

Projekt

z dnia 5 lutego 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE
w sprawie uchwalenia zmiany 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 dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378), art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz na podstawie uchwały nr XVIII.133.2020 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 26 lutego 2020 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. Uchwala się Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębach Koniecwałd i Kępina zwaną dalej „planem”.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 18,31 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: 2000, 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 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 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: 2000 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) przeznaczenie terenów: PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej; KDL- tereny dróg publicznych - droga lokalna; KDD – tereny dróg publicznych - droga dojazdowa;
- 5) strefa ochrony otoczenia, strefa ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego;
- 6) obiekt o wartościach historyczno-kulturowych (transformator) wraz z działką, objęty ochroną ustaleniami planu;
- 7) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV z pasem ochrony funkcyjnej;
- 8) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV z pasem ochrony funkcyjnej;
- 9) zieleń krajobrazowa.

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 z rysunku planu wymiaru w odniesieniu do osi linii rozgraniczającej.

§ 4. Wyjaśnienia pojęć używanych w niniejszym planie

1. Ustala się następujące definicje pojęć używanych w niniejszym planie:

- 1) intensywność zabudowy: w rozumieniu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linia zabudowy: linie oznaczająca granicę, poza którą nie może być wysunięte lico ściany zewnętrznej budynku; linie te nie dotyczą takich elementów budynku jak: ganki wejściowe i wiatrołapy, schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych i ich zadaszenia, windy zewnętrzne, balkony i okapy dachu, które mogą być wysunięte poza tą linie o maksymalnie o 2,00 m z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych oraz części budynków całkowicie zagłębionych pod ziemią;
- 3) obiekty pomocnicze: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, kontenery itp.;
- 4) odnawialne źródła energii: w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 5) powierzchnia zabudowy: powierzchnia terenu zajęta przez wszystkie budynki i obiekty pomocnicze w rozumieniu pkt 3, wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki a dla altan i wiat poprzez rzut poziomy konstrukcji zewnętrznej; z wyłączeniem:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
 - c) występow dachowych, itp.;
- 6) przepisy odrębne: ustawy i rozporządzenia wykonawcze oraz przepisy prawa miejscowego;
- 7) teren: teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w kartach terenów, przeznaczony także pod uzbrojenie terenu oraz inne obiekty związane z zagospodarowaniem terenu;
- 8) uzbrojenie terenu: w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) wskaźnik zabudowy: maksymalna dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy wszystkich budynków i obiektów w rozumieniu pkt 5, w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, wyrażona w procentach;
- 10) wysokość:
 - a) wysokość budynków: w rozumieniu przepisów prawa budowlanego i przepisów i przepisów powiązanych;

- b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 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. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze, obszary górnicze, udokumentowane złoża kopalin, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 2) udokumentowane zbiorniki wód podziemnych ani ich strefy i obszary ochronne;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) obszary osuwania się mas ziemnych, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani obszary predysponowane do występowania ruchów masowych;
- 5) tereny wymagające ustalenia zasad kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) obszary, wymagające ustalenia granic przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowana terenu.

3. Na obszarze objętym planem występują tereny rolnicze: grunty rolne klasy R IIIb, RIVa, R IVb, RV, RVI, PsIV o łącznej powierzchni ok. 16,70 ha oraz drogi. Dla ww. gruntów rolnych uzyskano wymagane przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze w procedurze sporządzania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębach Koniecwałd i Kępina, uchwalonego uchwałą nr XX/60/2007 z dnia 26.06.20017 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2007 r. nr 146 poz. 2749.

§ 6. Zasady ochrony środowiska i krajobrazu oraz zasady kształtowania 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;
- 3) drzewa przed usunięciem należy zinwentaryzować pod kątem występowania na nich gatunków chronionych, przede wszystkim ptaków, ssaków, owadów i porostów;
- 4) 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;
- 5) 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 pielęgnacyjno-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 terenami podlegającymi zagospodarowaniu;
- 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) zasięg 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;
- 5) wyklucza się odnawialne źródła energii zasilane energią wiatru (nie dotyczy urządzeń zasilających punkty 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. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości

- 1) wielkość działek: minimum 3000 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od strony drogi, z której następuje wjazd na działkę od 40 stopni do 130 stopni, od strony innych dróg dowolny.

2. Dopuszcza się odstępstwa od ustaleń zawartych w ust.1 dla działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami w tym dla potrzeb poprawy warunków korzystania z nieruchomości.

3. Wydzielenie działek stanowiących dojazdy według następujących zasad:

- przy dojeździe do maksymalnie 3 działek budowlanych szerokość wydzielenia działki stanowiącej dojazd minimum 8 m, na zakończeniu plac 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.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obszar objęty planem połączony jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym:

- 1) projektowaną drogą publiczną 3.KDL, połączoną na odcinku południowym z istniejącą drogą gminną w miejscowości Kępina a na odcinku północnym z istniejącą drogą gminną prowadzącą wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego planem;
- 2) istniejącą drogą publiczną 4.KDD, prowadzącą w kierunku zachodnim do drogi krajowej nr 55.

