu planów miejscowych:

- szerokość w liniach rozgraniczających – minimalna 30 m;
- szerokość jezdni – 6,0 – 7,0 m;
- prędkość projektowa –  $V_p = 100-60\text{km/h}$  – w zależności od obszaru;
- stopień obsługi terenu przyległego – powiązania z drogami nie niższej klasy niż Z (wyjątkowo klasy L), odstęp między skrzyżowaniami poza terenem zabudowy nie powinny być mniejsze niż 2000 m oraz na terenie zabudowy nie mniejsze niż 1000 m.

##### **USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU [Mu] NA TERENIE WIEJSKIM.**

*[Mu] obszary istniejącej i projektowanej ekstensywnej zabudowy mieszkaniowo - usługowej na terenie wiejskim:*

- funkcja podstawowa – *mieszkalnictwo (jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa), zabudowa zagrodowa, usługi w tym handel, drobne rzemiosło o charakterze nieuciążliwym;*
- funkcja uzupełniająca – *komunikacja, zieleń oraz infrastruktura techniczna;*
- *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych). W uzasadnionych przypadkach, wyjątek od zakazu stanowią mogą obiekty inwestycji celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;*

*Wskaźniki dla usług, w tym handel, drobne rzemiosło o charakterze nieuciążliwym:*

- *intensywność zabudowy: maksymalnie 1,8;*
- *udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 15%;*
- *parkingi: wg Kierunków rozwoju systemów komunikacji – polityka parkingowa*
- *minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup> (dla zabudowy mieszkaniowej, 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej;*
- *parkingi: wg Kierunków rozwoju systemów komunikacji – polityka parkingowa.*

##### **USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU [PU] NA TERENIE WIEJSKIM.**

- *funkcja podstawowa – działalność produkcyjna (wytwórcza) rolnicza i nie związana z rolnictwem oraz składy, magazyny, usługi, handel, a także parki technologiczne, centra logistyczne i centra kongresowo-wystawiennicze (tereny aktywności gospodarczej);*
- *funkcja uzupełniająca – zabudowa administracyjna, socjalna i biurowa służąca obsłudze funkcji podstawowej oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja i zieleń izolacyjna;*



- dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest obowiązkowe w rozumieniu przepisów odrębnych;
- w terenach obowiązuje zakaz wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej:

Wskaźniki:

- intensywność zabudowy: maksymalnie 1,8;
- udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 10%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: w dostosowaniu do prowadzonej działalności.

Projekt zmiany planu ustala w strefie [PU] funkcje produkcyjne i usługowe, w strefie [Mu] funkcje mieszkaniowo – usługowe, funkcje rolnicze i zbiornika wód opadowych i roztopowych oraz trasę przebiegu obwodnicy miasta Sztum.

W projekcie zmiany planu ustala się przebieg trasy obwodnicy miasta Sztum, na odcinku od obecnej trasy drogi krajowej nr 55 (ul. Sienkiewicza) do południowej granicy obszaru objętego zmianą planu do połączenia z trasą wyznaczoną w obowiązującym planie po wschodniej stronie zabudowań wsi Kępina - na styku z obszarem objętym planem. Jest to uzasadnione utrzymanie ciągłości trasy w dostosowaniu do ustaleń planu obowiązującego.

Teren ten położony jest w strefie funkcjonalnej oznaczonej w Studium symbolem „Mu” – strefa ekstensywnie zabudowy mieszkaniowo – usługowej na obszarze wiejskim, w której dopuszcza się komunikację jako funkcję uzupełniającą.

Część terenów, dla których w Studium wskazano strefę [Mu], w projekcie planu zachowano w użytkowaniu rolniczym ze względu na:

- występujące w tym terenie obniżenie terenu z glebami organicznymi,
- występujące w tym terenie grunty rolne klasy III i klasy IV,
- położenie tego terenu w strefie ochrony ekspozycji zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego.

Teren stanowić może być zainwestowany w dalszej kolejności, po wyczerpaniu terenów inwestycyjnych wyznaczonych w tym rejonie w planach miejscowych.

Ustalenia zmiany planu nie naruszają ustaleń studium.

