

**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE**  
**Z DNIA ..... W SPRAWIE**  
**UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO W GÓRKACH, OBRĘB BARLEWICE**

Na podstawie art. 20 ust.1 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 X.68.2019 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 02 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Górkach obręb Barlevice, Rada Miejska w Sztumie uchwala, co następuje:

**§ 1.**

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Górkach obręb Barlevice 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. z późniejszymi zmianami.

2. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Górkach obręb Barlevice, zwany dalej „planem”.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 98,75 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

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 planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o 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 (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Górkach, obręb Barlevice.

**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) oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: poz.1 - liczba oznaczająca numer terenu, poz.2 – symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
  - 2) granice obszaru objętego planem;
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 4) granice terenów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>; granice obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 wraz ze strefami ochronnymi;
  - 5) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 6) przeznaczenie terenów: MU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej; PU,UC - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej, tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>; R – tereny rolnicze; ZL – lasy, ZW – tereny zadrzewień; KDZ – tereny dróg publicznych - drogi zbiorcze; KDD - tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe; KDW – tereny dróg wewnętrznych;
  - 7) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
  - 8) strefa ochrony otoczenia / strefa ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobraz kulturowy;
  - 9) strefa wglądów widokowych na zespoły historycznej zabudowy i krajobraz kulturowy;
  - 10) historyczna aleja drzew związana z drogą - do zachowania i ochrony;
  - 11) zieleń izolacyjno-krajobrazowa;
  - 12) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV z pasem ochrony funkcyjnej.
3. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu, które nie zostały 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. Na obszarze objętym planem nie występują:
  - 1) tereny wymagające ustalenia zasad kształtowania przestrzeni publicznych.
  - 2) tereny górnicze, obszary górnicze, udokumentowane złoża kopalin, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
  - 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 4) udokumentowane zbiorniki wód podziemnych ani ich strefy i obszary ochronne;
  - 5) obszary osuwania się mas ziemnych, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary predysponowane do występowania ruchów masowych;
  - 6) obszary wymagające ustalenia granic obszarów przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.
3. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego we wszystkich terenach, w terenach rolnych i leśnych z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych i przepisów odrębnych.
4. W obszarze objętym planem na cele nierolnicze przeznaczona jest 57,60 ha gruntów rolnych klasy IV – VI.

## **§ 5. Wyjaśnienia pojęć używanych w niniejszym planie**

1. Ustala się następujące definicje pojęć używanych w niniejszym planie:
  - 1) dach:
    - a) dwuspadowy: dach, który posiada dwa kierunki spadku połaci i wspólną kalenicę;
    - b) dwuspadowy symetryczny: dach o kalenicy usytuowanej w osi budynku;
    - c) płaski: dach o kącie nachylenia połaci w stosunku do poziomu do 15 stopni;
  - 2) intensywność zabudowy: w rozumieniu art.15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: linie oznaczające granicę, poza którą nie może być wysunięte lico ściany zewnętrznej budynku; linia ta nie dotyczy 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 tę linię maksymalnie o 1,50 m, z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych oraz części budynków całkowicie zagłębionych pod ziemią;
  - 4) obiekty pomocnicze: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, kontenery itp.;
  - 5) odnawialne źródła energii: w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
  - 6) powierzchnia zabudowy: powierzchnia zajęta przez wszystkie budynki, wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki; 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) występów dachowych, itp.;
    - d) powierzchni zajmowanej przez szklarnie, altany;
  - 7) przepisy odrębne: ustawy i rozporządzenia wykonawcze oraz przepisy prawa miejscowego;
  - 8) teren: teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w kartach terenów, a także przeznaczony pod uzbrojenie terenu oraz inne obiekty związane z zagospodarowaniem terenu;
  - 9) uzbrojenie terenu: w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 10) wskaźnik zabudowy: maksymalna dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy wszystkich budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, wyrażona w procentach;
  - 11) wysokość:
    - a) wysokość budynków: w rozumieniu przepisów prawa budowlanego i przepisów odrębnych;

- 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.

**§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wymagania kompozycyjno-estetyczne:**

- 1) dla elewacji budynków stosować materiały w odcieniach koloru: beżowego, szarego, czerwonego; ustalenie obowiązuje na minimum 70% powierzchni elewacji bez wliczania powierzchni okien i drzwi;
- 2) dla pokryć dachów stromych stosować odcienie koloru: czerwonego, brązowego, szarego, dla dachów płaskich stosować odcienie koloru szarego;
- 3) dla urządzeń technologicznych stosować kolor szary;
- 4) dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie całego budynku;
- 5) ustalone w planie wskaźniki: powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, procent powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla budowl i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dla działek związanych z lokalizacją budynku stacji transformatorowych dopuszcza się sytuowanie obiektu bezpośrednio na granicy działki;
- 7) dopuszcza się łączenie wydzielonych działek w jeden teren inwestycyjny.

**§ 7.**

- 1. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, zasady kształtowania 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 w ich obrębie gatunków chronionych, przede wszystkim ptaków, ssaków, owadów i porostów;
  - 3) dla kształtowania terenów zieleni izolacyjno-krajobrazowej i terenów biologicznie czynnych należy stosować rośliny o gatunkach rodzimych zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych oraz z zastosowaniem drzew i krzewów;
  - 4) nakaz przeprowadzenia i wykonania sieci, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazowych i środowiskowych;
  - 5) w celu zachowania swobodnej migracji drobnej zwierzyny ustala się nakaz realizacji przejść, umożliwiających ich migrację, 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 przekracza 10 cm;
  - 6) w terenie 02.KDZ występuje aleja drzew związana historycznie z drogą; ustala się:



- zachowanie szpaleru drzew po wschodniej stronie jezdni drogi wojewódzkiej w terenie 02.KDZ z dopuszczeniem działań pielęgnacyjnych,
  - zachowanie szpaleru po zachodniej stronie jezdni drogi wojewódzkiej w terenie 02.KDZ z dopuszczeniem wycinki drzew ze względów sanitarnych i bezpieczeństwa publicznego i z rekompensacją na gatunki tożsame lub charakterystyczne dla strefy klimatycznej i otoczenia przy granicy pasa drogowego lub poza granicami pasa drogowego (w terenach przyległych: 2.PU,UC, 3.PU,UC, 6.R, 7.R), przy czym ubytki należy zrekompensować w formie nowych nasadzeń w ilości co najmniej 1: 1;
- 7) 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 i uzbrojenia terenu;
  - 2) ustala się zakaz wprowadzania zmian w rzeźbie terenu powodujących negatywny wpływ na działki przyległe.
2. 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 zanieczyszczenia wód powierzchniowych oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych w obszarze objętym planem i na 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) zakaz składowania odpadów w miejscach nie przeznaczonych do tego celu;
  - 5) dla utwardzenia dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych stosować nawierzchnie szczelne, nieprzepuszczalne; do wykonania placów, miejsc postojowych, dojazdów dla innych pojazdów w maksymalnym stopniu stosować nawierzchnie przepuszczalne lub półprzepuszczalne z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
  - 6) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: odpowiednia dla danej funkcji zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) ochrona przed polami elektromagnetycznymi: zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowionych stref ochronnych: nie dotyczy.
3. Zasady lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi:
- 1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, szpitali i domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;
  - 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) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniami;
  - 5) 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;
  - 6) wyklucza się odnawialne źródła energii zasilane energią wiatru (nie dotyczy urządzeń zasilających punkty oświetleniowe) oraz wszelkie biogazownie.

## **§ 8. 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, dla których ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Wszelkie roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.
2. Północna część obszaru objętego planem położona jest w strefie ochrony otoczenia zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu, pozostała część obszaru objętego planem położona jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu; dla stref ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji: obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję zespołu i krajobraz kulturowy tej części miejscowości Górki;
  - 2) w terenach 6.R, 7.R, 8.ZW, 9.ZW, 10.ZL, 11.R ustala się ponadto ochronę elementów krajobrazowych i przyrodniczych takich jak ukształtowanie terenu i zadrzewienia (z dopuszczeniem cięć sanitarnych);
  - 3) po zachodniej stronie drogi 02.KDZ dodatkowo wydziela się strefę wglądów krajobrazowych na zespoły historycznej zabudowy i krajobraz kulturowy, dla której ustala się:
    - a) nakaz dostosowania nowoprojektowanej zabudowy w zakresie skali bryły i formy architektonicznej (wysokość, proporcje wymiarów rzutów, kształty i pokrycie dachów, ich układu w stosunku do drogi) do istniejącej zabudowy historycznej w sąsiedztwie;
    - b) wyklucza się lokalizację masztów i anten telefonii komórkowej;
    - c) wyklucza się nasadzenia zwartych grup drzew, z wyjątkiem nasadzeń szpaleru drzew ~~wzdłuż~~ pasa drogi oznaczonej symbolem 02.KDZ;
    - d) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z pkt 5 kart terenów.
  - 4) lokalizacja masztów i anten zgodnie z zasadami zawartymi w kartach terenów.