2. Wskaźniki obliczania liczby 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) dla usług:

- a) usługi handlu - minimum 3 mp na 100 m² powierzchni użytkowej budynku, jednak nie mniej niż 2 mp na 1 lokal handlowy;
- b) usługi gastronomii (restauracje, kawiarnie, bary itp.) - minimum 1 mp na 10 m² sali konsumpcyjnej;
- c) usługi hotelowe – minimum 1 mp na 4 łóżka;
- d) usługi inne - minimum 2 mp na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu (dla określonej usługi), jednak nie mniej niż 2 mp na 1 lokal usługowy;

2) dla produkcji, składów, magazynów: minimum 2,5 mp na 10 osób zatrudnionych na najliczniejszej zmianie;

3) dla mieszkań: w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1,2 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, w budynku usługowym: minimum 1 miejsc 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.

3. Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania (mp) dla samochodów ciężarowych:

1) wskaźniki dowolne, stosownie do potrzeb;

2) miejsca postojowe realizować na terenie działek budowlanych objętych inwestycją lub na innym terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny;

4. 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 w sąsiedztwie budynków.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Budowa, przebudowa i modernizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) w obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę, remonty sieci i urządzeń uzbrojenia terenu;
 - 2) w obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę, remonty urządzeń melioracyjnych.
2. Systemy zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się:
 - a) wymóg uwzględnienia przy planowaniu sieci wodociągowej przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
 - b) 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;
 - 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; dla potrzeb technologicznych i zasilania awaryjnego dopuszcza się ujęcia własne.
3. System odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych:
- 1) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
 - 2) etapowo, to jest do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych;
 - 3) oczyszczanie ścieków technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. System zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
- 1) w terenach 1.PU i 2.PU: w obrębie działek budowlanych objętych inwestycją w sposób niezakłócający warunków gruntowo-wodnych na działkach sąsiednich; wody odprowadzać: do zbiorników retencyjnych, retencyjno-rozsączających, na powierzchnię terenów biologicznie czynnych, w tym zbiorników wodnych; ustala się wymóg retencjonowania wód z minimum 20% powierzchni dachu;
 - 2) w terenach dróg: na teren tych dróg lub na inny teren, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - 3) wody opadowe z powierzchni zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do odbiornika wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. System zaopatrzenia w gaz:
- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej 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 wykorzystaniem gazu, 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 równoległe do ciągów komunikacyjnych lub granic ewidencyjnych działek;
 - 3) obiekty infrastruktury elektroenergetycznej 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.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 10. Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

1. Karta terenu 1.PU (powierzchnia ok. 3,97 ha)

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej;

b) dopuszcza się:

- obiekt handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
- 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,
- odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW na jednej działce budowlanej objętej inwestycją (z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i wszelkich biogazowni),
- funkcję mieszkalną w budynku usługowym,
- uzbrojenie terenu,
- obiekty pomocnicze,
- funkcję mieszkalną w istniejącym budynku mieszkalnym wielorodzinnym (numer adresowy: Koniecwałd nr 44 i 45, zlokalizowanym na działkach ewidencyjnych nr 213/2 i nr 214/4);

c) wyklucza się usługi sportu i rekreacji;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dla elewacji budynków stosować: materiały w odcieniach koloru beżowego, szarego, czerwonego (ustalenie obowiązuje na minimum 70% powierzchni elewacji);

b) dla pokryć dachów stromych stosować: materiały w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego, dla dachów płaskich i innych dopuszcza się kolory dowolne;

c) dla urządzeń technologicznych stosować kolor szary;

d) dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie całego budynku;

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

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część zachodnia terenu położona jest w strefie ochrony otoczenia a część wschodnia terenu położona jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu – jak oznaczono na rysunku planu:

b) w strefie ochrony otoczenia obowiązują ustalenia podane w pkt 5 lit e) oraz ustala się:

- zakaz lokalizacji dominant przestrzennych a w szczególności wertykalnych,
- zakaz lokalizacji masztów i anten telefonii komórkowej,
- zaleca się lokalizację obiektów pomocniczych,

- zaleca się lokalizowanie paneli fotowoltaicznych na dachach budynków – maksymalna wysokość paneli 5 m,
- c) w strefie ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia podane w pkt 5 lit f) oraz ustala się: zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję zespołu i krajobraz kulturowy;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
 - b) wskaźnik zabudowy: minimalny dowolny, maksymalny 70% działki budowlanej objętej inwestycją;
 - c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0,00, maksymalna 1,80 działki budowlanej objętej inwestycją;
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 10%, w tym minimum 30 % powierzchni tego terenu winna stanowić zieleń wysoka;
 - e) wysokość zabudowy, forma dachu w strefie ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu:
 - budynki: wysokości do 17 m (nie dotyczy urządzeń technologicznych); dach dowolny,
 - obiekty pomocnicze: wysokość do 10 m; dach dowolny,
 - składowanie na wolnej przestrzeni: wysokość do 15 m,
 - urządzenia technologiczne lokalizowane na powierzchni terenu (w tym panele fotowoltaiczne): wysokość do 10 m,
 - maszty (z wykluczeniem masztów telefonii komórkowej) i słupy: wysokość do 17 m,
 - pozostałe obiekty budowlane: wysokość dowolna, dach dowolny,
 - f) wysokość zabudowy, forma dachu w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu:
 - budynki: wysokości do 20 m (nie dotyczy urządzeń technologicznych); dach dowolny,
 - obiekty pomocnicze: wysokość do 10 m; dach dowolny,
 - składowanie na wolnej przestrzeni: wysokość do 20 m,
 - urządzenia technologiczne lokalizowane na powierzchni terenu (w tym panele fotowoltaiczne): wysokość do 10 m,
 - maszty i słupy: wysokość do 20 m,
 - pozostałe obiekty budowlane: wysokość dowolna, dach dowolny;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: wszelkie projektowane 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 7;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) w strefie zieleni krajobrazowej oznaczonej na rysunku planu ustala się wymóg zachowania drzew; strefę zieleni wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w celu poprawy warunków technicznych i bezpieczeństwa; wyklucza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, w wyniku której może nastąpić powiększenie powierzchni pomieszczeń mieszkalnych;
 - c) minimalna wielkość działek: zgodnie z § 7 ust 1 pkt 1, ust.2 i ust.3;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dostępność drogowa, dojazd: z drogi publicznej 4.KDD, z drogi przyległej do terenu od strony zachodniej (położonej poza obszarem objętym planem);
 - b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 8 ust. 2;
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;
- 10) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: dla działki nr ew. 214/4 i 214/15 ustala się 0%, dla działek pozostałych ustala się 30%.