## **B. UZASADNIENIE WYNIKAJĄCE Z ART. 15 UST. 1 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

### **1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

#### **1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust.2 pkt.1 i 2)**

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe terenu poprzez:

- ustalenie wskaźników zagospodarowania terenów oraz formy i wysokości zabudowy,
- wskazanie terenów lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- ustalenie nasadzeń drzew wzdłuż drogi 04.KDL,
- zachowania terenu rolniczego bez zabudowy w terenie 6.R i 7.R.

## **1.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art.1. ust.2 pkt 3)**

Obszar objęty zmianą planu położony jest poza granicami obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Wymagania ochrony środowiska i przyrody zostały uwzględnione poprzez ustalenia zawarte w § 6 uchwały i odnoszą się do:

- a) wymogu ochrony siedlisk i gatunków chronionych dziko występujących roślin, zwierząt oraz grzybów objętych ochroną;
- b) stosowania do kształtowania terenów zieleni to jest: powierzchni biologicznie czynnych, zieleni do zachowania i wprowadzenia, zadrzewień, zieleni naturalnej -gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- c) ustalenia zasad odprowadzenia ścieków komunalnych oraz wód roztopowych i opadowych.

Na obszarze objętym zmianą planu ustala się przeznaczenie na cele nierolnicze ogółem 2,8710 ha gruntów rolnych w tym klasy III o powierzchni 0,8351 ha – na funkcje drogi publicznej, obwodnicy miasta Sztum w terenie 03.KDGP oraz zbiornik wód opadowych i roztopowych dla terenów dróg publicznych.

## **1.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust.2 pkt. 4)**

W obszarze objętym zmianą planu występują dwa stanowiska archeologiczne objęte wraz z otoczeniem strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - na rysunku planu wyróżniono ww. strefy oraz ustalono zasady ich ochrony.

Obszar objęty zmianą planu położony jest w strefie ochrony ekspozycji zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego – w planie ustalono zasady ochrony ekspozycji i krajobrazu.

## **1.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust.2 pkt. 5)**

W obszarze objętym zmianą planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

W zmianie planu wprowadzono ustalenia dotyczące zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia:

- wymóg uwzględnienia przy planowaniu sieci wodociągowej przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
- wymóg zapewnienia dla ludności z obszaru opracowania źródeł nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw oraz wskazania studni awaryjnych.

Zabezpieczenie potrzeb osób niepełnosprawnych spełniono poprzez ustalenie wymogu zabezpieczenia na parkingach zlokalizowanych dla usług miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według ustalonych wskaźników.

## **1.5. Wymagania wynikające z walorów ekonomicznych przestrzeni (art.1 ust.2 pkt 6)**

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

- w części północno - wschodniej: funkcji produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej – teren 1.PU - zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu,

- w części środkowej, po południowej stronie drogi 05.KDD – funkcji obsługi komunikacji samochodowej oraz zabudowy usługowej – teren 4.KS-U.

Ustalone funkcje zapewniają możliwość rozwoju funkcji produkcyjnych, składów, magazynów i usług, co spowoduje dodatkowe korzyści finansowe dla Miasta Sztum.

Dla terenu 4.KS-U, dla którego rozszerzono zakres usług ustalono stawkę procentową 30%.

Dla pozostałych terenów stanowiących własność osób fizycznych nie zmieniono przeznaczenia, nie ma podstaw naliczenia stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

#### **1.6. Wymagania wynikające z prawa własności (art.1 ust.2 pkt 7)**

Wymagania powyższe zostały spełnione poprzez zachowanie na terenach prywatnych istniejących funkcji lub ich rozszerzenie.

Projektowany układ drogowy przebiega w większości przez grunty prywatne, które będą wymagały wykupu w trybie określonym w odrębnych przepisach.

#### **1.7. Wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust.2 pkt 8)**

Wymagania zostały uwzględnione poprzez dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej w terenach przeznaczonych pod zabudowę a w terenach rolniczych tylko sieci infrastruktury technicznej.