## **§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) wielkość działek:
    - w terenach 4.MU i 5.MU: minimum 1200 m<sup>2</sup>,

- w terenach 1.PU, 2.PU,UC, 3.PU,UC: minimum 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki: minimum 15m;
  - 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 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.

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

1. W obszarze objętym planem występują drogi wojewódzkie: 01.KDZ (nr 517) i 02.KDZ (nr 522), klasy Z, dla których obowiązują ustalenia zawarte w kartach tych terenów; obsługa terenów przyległych na warunkach określonych przez zarządcę dróg.
2. W obszarze objętym planem ustala się przebieg dróg publicznych – dojazdowych, dla bezpośredniej obsługi terenów przyległych:
  - 1) 03.KDD – droga istniejąca, ustala się poszerzenie drogi na stronę północną, jak na rysunku planu;
  - 2) 04.KDD – droga projektowana, szerokość w liniach rozgraniczających na rysunku planu; droga połączona z drogą 02.KDZ i 03.KDD.
3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych - stanowisk postojowych (mp), dla samochodów osobowych:
  - 1) usługi: minimum 3 mp na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego i minimum 1 mp na 3 osoby zatrudnione na najliczniejszej zmianie;
  - 2) produkcja, składy, magazyny: minimum 1 mp na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego i minimum 1 mp na 3 osoby zatrudnione na najliczniejszej zmianie;
  - 3) mieszkania: minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
  - 4) w obrębie miejsc postojowych wyznaczonych dla usług, produkcji, składów i magazynów 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.
    - e) miejsca postojowe zrealizować na działce budowlanej objętej inwestycją lub na innym terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny.
4. Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania (mp) i zasady lokalizacji miejsc postojowych (stanowisk 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.
5. Wskaźniki i zasady realizacji miejsc postojowych dla rowerów w terenach zabudowy usługowej, produkcji, składów i magazynów:
- 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 infrastruktury technicznej**

1. Budowa, przebudowa i modernizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
  - 1) w terenach 6.R, 7.R, 8.ZW, 9.ZW, 10.ZL dopuszcza się budowę, przebudowę, remonty sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
  - 2) w pozostałych terenach dopuszcza się budowę, przebudowę, remonty sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem zasad podanych w kartach terenów.;
  - 3) zaleca się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej równoległe do ciągów komunikacyjnych lub granic ewidencyjnych działek.
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; dla potrzeb technologicznych i zasilania awaryjnego dopuszcza się ujęcia własne.
3. System odprowadzenia ścieków:
  - 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 odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - 1) z terenów przeznaczonych pod zabudowę: na teren działki budowlanej objętej 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) z terenów dróg: na teren dróg lub na inny teren, do którego inwestor ma tytuł prawny;
  - 3) wyklucza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z innych terenów do systemu odwodnienia dróg wojewódzkich;
  - 4) 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 nieemisyjnych lub nisko emisyjnych źródeł ciepła i odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i wszelkich biogazowni).
7. System zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) zagospodarowanie terenów winno uwzględniać istniejące urządzenia elektroenergetyczne zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami; dopuszcza się ich przebudowę i budowę nowych urządzeń na podstawie warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci;
  - 2) budowie infrastruktury elektroenergetycznej lokalizować na działkach z możliwością dojazdu;
  - 3) 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 rozproszaniem 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**

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

#### **1. Karta terenu o symbolu: 1.PU (powierzchnia ok. 16,03 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej;
  - 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,
    - odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW na jednej działce budowlanej objętej inwestycją – lokalizowanych wyłącznie na budynkach, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i wszelkich biogazowni;
    - uzbrojenie terenu,
    - funkcję mieszkalną (1 mieszkanie) w budynku usługowym,
    - ciągi piesze, ścieżki rowerowe,
    - lokalizację masztów i anten telefonii komórkowej wyłącznie na dachach budynków, zgodnie z ustaleniami podanymi w pkt 5 lit f;
  - c) wyklucza się: usługi turystyki, tereny sportu i rekreacji, opieki i wychowania, zdrowia i

- opieki społecznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 6 oraz zgodnie z pkt 5 karty terenu;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 7;
  - 4) 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; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 1;
  - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - w odległości 17 m od linii rozgraniczającej z terenem 01.KDZ i 02.KDZ – jak na rysunku planu,
      - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 9.ZW, 04.KDD, 05.KDW – jak na rysunku planu,
      - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej i południowej – jak na rysunku planu;
    - b) wskaźnik zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalny dowolny, maksymalny 60%;
    - 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 30 % powierzchni tego terenu winna stanowić zieleń wysoka;
    - e) wysokość zabudowy, forma dachu:
      - budynki: wysokość do 18 m, urządzenia technologiczne wysokość dowolna; dach dowolny,
      - maszty i słupy, w tym oświetleniowe: wysokość do 18 m,
      - pozostałe obiekty budowlane: wysokość dowolna, dach dowolny;
    - f) maszty i anteny telefonii komórkowej lokalizowane na dachach budynków wysokość do 5m;
  - 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; w przypadku skablowania linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV pas terenu ochrony funkcyjnej linii kablowej SN 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 § 9;
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w



tym zakaz zabudowy:

- a) pomiędzy linią rozgraniczającą terenu od strony zachodniej i od strony południowej a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wzdłuż tych linii wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową - jak oznaczono na rysunku planu; przez teren zieleni dopuszcza się wjazdy i wejścia na teren oraz sieci uzbrojenie terenu; teren zieleni izolacyjno-krajobrazowej wlicza się powierzchni biologicznie czynnej;
- b) minimalna wielkość działek: zgodnie z § 9 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 01.KDZ i 02.KDZ – ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, z drogi publicznej 04.KDD, z drogi wewnętrznej 05.KDW;
  - b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 3,4,5;
  - 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 o symbolu: 2.PU,UC (powierzchnia ok. 20,93 ha)**

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej, tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, tereny lokalizacji odnawialnych źródeł energii powyżej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi;
- 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,
  - lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW i powyżej 100 kW – lokalizowanych wyłącznie na budynkach, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i wszelkich biogazowni;
  - uzbrojenie terenu,
  - funkcję mieszkalną (1 mieszkanie) w budynku usługowym,
  - ciągi piesze, ścieżki rowerowe,
  - lokalizację masztów i anten telefonii komórkowej poza strefą wglądów krajobrazowych - wyłącznie na budynkach, zgodnie z zasadami podanymi w pkt 5 lit f ;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 6 oraz zgodnie z pkt 5 karty terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 7;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) teren płożony jest częściowo w strefie ochrony ekspozycji historycznego a częściowo w strefie ochrony otoczenia ww. zespołu krajobrazu kulturowego Sztumu – jak oznaczono na rysunku planu; w strefach obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 1;
  - b) w terenie występuje stanowisko archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – oznaczoną na rysunku planu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1;

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - w odległości 17 m od linii rozgraniczającej z terenem 02.KDZ – jak na rysunku planu,
    - w odległości 12 m od linii rozgraniczającej z terenem 10.ZL – jak na rysunku planu,
    - w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 6.R i 03.KDD – jak na rysunku planu,
    - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 04.KDD – jak na rysunku planu;
  - b) wskaźnik zabudowy: minimalny dowolny, maksymalny: 60%;
  - 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: 20% w tym minimum 30 % powierzchni tego terenu winna stanowić zieleń wysoka;
  - e) wysokość zabudowy, forma dachu:
    - budynki: wysokość do 20 m, urządzenia technologiczne wysokość dowolna; dach dowolny,
    - obiekty pomocnicze: wysokość do 12 m; dach dowolny,
    - maszty i słupy, w tym oświetleniowe: wysokość do 20 m,
    - pozostałe obiekty budowlane: wysokość dowolna, dach dowolny;
  - f) maszty i anteny telefonii komórkowej lokalizowane na dachach budynków wysokość do 5m;
- 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 uzyskania opinii zarządcy linii; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji tej linii; w przypadku skablowania linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV pas terenu ochrony funkcyjnej linii kablowej SN 15 kV wynosi po 0,25 m w obie strony od osi linii kablowej;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości i inne podziały na działki budowlane: zgodnie z § 9;
- 8) szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) pomiędzy linią rozgraniczającą z terenem 10.ZL a nieprzekraczalną linią zabudowy wzdłuż tej linii wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu, przez teren zieleni dopuszcza się wjazdy i wejścia na teren, sieci uzbrojenia terenu; teren zieleni izolacyjno-krajobrazowej wlicza się do powierzchni biologicznie czynnych;
  - b) podmokłe obniżenia terenu należy zagospodarować i przystosować do funkcji zbiornika wód opadowych;
  - c) minimalna wielkość działek: zgodnie z § 9 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 03.KDD, 04.KDD;
- b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 3,4,5;
- 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%.