2. Karta terenu 2.PU (powierzchnia ok. 12,80 ha)

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej;
- b) dopuszcza się:
 - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - 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,
 - odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW na jednej działce budowlanej objętej inwestycją (z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i wszelkich biogazowni),
 - funkcję mieszkalną w budynku usługowym,
 - obiekty pomocnicze, uzbrojenie terenu;
- c) wyklucza się usługi sportu i rekreacji;

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dla elewacji budynków stosować materiały w odcieniach koloru beżowego, szarego, czerwonego (ustalenie obowiązuje na minimum 70% powierzchni elewacji);
- b) dla pokryć dachów stromych stosować materiały w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego, dla dachów płaskich i innych dopuszcza się kolory dowolne;
- c) dla urządzeń technologicznych stosować kolor szary;
- d) dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie całego budynku;

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

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) w terenie występuje obiekt o wartościach historyczno – kulturowych (transformator), objęty wraz z działką ochroną ustaleniami planu; dla obiektu ustala się: ochronę formy architektonicznej i materiałów elewacji; dopuszcza się remont z zachowaniem rodzaju materiałów elewacji; w sytuacji braku technicznego uzasadnienia funkcjonowania transformatora (np. złego stanu technicznego, likwidacji zasilającej linii energetycznych średniego napięcia) lub kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu, dopuszcza się jego rozbiórkę z warunkiem odtworzenia w innej części terenu objętego inwestycją;
- c) część południowo-zachodnia terenu położona jest w strefie ochrony otoczenia a część pozostała terenu położona jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu – jak oznaczono na rysunku planu;
- d) w strefie ochrony otoczenia obowiązują ustalenia podane w pkt 5 lit e) oraz ustala się:
 - zakaz lokalizacji dominant przestrzennych a w szczególności wertykalnych,
 - zakaz lokalizacji masztów i anten telefonii komórkowej,

- zaleca się lokalizację obiektów pomocniczych,
 - zaleca się lokalizowanie paneli fotowoltaicznych na dachach budynków – maksymalna wysokość paneli 5 m,
- d) w strefie ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia podane w pkt 5 lit f) oraz ustala się: zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję zespołu i krajobraz kulturowy;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: 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 w strefie ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu:
 - budynki: wysokości do 17 m (nie dotyczy urządzeń technologicznych); dach dowolny,
 - obiekty pomocnicze: wysokość do 10 m; dach dowolny,
 - składowanie na wolnej przestrzeni: wysokość do 15m,
 - urządzenia technologiczne lokalizowane na powierzchni terenu (w tym panele fotowoltaiczne): wysokość do 10 m,
 - maszty (z wykluczeniem masztów telefonii komórkowej) i słupy: wysokość do 20 m,
 - pozostałe obiekty budowlane: wysokość dowolna, dach dowolny,
- f) w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu:
 - budynki: wysokości do 20 m (nie dotyczy urządzeń technologicznych); dach dowolny,
 - obiekty pomocnicze: wysokość do 10 m; dach dowolny,
 - składowanie na wolnej przestrzeni: wysokość do 20 m,
 - urządzenia technologiczne lokalizowane na powierzchni terenu (w tym panele fotowoltaiczne): wysokość do 10 m,
 - maszty i słupy: wysokość do 20 m,
 - pozostałe obiekty budowlane: wysokość dowolna, dach dowolny;

5) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- a) wszelkie projektowane 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 wysokiego napięcia 110 kV wyznacza się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 37 m (po 18,50 m w każdą stronę od osi linii), oznaczony na rysunku planu; w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych oraz ustala się: nasadzenia drzew i krzewów, wznoszenie budowli, składowanie piasku, ziemi, budowy dróg w obszarze pasa ochrony funkcyjnej wymaga uzyskania opinii zarządcy linii; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji tej linii lub jej skablowania;