#### **1.8. Wymagania wynikające z potrzeb interesu publicznego (art.1 ust.2 pkt 9)**

W obowiązującym „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego oraz stanowiącego jego część planie zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego Trójmiasta”, uchwalonym uchwałą nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego w dnia 29 grudnia 2016 r., na obszarze miasta i gminy Sztum nie zostały zlokalizowane inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust.3 pkt 3 i ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

(wynikające z dokumentów przyjętych przez Sejmik Województwa Pomorskiego), będące zdaniami samorządu województwa.

W ww. planie na obszarze miasta i gminy Sztum przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust.3 pkt 3 i ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (wynikających z dokumentów przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów lub właściwego ministra), niebędących zdaniami samorządu województwa; inwestycje dotyczące obszaru objętego zmianą planu to:

- budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej wraz z budową układów tłocznych i modernizacją przepompowni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2000 RLM, w tym: aglomeracja Sztum,
- budowa obwodnicy miasta Sztum.

Na obszarze objętym zmianą planu wskazuje tereny dla realizacji ponad lokalnych celów publicznych - dla przebiegu obwodnicy miasta Sztum – jako drogi krajowej nr 55: teren 01.KDGP, teren 02.KDGP-KDL, 03.KDGP i zbiornika wód opadowych i roztopowych teren 5.D.

Na obszarze objętym zmianą planu wskazuje się następujące tereny dla realizacji lokalnych celów publicznych wskazuje się tereny:

- teren 04.KDL, 05.KDD- tereny dróg gminnych,
- teren 06.KX i 07.KX-Z – tereny istniejących ścieżek pieszych i rowerowych,
- 08.KDW – teren drogi wewnętrznej ze ścieżką pieszą i rowerową.

Realizacja lokalnych celów publicznych związanych z budową infrastruktury może następować we wszystkich terenach przeznaczonych pod zainwestowanie.

**1.9. Wymagania wynikające z potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust.2 pkt 10 i 13).**

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie dopuszczenia realizacji infrastruktury technicznej we wszystkich terenach, z ograniczeniem wysokości masztów i słupów co wynika z wymogów ochrony krajobrazu kulturowego.

**1.10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 pkt 11 i 12).**

Realizując procedurę wynikającą z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz) oraz art. 39 ust. 1, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, Burmistrz Miasta i Gminy Sztum wykonał następujące działania:

- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz w BIP obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz o możliwości składania wniosków do planu,
- zamieścił w prasie ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz o możliwości składania wniosków do planu,
- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz w BIP obwieszczenie o wyłożeniu projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu i o możliwości składania uwag do tych dokumentów,
- zamieścił w prasie ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu i o możliwości składania uwag do tych dokumentów.

**2. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego w ustaleniach planu (art. 1 ust.3).**

Sposób uwzględnienia interesu publicznego opisano w pkt.1.8.

Sposób uwzględnienia interesu prywatnego opisano w pkt.1.6.

**3. Sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni (art. 1 ust.4.)**

**3.1. Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust.4 pkt.1 i 2).**

Teren obsługiwany jest komunikacyjnie przez istniejącą drogę publiczną - ul. Sienkiewicza, w ciągu drogi krajowej nr 55 oraz drogę nieurządzoną na działce nr 216 obręb Koniecwałd, prowadząca od ul. Sienkiewicza w kierunku wschodnim,

Wzdłuż ul. Sienkiewicza prowadzą linie komunikacji autobusowej, zapewniające możliwość dojazdu do wszystkich rejonów miasta.

**3.2. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3).**

Na obszarze objętym zmianą planu ustala się:

- teren wydzielonego ciągu pieszo – rowerowego wzdłuż południowego odcinka ul. Sienkiewicza – teren 06.KX i 07.KX-Z,
- urządzenie minimum jednostronnego chodnika wzdłuż projektowanej drogi publicznej 04.KDL.

Po realizacji drogi 03.KDGP ciągłość obecnej trasy ścieżki rowerowej i ścieżki pieszej zostanie przerwana. Wskazane jest przeniesienie tego odcinka na zachodnią stronę ul. Sienkiewicza lub przyjęcie innych rozwiązań niekolizyjnych z drogą 03.KDGP.