### **3. Karta terenu o symbolu: 3.PU,UC (powierzchnia ok. 19,75 ha)**

#### 1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej, tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, tereny lokalizacji odnawialnych źródeł energii powyżej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi;
  - 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,
    - lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW i powyżej 100 kW – lokalizowanych wyłącznie na budynkach, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i wszelkich biogazowni;
    - uzbrojenie terenu;
    - obiekty pomocnicze,
    - funkcję mieszkalną (1 mieszkanie) w budynku usługowym,
    - ciągi pieszce, ścieżki rowerowe;
  - c) wyklucza się:
    - tereny sportu i rekreacji, opieki i wychowania,
    - lokalizację masztów i anten telefonii komórkowej wolnostojących i na budynkach;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 6 oraz zgodnie z pkt 5 karty terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 7;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) teren położony jest w strefie ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 1;
  - b) część wschodnia terenu - jak oznaczono na rysunku planu, położona jest w rejonie wglądów widokowych na zespoły zabudowy historycznej i krajobraz kulturowy, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 3;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - w odległości 17 m od linii rozgraniczającej z terenem 02.KDZ – jak na rysunku planu,
    - w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 4.MU, 6.R, 7.R, 8.ZW – jak na rysunku planu;
  - b) wskaźnik zabudowy:
    - w strefie wglądów krajobrazowych: minimalny dowolny, maksymalny 30%,
    - poza strefą wglądów krajobrazowych: minimalny dowolny, maksymalny 60%;
  - c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

- w strefie wglądów krajobrazowych: minimalna dowolny, maksymalna 0,50;
  - poza strefą wglądów krajobrazowych: minimalna dowolny, maksymalna 1,80;
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją:
- w strefie wglądów krajobrazowych: 40%;
  - poza strefą wglądów krajobrazowych: 20%, w tym minimum 30 % powierzchni tego terenu winna stanowić zieleń wysoka;
- e) wysokość zabudowy, forma dachu :
- w strefie wglądów krajobrazowych:
    - budynki: wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, wysokość do 10m, urządzenia technologiczne wysokość dowolna; dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci dachu od 20 stopni do 45 stopni, dla budynków o 1 kondygnacji nadziemnej dopuszcza się dach płaski; dopuszcza się kondygnacje podziemne,
    - obiekty pomocnicze: wysokość do 7 m; dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci dachu od 20 stopni do 45 stopni;
    - maszty i słupy, w tym słupy oświetleniowe: wysokość do 12 m,
    - pozostałe obiekty budowlane: wysokość dowolna, dach dowolny;
  - poza strefą wglądów krajobrazowych:
    - budynki: wysokość do 18 m, urządzenia technologiczne wysokość dowolna,
    - obiekty pomocnicze: wysokość do 12 m; dach dowolny,
    - inne maszty i słupy, w tym oświetleniowe: wysokość do 18 m,
    - pozostałe obiekty budowlane: wysokość dowolna, dach dowolny;
- 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości i inne podziały na działki budowlane: zgodnie z § 9;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) w terenie występują rowy melioracyjne; dopuszcza się ich przebudowę lub likwidację pod warunkiem wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód i zabezpieczenia terenów przyległych przed zalewaniem;
  - b) podmokłe obniżenia terenu należy zagospodarować i przystosować do funkcji zbiornika wód opadowych;
  - c) minimalna wielkość działek: zgodnie z § 9 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 02.KDZ – ustala się jeden wjazd na teren z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych; z drogi wewnętrznej 06.KDW;
  - b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 3,4,5;
  - 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%.

**4. Karta terenu o symbolu: 4.MU (powierzchnia ok. 0,83 ha), 5.MU (powierzchnia ok**

**2,24 ha);**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zabudowa wolnostojąca, tereny zabudowy usługowej – zabudowa wolnostojąca;
  - b) dopuszcza się:
    - lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
    - odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych- lokalizowane wyłącznie na budynkach, z wykluczeniem zasilanych energią wiatru i wszelkich biogazowni;
    - uzbrojenie terenu,
    - obiekty pomocnicze,
    - funkcję mieszkalną (1 mieszkanie) w budynku usługowym,
    - ciągi piesze, ścieżki rowerowe;
  - c) wyklucza się:
    - tereny sportu i rekreacji, opieki i wychowania,
    - lokalizację masztów, w tym masztów i anten telefonii komórkowej wolnostojących i na budynkach;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zgodnie z § 6 oraz zgodnie z pkt 5 karty terenu;
  - b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 7;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) tereny położone są w strefie ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 2;
  - b) teren 5.MU:
    - w terenie występuje stanowisko archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – oznaczoną na rysunku planu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1,
    - **część wschodnia** terenu – jak oznaczono na rysunku planu, położona jest w rejonie wglądów widokowych na zespoły zabudowy historycznej i krajobraz kulturowy, w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 3;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - teren 4.MU: **w odległości 10m od linii rozgraniczającej z terenem 8.ZW**, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 03.KDD, w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 06.KDW – jak na rysunku planu,
    - teren 5.MU: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 03.KDD, w **odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 06.KDW;**
  - b) wskaźnik zabudowy:
    - w strefie wglądów krajobrazowych: minimalny dowolny, maksymalny 25%,
    - poza strefą wglądów krajobrazowych: minimalny dowolny, maksymalny 30%;
  - c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
    - w strefie wglądów krajobrazowych: minimalna 0,00, maksymalna 0,50 (dla



- kondygnacji nadziemnych 0,35);
- poza strefą wglądów krajobrazowych: minimalna 0,00, maksymalna 0,80 (dla kondygnacji nadziemnych 0,50);
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40%;
- e) wysokość zabudowy, forma dachu:
  - w strefie wglądów krajobrazowych:
    - budynki: wysokość do 9 m, jedna lub dwie kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), urządzenia technologiczne wysokość dowolna; dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni, dopuszcza się kondygnację podziemną,
    - obiekty pomocnicze: wysokość do 7 m; dach płaski, dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci od 35 stopni do 45 stopni,
    - słupy ( w tym oświetleniowe): wysokość do 12 m;
  - poza strefą wglądów krajobrazowych:
    - budynki: wysokość do 10 m, jedna lub dwie kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja w poddaszu), urządzenia technologiczne wysokość dowolna; dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni, dopuszcza się kondygnację podziemną,
    - obiekty pomocnicze: wysokość do 7 m; dach płaski, dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci od 35 stopni do 45 stopni,
    - maszty i słupy, w tym oświetleniowe: wysokość do 12 m;
- f) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych i budynków usługowych do 0,60 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku;
- g) nową zabudowę należy lokalizować: dla działek z dojazdem od drogi 03.KDD - kalenicą równoległą do drogi 03.KDD;
- 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości i inne podziały na działki budowlane: zgodnie z § 9;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) w terenach występują rowy melioracyjne; dopuszcza się ich przebudowę lub likwidację pod warunkiem wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód i zabezpieczeniem terenów przyległych przed zalewaniem;
  - b) minimalna wielkość działek: zgodnie z § 9 ust 1 pkt 1, ust.2 i ust.3;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dostępność drogowa, dojazd:
    - teren 4.MU: z drogi publicznej 03.KDD, z drogi wewnętrznej 06.KDW,
    - teren 5.MU: z drogi publicznej 03.KDD, z drogi wewnętrznej 06.KDW;
  - b) wskaźniki miejsc postojowych: zgodnie z § 10 ust. 3,4,5;
  - 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%.