- c) 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 oraz ustala się: nasadzenia drzew i krzewów, wznoszenie budowli, składowania piasku, ziemi, budowy dróg w obszarze pasa ochrony funkcyjnej wymaga uzyskania opinii zarządcy linii; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji tej linii; w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV pas ochrony funkcyjnej linii kablowej 15 kV wynosi po 0,25 m w obie strony od osi linii kablowej;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 7;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) w terenie występuje sieć drenarska; dopuszcza się przebudowę sieci pod warunkiem wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód i zabezpieczenia terenów przyległych przed zalewaniem;
 - b) minimalna wielkość działek: zgodnie z § 7 ust 1 pkt 1, ust.2 i ust.3;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa, dojazd: z drogi publicznej 3.KDL, 4.KDD, z drogi przyległej do terenu od strony południowej (położonej poza obszarem objętym planem);
 - b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 8 ust. 2;
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9;
- 10) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%. **13. Karta terenu 3.KDL (powierzchnia ok. 0,72 ha)**
- 1) przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych, droga lokalna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
- 3) 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;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się bezpośrednio zjazdy na tereny przyległe;
 - c) teren położony jest w strefie ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu; w strefie ustala się zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję zespołu i krajobraz kulturowy;
 - d) wysokość obiektów infrastruktury technicznej: do 20 m;
 - e) ustala się obustronne lub jednostronne nasadzenia drzew;
- 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 przeznaczenia terenu, teren przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego). **24. Karta terenu 4.KDD (powierzchnia ok. 0,82 ha)**
- 1) przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych, droga dojazdowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

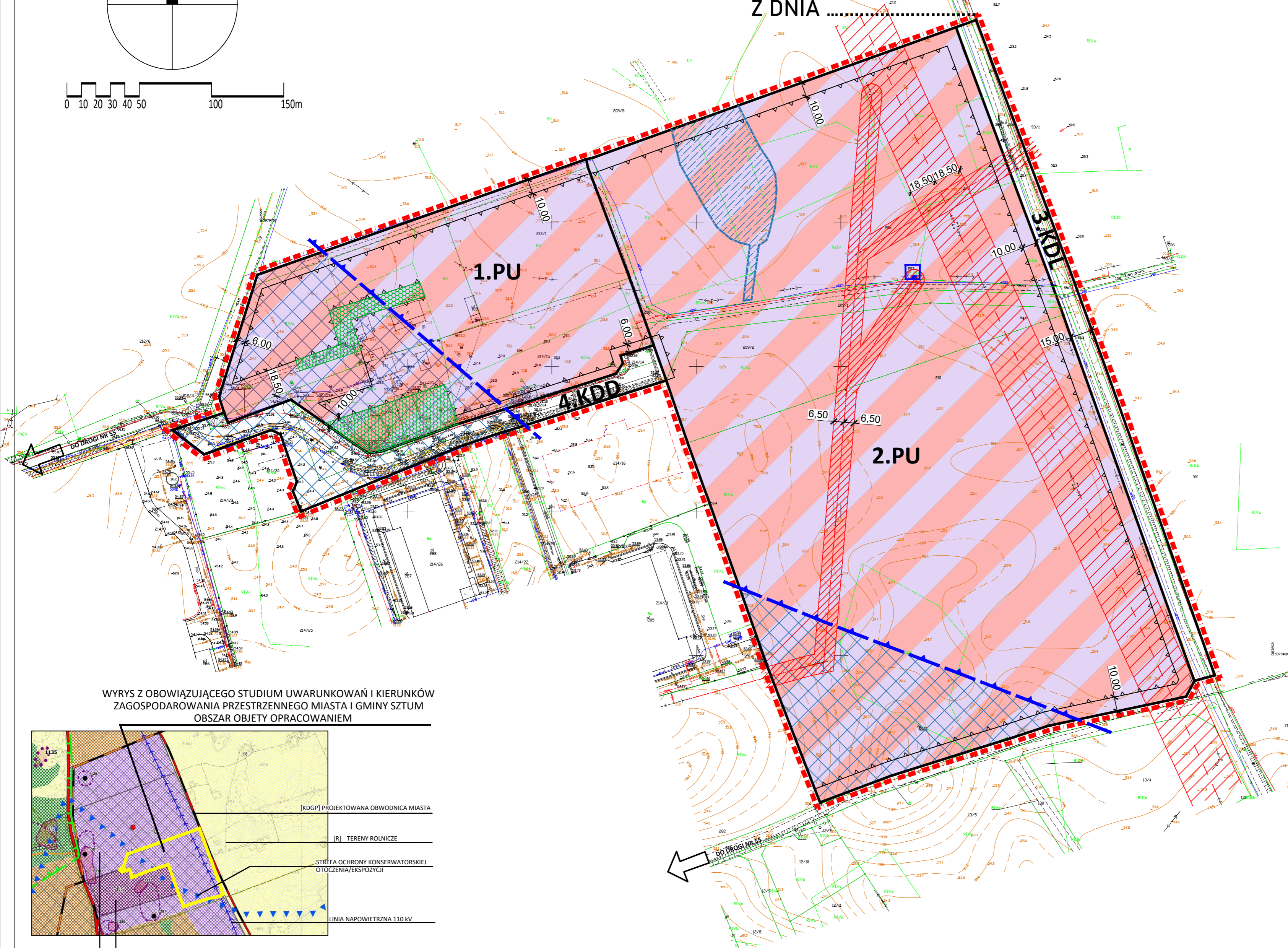
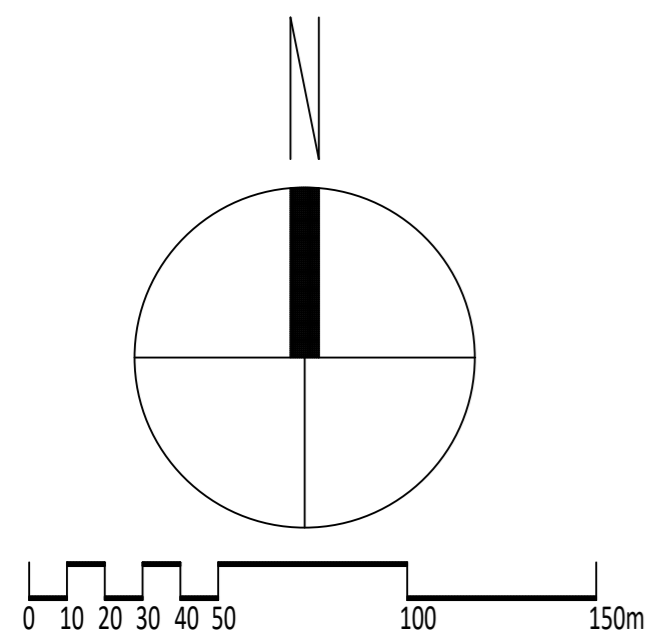
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
- 3) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej 50 m nad poziomem terenu i wyższej, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają zgłoszenia do właściwego organu wojskowego;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się bezpośrednio zjazdy na tereny przyległe;
 - c) część zachodnia terenu położona jest w strefie ochrony otoczenia a część wschodnia terenu położona jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu – jak oznaczono na rysunku planu; w strefach ustala się zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję zespołu i krajobraz kulturowy;
 - d) wysokość obiektów infrastruktury technicznej: do 20 m;
- 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 przeznaczenia terenu, teren przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego).