### **3. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust.4 pkt 4).**

Na obszarze miasta i gminy Sztum nie wyznaczono granic jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141).

Obszar objęty zmianą planu obejmuje tereny położone pomiędzy terenem istniejącego zainwestowania miasta Sztum a terenem istniejącej zabudowy produkcyjnej.

W terenie tym pod zainwestowanie przeznacza się tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązującym planie.

Cały obszar objęty zmianą planu jest położony w obrębie stref przeznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum pod zabudowę.

### **4. Zgodność projektu zmiany planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust.2).**

Obszar zmiany planu położony jest w granicach Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębach Koniecwałd i Kępina, uchwalonego uchwałą nr XX/60/2007 z dnia 26.06.2007 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2007 r. nr 146 poz.2749.

Opracowanie „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Sztum za okres 2011 – 2015”, zawiera też wskazania do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich zmian.

Zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego winny być podejmowane w wypadku:

- złożonych wniosków do planu uzasadnionych prawnie lub faktycznie,
- zaistnienia sytuacji prawnej np. zmiany przepisów czy zmiany uwarunkowań.

W obszarze objętym zmianą planu wystąpiły uwarunkowania uzasadniające podjęcie zmiany, z uwagi na zmianę w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Sztum trasy przebiegu obwodnicy miasta Sztum.

Celem zmiany planu jest ustalenie przebiegu obwodnicy zgodnie z przebiegiem w Studium. Ustalenie nowego przebiegu obwodnicy miasta Sztum pozwoli na zachowanie istniejącego parkingu, położonego w północno – zachodniej części terenu.

### **5. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust.3).**

Realizacja ustaleń planu spowoduje wzrost dochodów gminy:

- z tytułu opłaty planistycznej o wysokości 30%, naliczanej w związku ze sprzedażą działek stanowiących własność osób fizycznych (obliczaną w okresie do 5 lat od uchwalenia zmiany planu):

- dla terenu 4.KS-U w związku z przeznaczeniem terenu rolnego o pow. 0,68 ha pod parking i zabudowę usługową;
- dla pozostałych terenów nie ustalono wysokości stawki procentowej, ponieważ nie zmieniono przeznaczenia terenu i wartość nieruchomości nie ulegała zmianie,
- z tytułu podatku od gruntów i budynków, na których powstanie nowa zabudowa w terenach 1.PU i 4.KS-U.

Realizacja ustaleń planu wymagać będzie inwestycji publicznych z budżetu gminy:

- budowę drogi gminnej 04.KDL,
- budowę drogi gminnej 05.KDD,
- budowę sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w drodze 04.KDL.

Zespół projektowy:

Mgr inż. arch. Jakub Sieniawski, uprawniony do sporządzania MPZP na podst. art. 5 pkt 3 ustawy o pl. i z.p – główny projektant.

Mgr inż. arch. Gabriela Sieniawska, uprawnienia do proj. w pl. prz. Nr 344/88 – projektant.

Mgr Bogusław Grechuta – prognoza oddziaływania na środowisko.

Mgr Marek Korpanty – prognoza skutków finansowych.



# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

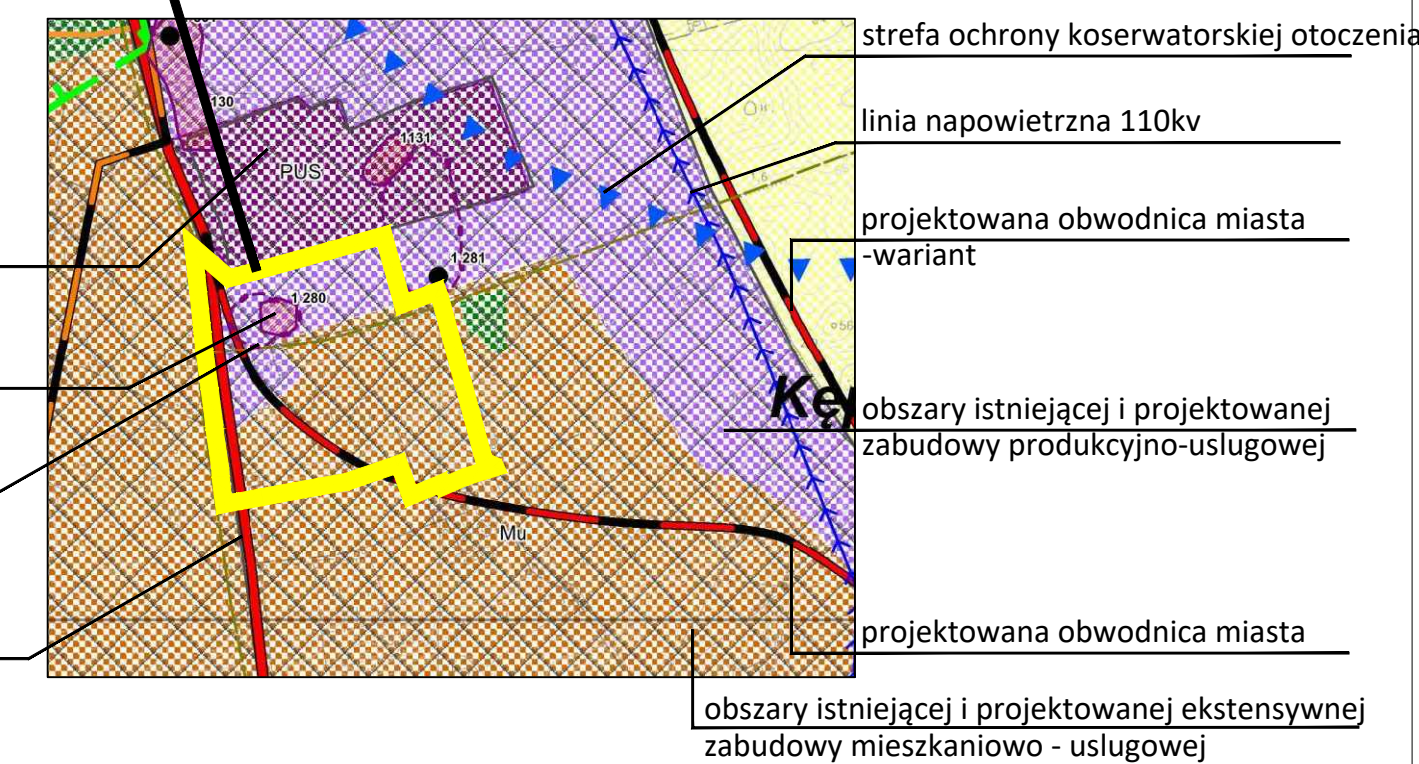
## DLA CZĘŚCI OBSZARU W OBRĘBIE KONIECWAŁD I KĘPINA

### RYСУNEK PLANU , SKALA 1:1000

#### ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR .....RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE Z DNIA .....