**5. Karta terenu o symbolu: karta terenu o symbolu: 6.R (powierzchnia ok. 6,55 ha); 7.R (powierzchnia ok. 15,19 ha);**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny rolnicze;
  - b) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
  - c) wyklucza się:
    - lokalizację budynków i obiektów pomocniczych,
    - lokalizację masztów i anten telefonii komórkowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 6 oraz zgodnie z pkt 5 karty terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 7;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) tereny położone są w strefie ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 1 i 2;
  - b) część wschodnia terenów – jak oznaczono na rysunku planu, położona jest również w strefie wglądów widokowych na zespoły zabudowy historycznej, w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 3;
  - c) teren 6.R: w terenie występuje stanowisko archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – oznaczoną na rysunku planu, w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
  - b) wskaźnik zabudowy: nie dotyczy;
  - c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;
  - e) wysokość zabudowy, forma dachu:
    - budynki: nie dotyczy,
    - obiekty pomocnicze: nie dotyczy,
    - maszty: nie dotyczy;
    - słupy, w tym oświetleniowe: do 12 m;
- 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) w terenach występują rowy melioracyjne, oznaczone na rysunku planu; dopuszcza się ich przebudowę, skanalizowanie, pod warunkiem wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód i zabezpieczeniem terenów przyległych przed zalewaniem;

- b) minimalna wielkość działek: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;
- c) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dostępność drogowa, dojazd:
    - teren 6.R: z drogi publicznej 03.KDD, z drogi publicznej 04.KDD przez teren 2.PU,UC,
    - teren 7.R: z drogi publicznej 02.KDZ przez teren 3.PU,UC, z drogi wewnętrznej 06.KDW i 7.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;
  - d) 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 przeznaczenia terenu).

**6. Karta terenu o symbolu: karta terenu o symbolu: 8.ZW (powierzchnia ok. 0,92 ha);  
9.ZW (powierzchnia ok. 3,52 ha);**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny zadrzewień (tereny stanowią grunt rolny w rozumieniu przepisów odrębnych);
  - b) dopuszcza się: sieci uzbrojenia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych;
  - c) wyklucza się:
    - lokalizację budynków i obiektów pomocniczych,
    - lokalizację słupów, masztów i anten telefonii komórkowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 6 oraz zgodnie z pkt 5 karty terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 7;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) teren 8.ZW: teren położony jest w strefie ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 1 i 2;
  - b) teren 9.ZW: teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 1 i 2;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
  - b) wskaźnik zabudowy: nie dotyczy;
  - c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;
  - e) wysokość zabudowy, forma dachu:
    - budynki: nie dotyczy,
    - obiekty pomocnicze: nie dotyczy,
    - maszty i słupy: nie dotyczy,
    - inne budowle: do 3 m;

- 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) teren 9.ZW: przez teren przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV; wzdłuż linii 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 zarządcę linii; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji tej linii; w przypadku skablowania linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV pas terenu ochrony funkcyjnej linii kablowej SN 15 kV wynosi po 0,25 m w obie strony od osi linii kablowej;
  - b) minimalna wielkość działek: zgodnie z przepisami dotyczącymi gruntów rolnych;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dostępność drogowa, dojazd:
    - teren 8.ZW: z drogi publicznej 03.KDD,
    - teren 9.ZW: z drogi publicznej 01.KDZ przez teren 1.PU, z drogi publicznej 04.KDD, z drogi wewnętrznej 05.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;
- 9) 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 przeznaczenia terenu).

## **7. Karta terenu o symbolu: 10.ZL (powierzchnia ok. 7,75 ha);**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) lasy;
  - b) dopuszcza się: sieci uzbrojenia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
  - c) wyklucza się:
    - lokalizację budynków i obiektów pomocniczych,
    - lokalizację masztów i anten telefonii komórkowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 6 oraz zgodnie z pkt 5 karty terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 7;
  - a) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:; północno – zachodnia część terenu położona jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu, pozostała część terenu położona jest w strefie ochrony otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu; w strefach obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 1 i 2;

- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
  - b) wskaźnik zabudowy: nie dotyczy;
  - c) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;
  - e) wysokość zabudowy, forma dachu:
    - budynki: nie dotyczy,
    - obiekty pomocnicze: nie dotyczy,
    - maszty i słupy: nie dotyczy,;
    - inne budowle: do 3 m;
- 5) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) użytkowanie terenu zgodnie z planem gospodarczym lasu;
  - b) 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;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: minimalna wielkość działek: zgodnie z przepisami dotyczącymi gruntów leśnych;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dostępność drogowa, dojazd: z drogi publicznej 03.KDD i 04.KDD;
  - 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;
- 9) 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 przeznaczenia terenu).

## **9. Karta terenu 01.KDZ (powierzchnia ok. 1,25 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych, droga zbiorcza, istniejąca droga wojewódzka nr 517;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 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 dotyczącymi dróg publicznych;
  - b) zakaz lokalizowania infrastruktury technicznej nie związanej z gospodarką drogową drogi wojewódzkiej, z wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i włączeń do istniejącej w pasie drogowym infrastruktury;
  - c) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów przyległych na warunkach ustalonych przez

- zarządcę dróg;
- d) wysokość słupów oświetleniowych: do 18 m;
  - e) teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu - obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 2;
  - f) drogą prowadzi międzynarodowa trasa rowerowa nr 1;
  - 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).

#### **10. Karta terenu 02.KDZ (powierzchnia ok. 0,73 ha)**

- 1) przeznaczenie terenu: teren 02.KDZ: teren dróg publicznych, droga zbiorcza, istniejąca droga wojewódzka nr 522;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 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 dotyczącymi dróg publicznych;
  - b) zakaz lokalizowania infrastruktury technicznej nie związanej z gospodarką drogową drogi wojewódzkiej, z wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i włączeń do istniejącej w pasie drogowym infrastruktury;
  - c) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów przyległych na warunkach ustalonych przez zarządcę dróg;
  - d) teren położony jest częściowo w strefie ochrony ekspozycji historycznego a częściowo w strefie ochrony otoczenia ww. zespołu krajobrazu kulturowego Sztumu - w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 2;
  - e) część terenu - jak oznaczono na rysunku planu, położona jest również w strefie wglądów widokowych na historyczne zespoły zabudowy i krajobraz kulturowy - w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 3;
  - f) wysokość masztów i słupów: do 18 m;
  - g) w terenie występuje historyczna aleja drzew związana z drogą – obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1 pkt 6;
  - h) drogą prowadzi regionalna trasa rowerowa nr 119;
- 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).

#### **11. Karta terenu 03.KDD (powierzchnia ok. 1,44 ha); karta terenu 04.KDD (powierzchnia ok 1,18 ha)**

##### 1) przeznaczenie terenu:

- a) teren 03.KDD: teren dróg publicznych, droga dojazdowa;
- b) teren 04.KDD: teren dróg publicznych, droga dojazdowa;

##### 2) zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z

rysunkiem planu;

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

- a) dopuszcza się infrastrukturę techniczną z wykluczeniem lokalizacji masztów i anten telefonii komórkowej;
- b) teren 03.KDD: w terenie występuje stanowisko archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – oznaczoną na rysunku planu; w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1;

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

- a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów przyległych na warunkach ustalonych przez zarządcę dróg;
  - c) wysokość słupów oświetleniowych do 12 m;
  - d) przez tereny przechodzi istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV; wzdłuż linii 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 zarządcę linii; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji tej linii lub jej skablowania;
  - e) teren 03.KDD:
    - teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego a częściowo w strefie ochrony otoczenia zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu - jak oznaczono na rysunku planu; w strefach obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 1, wyklucza się lokalizację masztów i anten telefonii komórkowej,
    - wschodnia część terenu – jak oznaczono na rysunku planu, położona jest również w strefie wglądów widokowych na historyczne zespoły zabudowy - w strefie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 3, wyklucza się lokalizację masztów i anten telefonii komórkowej;
  - f) teren 04.KDD:
    - wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 02.KDZ – w rejonie występowania historycznej alei drzew prace budowlane, w tym ziemne prowadzić z uwzględnieniem ochrony drzew,
    - teren położony jest częściowo w strefie ochrony ekspozycji historycznego a częściowo w strefie ochrony otoczenia zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu - jak oznaczono na rysunku planu; w strefach obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 1,
- 6) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0% (tereny przeznaczone na realizację celów publicznych).