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

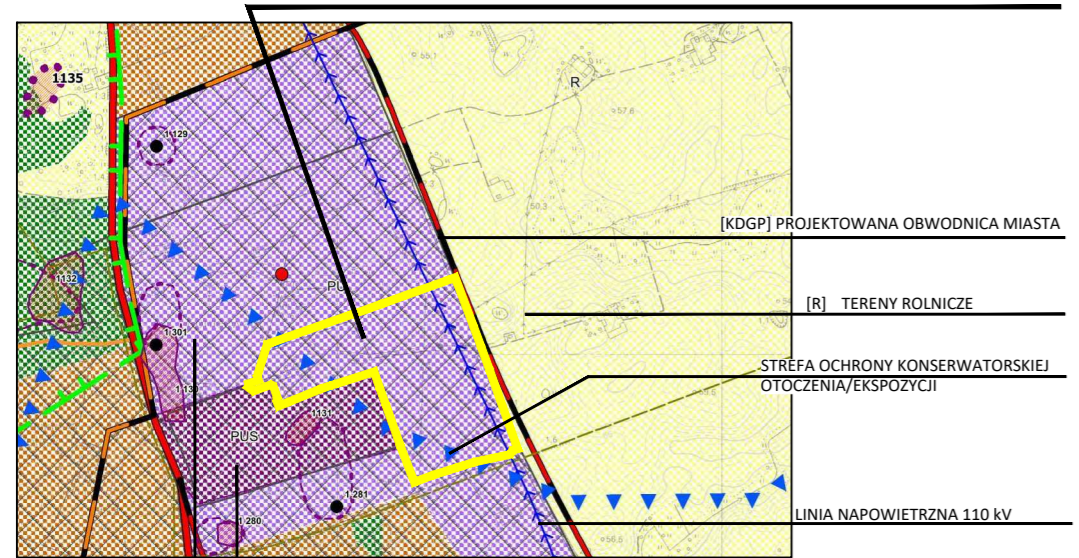
§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego. Przewodniczący Rady Miejskiej Czesław Oleksiak

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBSZARU W OBRĘBACH KONIECWAŁD I KĘPINA
RYSUNEK PLANU , SKALA 1:2 000
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR..... RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE
Z DNIA



- OZNACZENIA**
- OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- PU** TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - KDL** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA LOKALNA
 - KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA DOJAZDOWA
 - STREFA OCHRONY OTOCZENIA
 - STREFA EKSPOZYCJI HISTORYCZNEGO ZESPOŁU URBANISTYCZNEGO STAREGO MIASTA W SZTUMIE I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
 - OBIEKT O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH (TRANSFORMATOR) WRAZ Z DZIAŁKĄ OBJĘTY OCHRONĄ USTALENIAMI PLANU
 - NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 KV Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ
 - NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 KV Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ
 - ZIELEŃ KRAJOBRAZOWA
- OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU**
- REJON WYSTĘPOWANIA MELIORACJI

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



[PUS] OBSZARY PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ
[PU] OBSZARY ISTNIEJĄCEJ I PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBSZARU W OBRĘBACH KONIECWAŁD I KĘPINA
RYSUNEK PLANU , SKALA 1 : 2000
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR..... RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE
Z DNIA

GLÓWNY PROJEKTANT	MGR INŻ. ARCH. JAKUB SIENIAWSKI uprawniony do sporządzania MPZP na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o p. i. z. p.
PROJEKTANT	MGR INŻ. ARCH. GABRIELA SIENIAWSKA uprawniona do sporządzania MPZP na podstawie art. 5 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o p. i. z. p.
DATA OPRACOWANIA: listopad 2020 r.	

PRACOWNIA ARCHITEKTURY STUDIOPROJEKT
architekt Jakub Sieniański
ul. Jedna 46, 83-010 Rottmaria
t. 60 60 37 0 73 3
wpracownia@studioprojekt.co
n.p. 9 87 0 87 0 7 3

PROJEKTOWANIE ARCHITEKTURA + URBANISTYKA

Załącznik nr 2 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 6.11.2020 r do dnia 7.12.2020 r.

Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu upłynął w dniu 21.12.2020 r.