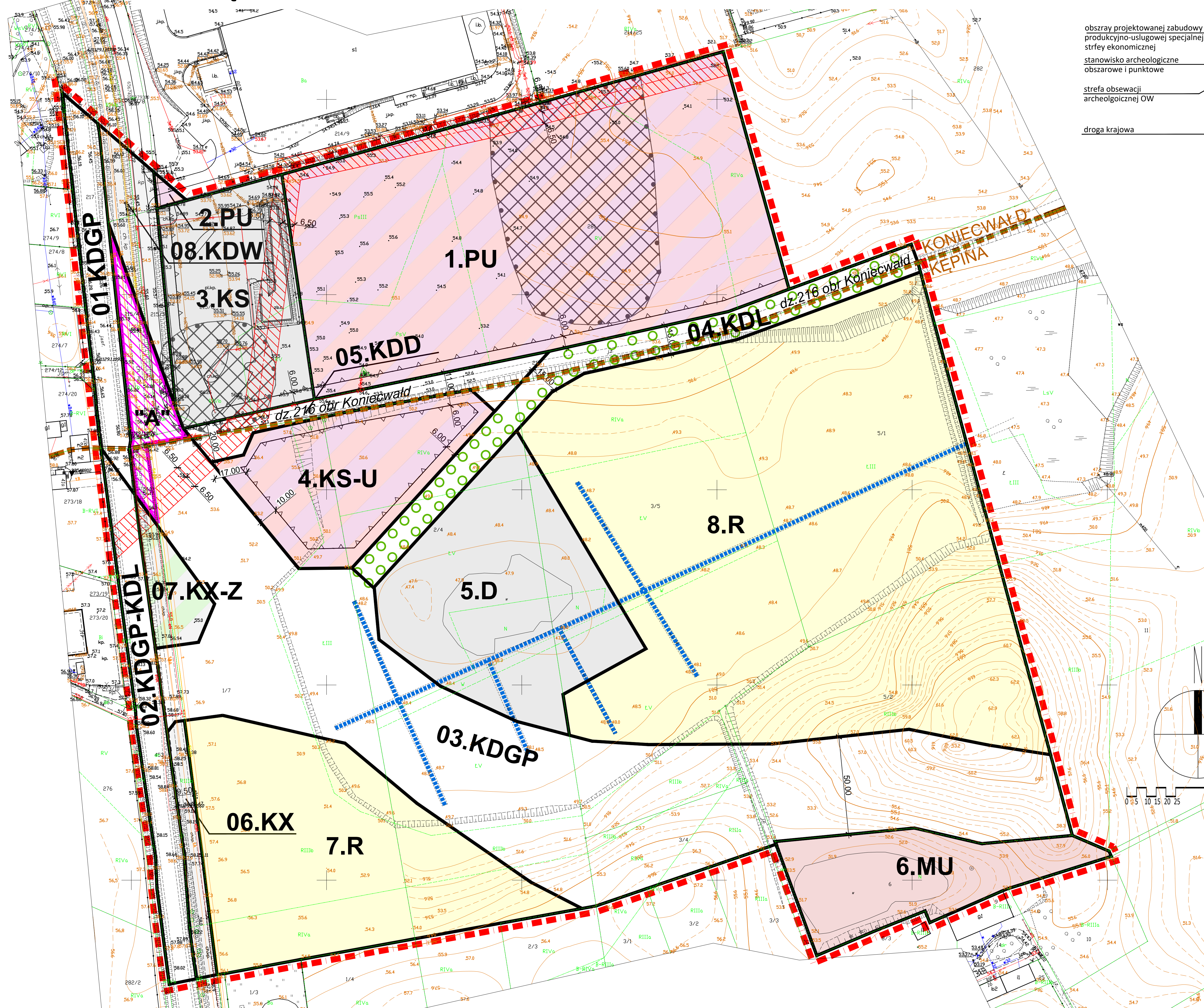
WYRYS Z OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SZTUM

OBSZAR OBJĘTY PLANEM

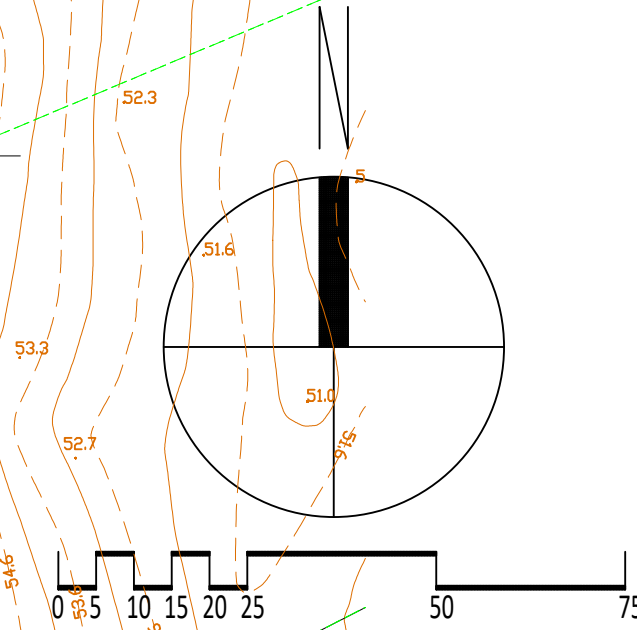


obszar projektowanej zabudowy produkcyjno-usługowej specjalnej strefy ekonomicznej  
stanowisko archeologiczne obszarowe i punktowe  
strefa obszewacji archeologicznej OW  
droga krajowa

strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia  
linia napowietrzna 110kV  
projektowana obwodnica miasta - wariant  
obszary istniejącej i projektowanej zabudowy produkcyjno-usługowej  
projektowana obwodnica miasta  
obszary istniejącej i projektowanej ekstensywnej zabudowy mieszkaniowo - usługowej