## **12. Karta terenu 05.KDW (powierzchnia ok. 0,15 ha);**

1) przeznaczenie terenu: teren dróg wewnętrznych;

2) zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;



3) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: dopuszcza się infrastrukturę techniczną z wykluczeniem lokalizacji masztów i anten telefonii komórkowej;

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

- a) zagospodarowanie terenu: teren zagospodarować jako ciąg pieszo – jezdny;
- b) obsługa komunikacyjna terenów przyległych bez ograniczeń;
- c) wysokość słupów oświetleniowych do 12 m;
- d) teren położony jest częściowo w strefie ochrony ekspozycji historycznego a częściowo w strefie ochrony otoczenia zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu – jak oznaczono na rysunku planu; w strefach obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 pkt 1;

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).

### **13. Karta terenu 06.KDW (powierzchnia ok. 0,07 ha);**

1) przeznaczenie terenu: teren dróg wewnętrznych;

2) zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

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

a) dopuszcza się infrastrukturę techniczną z wykluczeniem lokalizacji masztów i anten telefonii komórkowej;

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

- a) zagospodarowanie terenu: tereny zagospodarować jako ciągi pieszo – jezdne;
- b) obsługa komunikacyjna terenów przyległych bez ograniczeń;
- c) wysokość słupów oświetleniowych do 12 m;
- d) teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego Sztumu - obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1 pkt 1;
- 6) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%.

## **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

### **§ 13.**

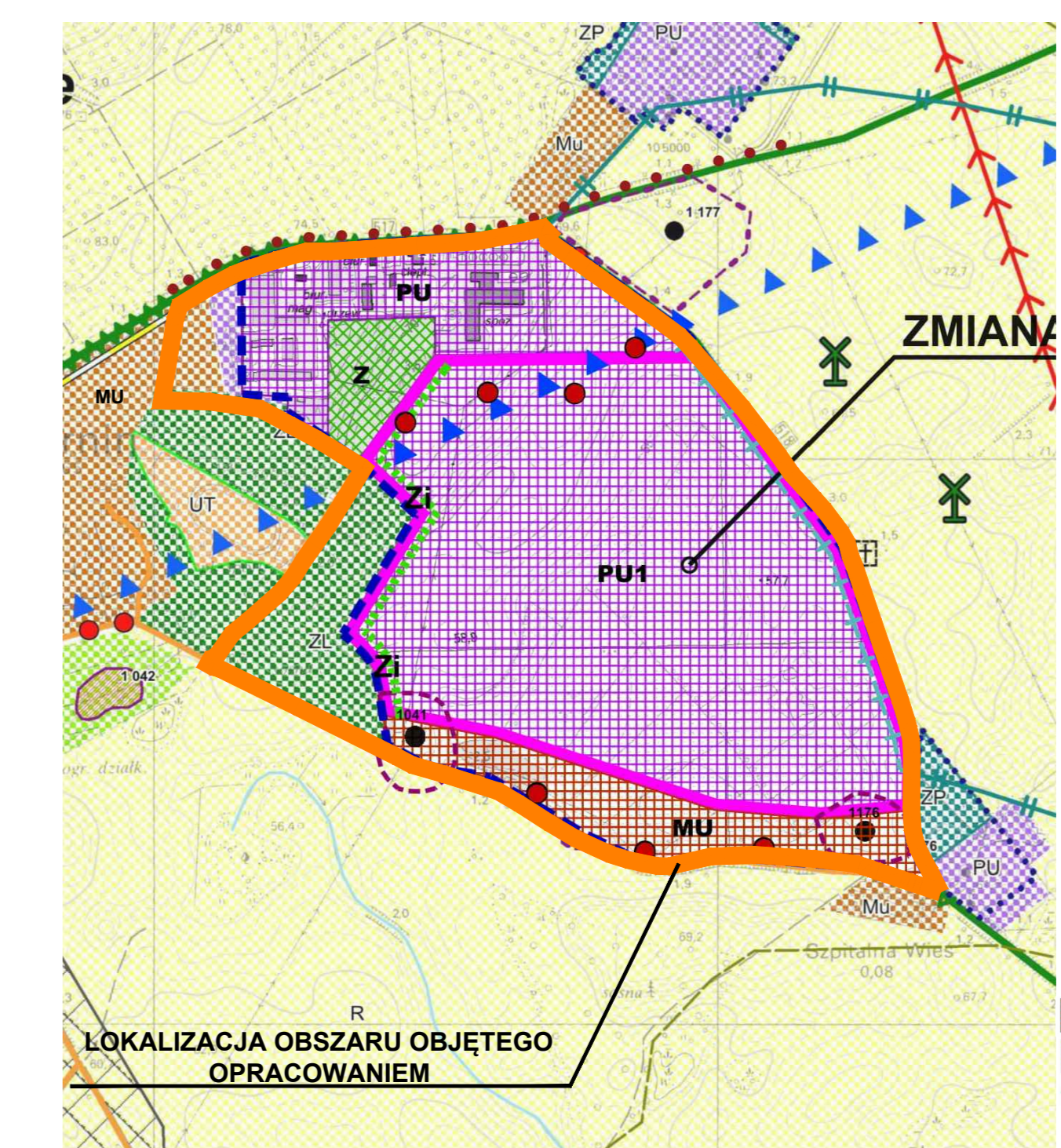
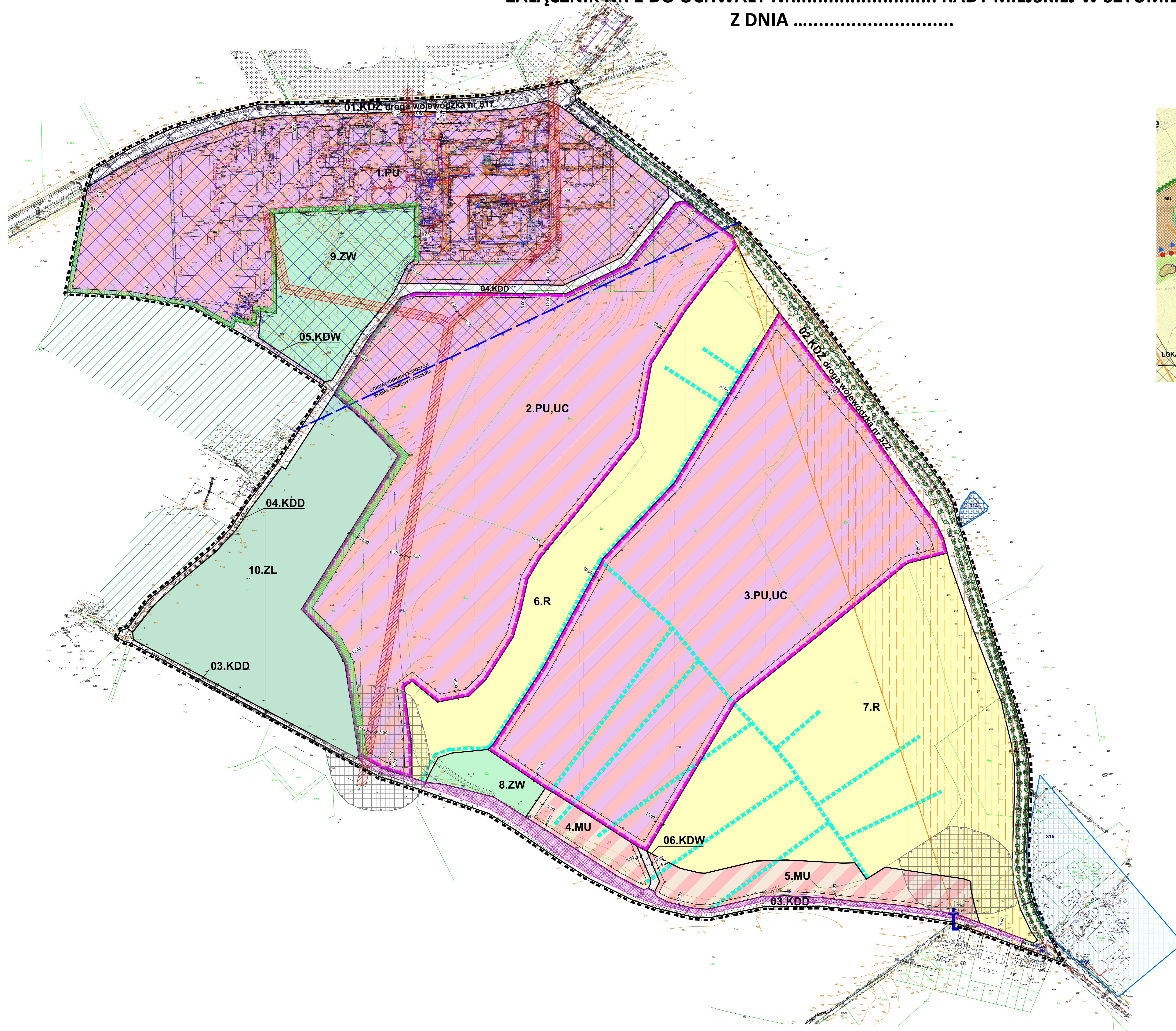
Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W GÓRKACH, OBREB BARLEWICE  
RYSUNEK PLANU, SKALA 1:2000  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR..... RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE  
Z DNIA .....**