2. W okresie udostępnienia projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie składania uwag nie złożono uwag ani wniosków do ww. dokumentów.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Czesław Oleksiak

Załącznik Nr 3 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 drogach publicznych 03.KDL i 04.KDD;
- b) budowa sieci kanalizacji sanitarnej w drogach publicznych 03.KDL i 04.KDD.

2. Na obszarze objętym zmianą planu występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej zaliczone do zadań własnych gminy: budowa dróg gminnych w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 03.KDL i 04.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 2020 roku poz. 1175). 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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Sztumie
z dnia.....

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) .

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) znajdują się pod adresem: http://sztum2.e-geoportal.pl/wms/sztum:jednostki_view_obowiazujace.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Czesław Oleksiak

UZASADNIENIE

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 XVIII.133.2020 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 26 lutego 2020 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 dostosowania zagospodarowania terenu do potrzeb i oczekiwań przyszłych inwestorów, w tym rezygnacji z drogi wewnętrznej przecinającej teren.

2. CHARAKTERYSTYKA ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA I UŻYTKOWANIA TERENU

Obszar objęty zmianą planu położony jest w południowo-wschodniej części obrębu Koniecwałd, po wschodniej stronie terenów zabudowy produkcyjnej w obrębie Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 18,31 ha.

Obszar objęty zmianą planu zainwestowany jest tylko w części zachodniej, w której znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny i budynki gospodarcze. Zabudowa jest otoczona grupą drzew.

Pozostały teren stanowią tereny rolnicze.

Dojazd do terenu następuje utwardzoną drogą (własność Gminy Sztum), prowadzącą od drogi krajowej nr 55 wzdłuż terenów Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Wzdłuż drogi prowadzi sieć wodociągowa i sieć elektroenergetyczna.

Po południowo - zachodniej stronie terenu znajduje się grupa budynków przemysłowych Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, po stronie południowej, wschodniej i północnej - tereny rolnicze z siedliskami rolniczymi.

Wzdłuż wschodniej granicy terenu przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV, przez środkową część terenu przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV.

Stan własności

W obszarze objętym zmianą planu występują następujące formy własności:

- a) Gmina Miasta Sztum jest właścicielem działek:
 - nr 204/1, 204/10, 208, 214/14, 107 obręb Koniecwałd, użytkowanych jako drogi;
 - nr 214/4 obręb Koniecwałd, na której znajduje się część budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budynek gospodarczy (ewidencyjnie grunty rolne);
- b) Skarb Państwa jest właścicielem działki:
 - nr 207 obręb Koniecwałd, na której znajduje się historyczna trafostacja;
- c) inne podmioty – spółki handlowe, są właścicielami działek:
 - nr 214/12, na której znajduje się zbiornik na ścieki,
 - nr 214/13, która stanowi drogę.
- d) gospodarstwa rolne osób fizycznych – pozostałe działki.

3. STAN PLANISTYCZNY

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 26.06.2017 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2007 r. nr 146 poz. 2749.

Obszar objęty zmianą planu położony jest w jednostce o symbolu **07.PU.01** – tereny funkcji przemysłowych i usługowych:

- 1) teren przeznaczony jest dla lokalizacji funkcji komercyjnych, tj. funkcji usług komercyjnych i funkcji przemysłowych;
- 2) wyklucza się usługi w budynkach zamieszkania zbiorowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych parkingów dla samochodów ciężarowych;

4) wyklucza się lokalizację nowych obiektów i lokali o funkcji mieszkaniowej, a także rozbudowę istniejących obiektów z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, dopuszcza się wyłącznie takie przedsięwzięcia budowlane, których celem jest utrzymanie niezbędnego standardu sanitarnego i technicznego istniejącej zabudowy mieszkaniowej;

5) wyklucza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe;

Parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: dowolny,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,
- c) wysokość zabudowy: dla obiektów do 17 m, dla budowli dowolna;
- d) kształt dachu dowolny;
- e) minimalna wielkość działki budowlanej 1 ha pozostałe parametry działek dowolne;

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) wzdłuż linii 110 kV obowiązuje strefa ograniczeń o szerokość 40m (po 20m od osi linii);
- b) wzdłuż linii 15 kV obowiązuje strefa ograniczeń o szerokość 14m (po 7m od osi linii);
- c) dopuszcza się makroniwelacje terenu z zastosowaniem odpowiednich środków technicznych gwarantujących: zachowanie niepogorszonego stanu stosunków wodnych na obszarach sąsiednich, zachowanie powiązań hydrologicznych terenu 07.PU.01 z terenami sąsiednimi;

Miejsca parkingowe:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe na mieszkanie;
- b) dla funkcji usługowych: nie mniej niż 3 miejsca na 100 m² powierzchni całkowitej przeznaczonych dla usług;
- c) dla funkcji przemysłowych wg bilansu potrzeb inwestora, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;

Stawka procentowa 30%.

Strefa 01/7.1 - istniejąca zabudowę z mieszkaniami socjalnymi

- a) dopuszcza się wyłącznie takie przedsięwzięcia budowlane, których celem jest utrzymanie niezbędnego standardu sanitarnego i technicznego istniejącej zabudowy,
- b) wyklucza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, w wyniku której może nastąpić powiększenie powierzchni pomieszczeń mieszkalnych w istniejącej zabudowie;

Strefa 01/1.3.KX – ulica dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, chodnik minimum jednostronny;

Strefa 01/1.4.KX – ulica dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, chodnik minimum jednostronny;

Strefa 01/1.7.KS, 01/1.9. KS – przepompownia ścieków;

Strefa 01/1.10.IT - infrastruktura związana z siecią drenarską i odprowadzaniem wód deszczowych, rezerwa terenu dla potrzeb retencji wód;

Strefa 01/1.11.E – stacja transformatorowa;

Strefa KD.L.06, KD.L.07 – ulica lokalna, szerokość min. 15 m, szer. jezdni min. 7 m.