- OBIAŚNIENIA OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - MAKSYMALNE NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- POZ.1 X.YY POZ.2**
- OZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI: POZ.1 - LICZBA OZNACZAJĄCA NUMER TERENU, POZ.2 - SYMBOL LITEROWY OZNACZAJĄCY PRZEZNACZENIE TERENU
  - TERENY PRZEZNACZONE NA REALIZACJĘ PONAD LOKALNYCH CEŁÓW PUBLICZNYCH
  - TERENY PRZEZNACZONE NA REALIZACJĘ LOKALNYCH CEŁÓW PUBLICZNYCH
  - MU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - PU** TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - KS** TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
  - KS-U** TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ I TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - D** TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ODPROWADZENIE WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH
  - R** TERENY ROLNICZE
  - KDGP** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH, DROGA GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO
  - KDL** TEREN DRÓG PUBLICZNYCH, DROGA LOKALNA
  - KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH, DROGA DOJAZDOWA
  - KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
  - KX** TERENY ŚCIEŻKI PIESZEJ I ROWEROWEJ
  - KX-Z** TERENY ŚCIEŻKI PIESZEJ I ROWEROWEJ I TERENY ZIELENI
  - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH UJĘTYCH W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
  - STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI HISTORYCZNEGO ZESPOŁU URBANISTYCZNEGO STAREGO MIASTA W SZTUMIE I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO SZTUMU - CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM
  - ROWY MELIORACYCNE
  - NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚRĘDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ
  - TEREN WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO "A", DLA KTÓREGO USTALONO SPOSOBY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANA TERENU
- OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIE BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU**
- ZALECANE NASADZENIA DRZEW
  - GRANICE OBRĘBOWE WSI



**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU W OBRĘBIE KONIECWAŁD I KĘPINA RYSUNEK PLANU , SKALA 1:1000 ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ..... RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE Z DNIA .....**

GŁÓWNY PROJEKTANT: MGR INŻ. ARCH. JAKUB SIENIAWSKI  
uprawniony do sporządzania MPZP na podstawie art. 54-55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

PROJEKTANT: MGR INŻ. ARCH. GABRIELA SIENIAWSKA  
uprawniona do projektowania, wglądu i wyrażenia zgody na podstawie art. 54-55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

DATA OPRACOWANIA: PAŹDZIERNIK 2020 R.

**PRACOWNIA ARCHITECTURY I URBANISTYKI**



Do uchwały nr.....Rady Miejskiej w Sztumie  
z dnia.....

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębach Koniecwałd i Kępina.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 poz. 293 ze zm.) Rada Miejska w Sztumie, rozstrzyga co następuje:

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębach Koniecwałd i Kępina został do publicznego wglądu od dnia 23 października 2020 r. do dnia 23 listopada 2020 r. Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu upłynął w dniu 7 grudnia 2020 r.
2. W okresie udostępnienia projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie składania uwag złożono/nie złożono uwag ani wniosków do ww. dokumentów.
3. Złożone uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i gminy Sztum w dniu..... W sposób następujący:
  - 1) .....
  - 2) ...

Przewodniczący Rady Miejskiej

Czesław Oleksiak



Do uchwały nr.....Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia.....

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębach Koniecwałd i Kępina inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Miejska w Sztumie rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym zmianą planu występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy:
  - a) budowa sieci wodociągowej w drodze 04.KDL i 05.KDD;
  - b) budowa sieci kanalizacji sanitarnej w drodze 04.KDL i 05.KDD.
2. Na obszarze objętym zmianą planu występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej zaliczone do zadań własnych gminy: budowa drogi gminnej w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 04.KDL i 05.KDD.
3. Finansowanie inwestycji publicznych z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t. j. Dz.U. z 2019 roku poz. 869 ze zm.). Limity wydatków budżetowych na zadania inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Miejską.
4. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Czesław Oleksiak