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



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SZTUM DLA FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI GÓRKI OBREB BARLEWICE - ZMIANA NR 1**

**OBJAŚNIENIA**

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM (KOLOR CZERWONY)

GRANICE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH MOGĄ BYĆ USTAWIANE OBIEKTY HANDLOWE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 500 M<sup>2</sup>

GRANICE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH Dopuszcza się ROZMIESZCZENIE URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGETYCZNEJ MOCY PRZEKAZUJĄCYCH ENERGIĘ DO SIATEK ENERGETYCZNYCH I UŻYTKOWANIA TERENU - Z WYŁĄCZENIEM ELEKTROWNI WATROTYWYCH ORAZ WIEŻELIŚCI BUDOWANYCH

PU1 OBSZARY PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ - OBSZARY USTAWIENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M<sup>2</sup>

OBSZARY, NA KTÓRYCH Dopuszcza się ROZMIESZCZENIE URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGETYCZNEJ MOCY PRZEKAZUJĄCYCH ENERGIĘ DO SIATEK ENERGETYCZNYCH I WYŁĄCZENIE ELEKTROWNI WATROTYWYCH ORAZ WIEŻELIŚCI BUDOWANYCH

PU2 OBSZARY ISTNIEJĄCEJ I PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ

BAU OBSZARY ISTNIEJĄCEJ I PROJEKTOWANEJ EKSTENSYWNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ

(Z) OBSZARY ZIELENI ISOLACYJNEJ (OCHRONNEJ) - ISTNIEJĄCEJ I DO UZUPRAWNIA

STREFA ZIELENI ISOLACYJNEJ

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH W WIDENIACH ZABYTKÓW

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH W WIDENIACH ZABYTKÓW

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE (KOLORY Czerwony, Niebieski)

OZNACZENIA INFORMACYJNE

TRASY ROZKŁADOWE

OSIĄGNIĘCIA WYKAZUJĄCE WSKAZANIE WSPARCIA ROLNICTWA PRZEZNACZONE DO NAWYGA PRZEZ GRANICZĄCE TERENY

(MU) OBSZARY ISTNIEJĄCEJ I PROJEKTOWANEJ EKSTENSYWNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ

(PU) OBSZARY ISTNIEJĄCEJ I PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ

HISTORYCZNE ALIEJE DRZEW

**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU**

POZ. 1 - LICZBA, OZNACZAJĄCA NUMER TERENU  
POZ. 2 - SYMBOL LITEROWY OZNACZAJĄCY PRZEZNACZENIE TERENU

1.MN - GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

2.MN - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

3.MN - GRANICE TERENÓW ROZMIESZCZENIE OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M<sup>2</sup>

4.MN - GRANICE OBSZARÓW ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGETYCZNEJ MOCY POWYŻEJ 500 KW WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI

5.MN - MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

**PRZEZNACZENIE TERENÓW**

MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

PU - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

PU,UC - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, TERENY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M<sup>2</sup>

R - TERENY ROLNICZE

ZL - LASY

ZW - TERENY ZADRZEWIEN

KDZ - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI ZBIORCZE

KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI DOJAZDOWE

KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH UJĘTYCH W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

STREFA OCHRONY OTOCZENIA / STREFA OCHRONY EKSPONICJI

HISTORYCZNEGO ZESPÓŁU URBANISTYCZNEGO STAREGO MIASTA W SZTUMIE I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

STREFA WGLĄDÓW WIDOKOWYCH NA ZESPÓŁY HISTORYCZNEJ ZABUDOWY I KRAJOBRAZ KULTUROWY

HISTORYCZNA ALIEJA DRZEW ZWIĄZANA Z DROGĄ DO ZACHOWANIA I OCHRONY

ZIELENI ISOLACYJNO - KRAJOBRAZOWA

NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚRĘDNIENIEJ NAPIĘCIA 15 KV Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ

**OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU**

ROWY MELIORACYJNE

LAS W OTOCZENIU OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

TERENY DO PRZEJĘCIA OD KRAJOWEGO OŚRODKA WSPARCIA ROLNICTWA NA CELE PUBLICZNE

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - ZESPÓŁU FOLWARCZNEGO I OKRĘGU ORAZ CMENTARZA - UJĘTYCH W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

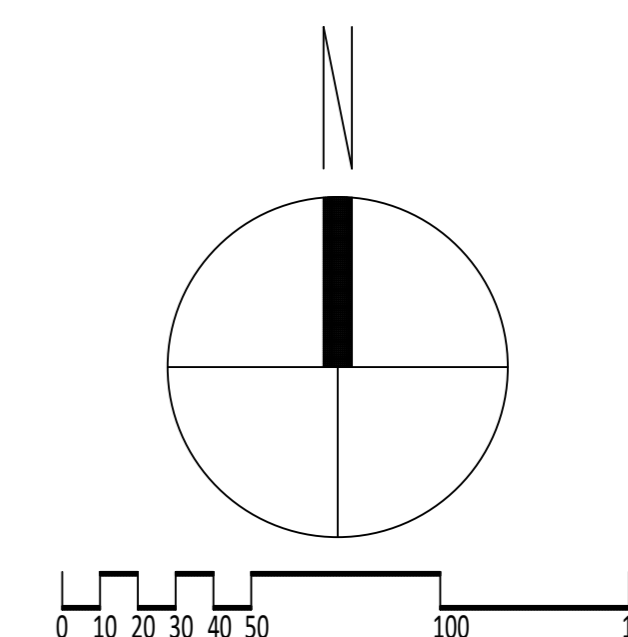
OBIEKTY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

314 - CMENTARZ WIEJSKI

315 - SZPITALNA WIEŚ, OGRÓD O CHARAKTERZE PARKOWYM

66 - TRANSFORMATOR

† - KRZYŻ PRZYDROŻNY



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W GÓRKACH, OBREB BARLEWICE  
RYSUNEK PLANU, SKALA 1:2000  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR..... RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE  
Z DNIA .....**

OBIEKT: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GÓRKACH, OBREB BARLEWICE

PROJEKTANT: BIURO ARCH. KATARZYNA SZYMAŃSKA

DATA OPRACOWANIA: MARZEC 2018 R.

**PROJEKTOWANIE ARCHITEKTURA + URBANISTYKA**



Załącznik nr 2  
Do uchwały nr.....Rady Miejskiej w Sztumie  
z dnia.....

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Górkach, obręb Barlevice**

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Górkach, obręb Barlevice został wyłożony do publicznego wglądu od dnia 16 listopada 2020 r. do dnia 14 grudnia 2020 r. Dyskusja publiczna na przyjętych rozwiązaniach odbyła się w dniu 9 grudnia 2020 r. Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu upłynął w dniu 28 grudnia 2020 r.

2. W okresie udostępnienia projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 16.11.2020 r. do dnia 14.12.2020 r., w trakcie dyskusji publicznej w dniu 9.12.2020 r., oraz w terminie składania uwag do dnia 28.12.2020 złożono uwagi, uwzględnione w części przez Burmistrza Miasta i Gminy Sztum Postanowieniem z dnia 6 stycznia 2021 r.

W związku z uwzględnieniem uwag sporządzona została II wersja projektu planu, uwzględniająca wniesione uwagi. Ponieważ zmiany dotyczyły rozszerzenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami do drogi wojewódzkiej nr 522, w tym na rejon wglądów widokowych na zespoły historycznej zabudowy i krajobraz kulturowy oraz dodatkowego zjazdu z tej drogi, II wersja projektu planu została przesłana do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz do Zarządu Dróg Wojewódzkich celem uzgodnienia. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków Postanowieniem znak ZN.5150.159.4.2020.JK z dnia 19 lutego 2021 r. odmówił uzgodnienia II wersji projektu planu, podając jako warunek uzgodnienia przywrócenie zasięgu terenu 5.MU z uzgodnionej wersji planu.

W związku z tym, w projekcie planu przywrócono zasięg terenu 5.MU jak w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu), z zachowaniem terenu o szerokości 60 m jako terenu rolnego.