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 Miejskiej w Sztumie nr XXXIV.267.2017 z dnia 29.03.2017 r. z późniejszymi zmianami.

Obszar objęty zmianą planu położony jest: na obszarze istniejącej i projektowanej zabudowy produkcyjno-usługowej na terenie wiejskim - symbol [PU].

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;

- *zabudowę funkcji podstawowych można realizować jako obiekty samoistnie lub razem z funkcją uzupełniającą, przy czym dopuszcza się jej realizację w części budynku funkcji podstawowej lub jako osobny obiekt w granicach działki*
- *dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów odrębnych;*
- *w terenach obowiązuje zakaz wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej;*

Zasady i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów przy opracowaniu planu miejscowego:

- *rozwiązania układów zabudowy produkcyjnej i usługowej powinny być oparte na nowoczesnym kształtowaniu przestrzeni;*
- *w przypadku występowania terenów mieszkaniowych w bezpośrednim sąsiedztwie w planach miejscowych należy przewidzieć odpowiednie zagospodarowanie go przez wprowadzenie odpowiednich buforów zieleni;*
- *w terenach obowiązuje zakaz wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej;*
- *dla terenów wykorzystywanych rolniczo dopuszcza się podtrzymanie dotychczasowego rolniczego sposobu użytkowania terenu.*

Wskaźniki:

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

Ustala się następujące wskaźniki ilości miejsc parkingowych (mp):

- *zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - minimum 1,2 mp na 1 mieszkanie;*
- *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – minimum 2 mp na 1 mieszkanie;*
- *usługi handlu - minimum 3 mp na 100 m² powierzchni użytkowej budynku, jednak nie mniej niż 2 mp na 1 lokal handlowy;*
- *usługi gastronomii (restauracje, kawiarnie, bary itp.) - minimum 1 mp na 10 m² sali konsumpcyjnej;*
- *usługi hotelowe – minimum 1 mp na 4 łóżka;*
- *usługi sportu i rekreacji - minimum 3 mp na 100 m² powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 2 mp na 1 punkt usługowy;*
- *usługi sportu i rekreacji - minimum 15 mp na 100 użytkowników terenowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;*
- *usługi oświaty: minimum 1 mp na 20 dzieci dla budynków – szkoła, przedszkole;*
- *usługi inne - minimum 2 mp na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu (dla określonej usługi), jednak nie mniej niż 2 mp na 1 lokal usługowy;*
- *produkcja - minimum 30 mp na 100 pracowników.*

5. ROZWIĄZANIA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNE ZAWARTE W ZMIANIE PLANU

Plan sporządza się w celu dostosowania struktury funkcjonalno – przestrzennej do potrzeb lokalizacji obiektów produkcyjnych i magazynowych o znacznej powierzchni, bez wydzielania dróg wewnątrz terenu.

Tereny przeznacza się na funkcje produkcji, składów, magazynów i zabudowy usługowej - teren 1.PU i teren 2.PU.

W terenach dopuszcza się:

- *obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,*
- *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,*
- *odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW na jednej działce budowlanej objętej inwestycją z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i wszelkich biogazowni,*
- *funkcję mieszkalną w budynku usługowym;*
- *uzbrojenie terenu,*

- obiekty pomocnicze.

Dopuszcza się funkcję mieszkalną w istniejącym budynku mieszkalnym wielorodzinnym (na działkach ewidencyjnych nr 213/2 i 214/4) oraz jego rozbudowę w celu poprawy warunków technicznych i bezpieczeństwa, z wykluczeniem jego rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, w wyniku której może nastąpić powiększenie powierzchni pomieszczeń mieszkalnych;

Ze względów przyrodniczych i krajobrazowych ustala się zachowanie drzew wokół istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach ewidencyjnych nr 213/2 i 214/4.

Wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego opracowaniem, zgodnie z obowiązującym planem wydziela się teren drogi publicznej - lokalnej (3.KDL). Część drogi prowadzi po działce nr 107 stanowiącej własność gminy Sztum. Droga – zgodnie z obowiązującym planem stanowi połączenie terenów rolniczych z zabudową zagrodową z miejscowością Kępina i poprzez prostopadłe drogi dojazdowe łączy się z drogą krajową nr 55.

W zachodniej części obszaru objętego zmianą planu – zgodnie z obowiązującym zmianą planu wydziela się teren drogi publicznej (4.KDD), zakończonej przy granicy z działką nr 209/2 placem do zawracania. Droga została wyznaczona w obrębie działki nr 214/10, części działek nr 214/4, 214/14, 214/15, które stanowią własność gminy Sztum.

ZMIANY W OBOWIĄZUJĄCYM PLANIE MIEJSCOWYM.