3. Z uwagi na powyższe, następujące uwagi pozostają nieuwzględnione i wymagają rozstrzygnięcia przez Radę Miejską:

1) Uwaga złożona w imieniu P.P.U.H. Cygusy sp. Z o.o. , pismo z dnia 30.11.2020 r. dotycząca:

a) przeznaczania całej działki nr 170/20 obręb Barlevice:

- uwaga pozostaje nieuwzględniona / uwaga zostaje uwzględniona.

#### Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Projekt planu w wersji II, uwzględniający przeznaczenie całej działki nr 170/20 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę usługową, oraz wjazd na ten teren z drogi wojewódzkiej nr 522, został przesłany do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku celem uzgodnienia.

Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków Postanowieniem znak

ZN.5150.159.4.2020.JK z dnia 19 lutego 2021 r. odmówił uzgodnienia II wersji projektu

planu, w której cała działkę nr 170/20 przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową i usługową, podając jako warunek uzgodnienia przywrócenie zasięgu terenu 5.MU z uzgodnionej wersji planu. Zachowanie zachodniej części działki nr 170/20 bez zabudowy, jako teren rolniczy w celu ochrony wartości zabytkowych, walorów kulturowych i krajobrazowych obszaru objętego planem i jego otoczenia, w tym w szczególności: ochrona ekspozycji historycznej zespołów zabudowy oraz cmentarza, ochrona alei wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 522.

b) niefortunnego umieszczenia terenu 4.MU w terenie występują mursze torfowe, podmokłe łąki i teren przylega do przyszłej działalności produkcyjnej na przyległych terenach.

- uwaga pozostaje nieuwzględniona / uwaga zostaje uwzględniona.

#### **UZASADNIENIE NIEUWZGLĘDNIENIA**

Uwaga nie dotyczy zmiany przeznaczenia terenów o symbolu 4.MU jako terenów rolniczych, zawiera natomiast wątpliwości dotyczące przeznaczenia tego terenu pod zabudowę ze względu na uwarunkowania środowiskowe i sąsiedztwo planowanych funkcji produkcyjnych.

Teren o symbolu 4.MU położony jest po północnej stronie drogi gminnej prowadzącej ze Szpitalnej Wsi w kierunku zachodnim – do Czernina. Zabudowa terenu stanowić będzie przedłużenie ciągu zabudowy znajdującej się na odcinku wschodnim tej drogi, po jej południowej stronie, a sposób zabudowy jest zgodny z historycznymi przesłankami.

W terenie występują rowy melioracyjne, plan dopuszcza ich przebudowę lub likwidację pod warunkiem wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód i zabezpieczenia terenów przyległych przed zalewaniem.

Pod względem przestrzennym i funkcjonalnym teren jest właściwy do zabudowy a plan zawiera wymogi i warunki, które należy spełnić na etapie realizacji inwestycji.

Ponadto ustalenie w planie terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową jest zgodne z petycją mieszkańców zgłoszą do projektu planu w okresie wyłożenia do publicznego wglądu (pismo z dnia 30.11.2020 r.) . Z tego względu przeznaczenie terenu 4.MU na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej zostają utrzymane.

2) Uwaga złożona w trakcie dyskusji publicznej w dniu 9.12.2020 r. , przez mieszkańca Szpitalnej Wsi: działkę nr 170/20 obręb Barlevice przeznaczyć pod zabudowę.

- uwaga pozostaje nieuwzględniona / uwaga zostaje uwzględniona.

#### Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Projekt planu w wersji II, uwzględniający przeznaczenie całej działki nr 170/20 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę usługową, oraz wjazd na ten teren z drogi wojewódzkiej nr 522, został przesłany do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku celem uzgodnienia.

Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków Postanowieniem znak

ZN.5150.159.4.2020.JK z dnia 19 lutego 2021 r. odmówił uzgodnienia II wersji projektu planu, w której cała działkę nr 170/20 przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową i usługową, podając jako warunek uzgodnienia przywrócenie zasięgu terenu 5.MU z uzgodnionej wersji planu. Zachowanie zachodniej części działki nr 170/20 bez zabudowy, jako teren rolniczy w celu ochrony wartości zabytkowych, walorów kulturowych i krajobrazowych obszaru objętego planem i jego otoczenia, w tym w szczególności: ochrona ekspozycji historycznej zespołów zabudowy oraz cmentarza, ochrona alei wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 522.

3) Uwaga złożona przez pana G.S. , pismo z dnia 09.12.2020 r. dotycząca uwzględnienia projektu koncepcyjnego rozszerzonego obszaru 5.MU wraz z towarzyszącą drogą wewnętrzną - uwaga pozostaje nieuwzględniona / uwaga zostaje uwzględniona,

#### Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Projekt planu w wersji II, uwzględniający przeznaczenie całej działki nr 170/20 pod

zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową, oraz wjazd na ten teren z drogi wojewódzkiej nr 522, został przesłany do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku celem uzgodnienia.

Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków Postanowieniem znak ZN.5150.159.4.2020.JK z dnia 19 lutego 2021 r. odmówił uzgodnienia II wersji projektu planu, w której cała działka nr 170/20 przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową i usługową, podając jako warunek uzgodnienia przywrócenie zasięgu terenu 5.MU z uzgodnionej wersji planu. Zachowanie zachodniej części działki nr 170/20 bez zabudowy, jako teren rolniczy w celu ochrony wartości zabytkowych, walorów kulturowych i krajobrazowych obszaru objętego planem i jego otoczenia, w tym w szczególności: ochrona ekspozycji historycznej zespołów zabudowy oraz cmentarza, ochrona alei wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 522.  
- uwaga pozostaje nieuwzględniona / uwaga zostaje uwzględniona

Przewodniczący Rady Miejskiej

Czesław Oleksiak

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w Górkach, obręb Barlevice 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 planem występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy:
  - a) budowa sieci wodociągowej w drodze publicznej 04.KDD;
  - b) budowa sieci kanalizacji sanitarnej w drodze 03.KDD i 04.KDD.
2. Na obszarze objętym planem występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej zaliczone do zadań własnych gminy: budowa dróg gminnych w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 03.KDD 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 2019 r. 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



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.) dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Górkach, obręb Barlevice**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Górkach, obręb Barlevice dostępne są pod adresem: [http://sztum2.e-geoportal.pl/wms/sztum:jednostki\\_view\\_obowiazujace](http://sztum2.e-geoportal.pl/wms/sztum:jednostki_view_obowiazujace).

Przewodniczący Rady Miejskiej  
Czesław Oleksiak

## **U Z A S A D N I E N I E**

### **I. INFORMACJA O OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM**

#### **I.1. Podstawa prawna**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Górkach, obręb Barlevice sporządza się na podstawie uchwały nr X.68.2019 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 02 lipca 2019 r.

Celem sporządzenia planu jest ustalenie na tym obszarze funkcji produkcyjnych i usługowych oraz w środkowej części obszaru lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW oraz

obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

## **I.2. Opis obszaru objętego planem**

### POŁOŻENIE TERENU

Wieś obrębowa Górki położona jest w środkowej części gminy Sztum, na zachód od miasta Sztum. Obszar objęty planem położony jest w południowej części miejscowości Górki w obrębie Barlewice. Powierzchnia terenu obejmuje powierzchnie ok. 98,75 ha.

Granice obszaru objętego planem stanowią:

- od północy - droga wojewódzka nr 517 (Sztum – Tropy Sztumskie) klasy Z,
- od wschodu - droga wojewódzka nr 522 (Górki- Prabuty- Trumieje- Sobiewola) klasy Z,
- od południa – droga gminna nr 218518G prowadząca z miejscowości Szpitalna Wieś do miejscowości Czernin.
- od zachodu – zachodnia granica działki nr 164/9 oraz droga w obrębie działki nr 169/6.

### ISTNIEJĄCE UŻYTKOWANIE TERENU

W północno – zachodniej części obszaru objętego planem znajdują się tereny produkcyjne i usługowe: zakład ADM Czernin S.A., zakład MATEX, zakład MATERBUD. Tereny zainwestowane zajmują powierzchnię ok 10,50 ha. Po wschodniej stronie zakładu ADM Czernin znajduje się parking o pow. ok.1,50 ha. W południowo - zachodniej części terenu znajduje się las o powierzchni ok. 7,50 ha. Pozostały obszar zajmują grunty rolne o powierzchni ok. 70 ha.

### UZBROJENIE TERENU

Tereny zainwestowane są uzbrojone w sieci: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowe, elektroenergetyczne.

Przez północną i środkową część terenu przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV.

Przez północno-wschodnią, zachodnią i południową część terenu przechodzi sieć wodociągowa.