W projekcie zmiany planu ustalono następujące zmiany w odniesieniu do obowiązującego planu miejscowego:

- zrezygnowano z wydzielenia drogi 01/1.4.KX, prowadzącej przez środkową część terenu, od drogi istniejącej w kierunku wschodniemu, teren włączono do terenów o funkcji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- zrezygnowano z wydzielenia terenu 01/1.10.IT (*infrastruktura związana z siecią drenarską i odprowadzaniem wód deszczowych, rezerwa terenu dla potrzeb retencji wód*), teren włączono do terenu przyległego o funkcji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; w kracie terenu uwzględniono informację o znajdującej się w tym terenie sieci drenarskiej i warunkach zagospodarowania tego terenu;
- zrezygnowano z wydzielenia terenu 01/1.7.KS (przepompownia ścieków); we wszystkich terenach dopuszczono inwestycje z zakresu uzbrojenia terenu.
- na wniosek Pomorskiego Konserwatora Zabytków objęto ochroną historyczny transformator, z dopuszczeniem jego rozbioru i przeniesienia w inną część działki objętej inwestycją.

BILANS TERENÓW

POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU: 18,31 ha

W tym:

- teren produkcji, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej (PU) = 16,77 ha
- teren dróg publicznych (KDL, KDD) = 1,54 ha

6. 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 poprzez:

- ustalenie maksymalnych wskaźników zagospodarowania terenów oraz formy i wysokości zabudowy,
- ustalenie lokalizacji budynków tylko w terenach wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- ustalenie nasadzeń drzew w terenie drogi 3.KDL.

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 powierzchni biologicznie czynnych - gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- c) ustalenia zasad odprowadzenia ścieków komunalnych oraz wód roztopowych i opadowych;

Na obszarze objętym zmianą planu występują tereny rolnicze - grunty rolne klasy R IIIb, RIVa, R IVb, RV, RVI, PsIV o łącznej powierzchni ok. 16,70 ha oraz drogi. Dla gruntów rolnych uzyskano wymagane przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze w procedurze sporządzania 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.

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

Obszar objęty zmianą planu położony jest:

- część zachodnia: w strefie ochrony otoczenia zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego,
- część południowa: w strefie ochrony ekspozycji zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego.

W obszarze objętym zmianą planu występuje obiekt o wartościach historyczno-kulturowych – transformator, objęty ochroną ustaleniami planu wraz z działką, z dopuszczeniem jej rozbiórki i odbudowy w innej części działki objętej inwestycją.

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

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 dla obszaru objętego zmianą planu funkcji produkcji, składów i magazynów z dopuszczeniem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, lokalizację parkingów nie związanych z funkcjami terenu, w tym ogólnodostępnych, odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW na jednej działce budowlanej objętej inwestycją (z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni) – dla tych terenów ustalono stawkę procentową 30%.

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

Wymagania powyższe zostały spełnione poprzez zachowanie na terenach prywatnych funkcji ustalonych w obowiązującym planie. Zrezygnowano z wydzielenia drogi gminnej we wschodniej części obszaru objętego

zmianą planu, co umożliwi lokalizację obiektów o dużej powierzchni. Projektowany układ dróg publicznych przebiega częściowo 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 we wszystkich terenach.

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 w budową układów tłocznych i modernizacją przepompowni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2000 RLM, w tym: aglomeracja Sztum – na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;
- budowa obwodnicy miasta Sztum – trasy wyznaczone w Studium nie przechodzą przez obszar objęty zmianą planu.

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

- teren 3. KDL – teren projektowanej drogi gminnej,
- teren 4.KDD – teren istniejącej drogi gminnej.

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

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 zmianą planu 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 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 Miasta i Gminy Sztum oraz w BIP obwieszczenia 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 Miasta i Gminy Sztum, w BIP oraz w prasie obwieszczenia o wyłożeniu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego

wglądu oraz o możliwości składania uwag i wniosków do tych dokumentów.
W okresie udostępnienia projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie składania uwag nie złożono uwag ani wniosków do wyłożonych 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).

Obszar objęty zmianą planu powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym to jest z ul. Sienkiewicza - drogą krajową nr 55, istniejącą drogą gminną prowadzącą wzdłuż północnej granicy terenów Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Odcinek tej drogi posiada długość ok. 0,25 km. Wzdłuż ul. Sienkiewicza prowadzą linie komunikacji autobusowej, zapewniające możliwość dojazdu a następnie dojścia odcinkiem ok. 0,25 km do obszaru objętego zmianą planu.

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

Na obszarze objętym zmianą planu ustala się przebieg dróg publicznych: 03.KDL i 04.KDL. Drogi posiadają szerokość w liniach rozgraniczenia 15 m, co umożliwia realizację obustronnych chodników i ścieżki rowerowej.

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 po wschodniej stronie terenów istniejącego zainwestowania, które w obowiązującym planie przeznaczone są na funkcje produkcyjne, magazynowe i usługowe.

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., opublikowaną 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. W Analizie stwierdzono, iż 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 to jest zapotrzebowanie na tereny o dużej powierzchni dla lokalizacji obiektów produkcyjnych i magazynowych.

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 1.PU i 2.PU;
- z tytułu podatku od gruntów i budynków, na których powstanie nowa zabudowa: w terenie 1.PU i 2.PU.

Dla terenów dróg publicznych - 3.KDL i 4.KDD ustala się stawkę procentową 0%, ponieważ nie zmienia się przeznaczenia terenów oraz tereny przeznaczone są na realizację inwestycji celu publicznego.

Realizacja ustaleń planu wymagać będzie inwestycji publicznych z budżetu gminy:

- budowę drogi gminnej 3.KDL i 4.KDD,
- budowę sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w drodze 3.KDL i w drodze 4.KDD.