W sąsiedztwie obszaru planu występują:

- po stronie zachodniej: tereny zainwestowane miejscowości Czernin,
- po stronie północno – wschodniej: tereny zainwestowane miejscowości Górki,
- po stronie południowo - zachodniej: tereny zainwestowane miejscowości Szpitalna Wieś,
- po stronie wschodniej i południowej: tereny rolnicze.

### STAN FORMALNO – PRAWNY

Dla obszaru objętego planem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dla terenów istniejących zakładów w latach 2012 – 2019 wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy dotyczące rozbudowy istniejących budynków produkcyjnych, magazynowych, administracyjno-socjalnych. Część z tych inwestycji należy do grupy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

### STAN WŁASNOŚCI.

W obszarze objętym planem występują następujące formy własności:

- spółki handlowe, do których należy większość działek zainwestowanych, położonych w północnej części terenu oraz działka położona w południowej części terenu, pomiędzy drogą wojewódzką nr 522 a drogą gminną prowadzącą wzdłuż południowej granicy obszaru planu,
- osoby fizyczne, do których należy zachodnia część terenów zainwestowanych,
- Skarb Państwa, do którego należy działka z terenem leśnym,
- Gmina Sztum, która jest właścicielem działek drogowych: drogi prowadzącej wzdłuż południowej granicy terenu, drogi prowadzącej wzdłuż zachodniej granicy terenu oraz drogi wzdłuż południowej i zachodniej granicy terenu ADM Czernin.

Pozostałe tereny, stanowiące grunty rolne, są własnością Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

### STAN ŚRODOWISKA

Teren jest wzniesiony w części północnej (rzędne wynoszą ok. 65 m n.p.m.), opada łagodnie w kierunku południowym (rzędne wynoszą ok 56 m n.p.m.). W środkowej części występują łąki, pokryte samosiejkami krzewów i drzew.

Wśród gruntów rolnych występują grunty rolne klasy IV i V oraz łąki klasy III, IV i V. Łąki klasy III zajmują powierzchnię ok. 12 ha.

W części północnej pierwszy poziom wód gruntowych występuje na głębokości ok. 1,50 m poniżej poziomu terenu, co umożliwia bezpieczne posadowienie budynków. W części południowej – na terenie łąk, pierwszy poziom wód gruntowych występuje na głębokości ok 1,00 - 0,50 m poniżej poziomu terenu.

Topoklimat jest korzystny dla stałego pobytu ludzi, stan środowiska jest dobry.

W generalnej ocenie większość terenów jest przydatna do zabudowy, jedynie w obniżeniach terenu występują gorsze warunki posadowienia budynków.

Teren posiada korzystne, pod względem środowiskowym, warunki do lokalizacji zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, zabudowy usługowej.

W obszarze objętym planem nie występują:

- chronione obszary przyrodnicze, obszary regionalnej osnowy przyrodniczej,
- obszary Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000,
- udokumentowane zasoby wód podziemnych,
- udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla,
- obszary zagrożone powodzią,
- obszary zagrożone osuwaniem się mas zmiennych.

### I.3. Planowane funkcje

Na obszarze objętym planem ustala się następujące funkcje:

**1) teren 1.PU:** teren położony w części północnej i północno – zachodniej, obejmujące tereny zainwestowane i działkę nr 164/9, przyległą od strony zachodniej:

- a) tereny produkcji, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej;
- b) dopuszcza się: lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, lokalizację parkingów nie związanych z funkcjami terenu, w tym ogólnodostępnych, odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW na jednej działce budowlanej objętej inwestycją wraz ze strefami ochronnymi lokalizowane wyłącznie na budynkach, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i wszelkich biogazowni, oraz: uzbrojenie terenu, obiekty pomocnicze, funkcję mieszkalną (1 mieszkanie) w budynku usługowym;
- c) wyklucza się: usługi turystyki, tereny sportu i rekreacji, opieki i wychowania, zdrowia i opieki społecznej;

**2) teren 2.PU,UC i teren 3.PU,UC** – tereny położone w części północnej, środkowej i południowej:

- a) tereny produkcji, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, tereny lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW na jednej działce budowlanej objętej inwestycją wraz ze strefami ochronnymi, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i wszelkich biogazowni,
- 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, odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW i powyżej 100 kW lokalizowanych wyłącznie na budynkach, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i wszelkich biogazowni, uzbrojenie terenu, funkcję mieszkalną (1 mieszkanie) w budynku usługowym;

**3) teren 4.MU i 5.MU** - tereny położone są w południowej części, wzdłuż drogi prowadzącej ze Szpitalnej Wsi do Czernina: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej; forma zabudowy nawiązująca do form zabudowy historycznej występującej w miejscowości Szpitalna Wieś;

**4) tereny 6.R i 7.R** – tereny położone w środkowej i w południowej części obszaru objętego planem, obejmujące grunty klasy III (głównie łąki z siecią rowów melioracyjnych): tereny zachowuje się w użytkowaniu rolniczym z wykluczeniem zabudowy;

**5) tereny 8.ZW i 9.ZW** - tereny istniejących zadrzewień położone w południowo-zachodniej i północno – zachodniej części: tereny zachowane w obecnej funkcji, jako tereny zadrzewione;

**6) teren 10.ZL** – istniejący las, położony w południowo - zachodniej części terenu: teren zachowany w użytkowaniu leśnym;

W terenie 2.PU,UC od strony zachodniej ustalono wymóg wprowadzenia pasa zieleni krajobrazowo - izolacyjnej o szerokości 10m i 12m.

Biorąc pod uwagę planowane zagospodarowanie ustala się rozbudowę układu komunikacyjnego dróg gminnych poprzez:

- poszerzenie drogi gminnej prowadzącej wzdłuż południowej granicy obszaru objętego planem (teren 03.KDD),
- przedłużenie istniejącej drogi gminnej prowadzącej za boiskiem sportowym w kierunku północnym i północno – wschodnim (teren 04.KDD), do połączenia z drogą wojewódzką nr 522 (teren 02.KDZ).

Ustalone funkcje i zasady zagospodarowania umożliwią realizację celów i kierunków rozwoju wynikających z dokumentów krajowych, wojewódzkich i gminnych odnoszących się do:

- wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich, wykorzystanie potencjału wewnętrznego wszystkich terytoriów,
- uzupełniania i kontynuacji obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej,
- wsparcia przedsięwzięć z zakresu efektywności energetycznej i preferowania lokalizacji instalacji do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych,
- ochrony obszarów o charakterystycznym krajobrazie kulturowym lub znaczeniu historycznym,
- podniesienia atrakcyjności inwestycyjnej Miasta i Gminy Sztum, wsparcia lokalnej przedsiębiorczości, aktywizacji biernych zawodowo i bezrobotnych,
- pozyskanie nowych inwestycji zewnętrznych, utworzenie spójnego, proinwestycyjnego wizerunku gminy Sztum.

Wyznaczenie terenów pod lokalizację odnawialnych źródeł energii jest zgodne ze Strategią rozwoju kraju, Planem zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego i strategią rozwoju miasta i gminy Sztum.

Bilans terenów - ogółem powierzchnia obszaru objętego planem: 98,75 ha

w tym:

- terenu produkcji, składów, magazynów, tereny zabudowy usługowej (PU): 16,03 ha
- terenu produkcji, składów, magazynów, tereny zabudowy usługowej , obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (PU,UC): 40,68 ha
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (MU): 3,07 ha;
- tereny rolnicze (R): 21,74 ha
- tereny zadrzewień (ZW): 4,44 ha
- lasy (ZL): 7,75 ha
- tereny dróg publicznych (KDZ,KDD): 4,62 ha
- tereny dróg wewnętrznych (KDW): 0,22 ha.

W obszarze objętym planem na cele nierolnicze przeznacza się 57,60 ha gruntów rolnych klasy IV – VI.

#### **4. Zgodność ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum**

Obszar objęty planem – poza działką nr 164/9, objęty jest zmianą studium sporządzaną na podstawie uchwały nr VII.51.2019 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 10 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sztum dla fragmentu miejscowości Górki, obręb Barlevice, uchwaloną uchwałą nr XXII.166.2020 z dnia 29 lipca 2020 r.

W zmianie Studium dla części północnej (terenów zainwestowanych i terenu przyległego od strony wschodniej), ustalono tereny o symbolu PU – *obszary istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej*. Dla pozostałego terenu ustalono:

- dla terenu położonego w południowej części – wzdłuż drogi prowadzącej do Czernina, oznaczonego symbolem MU– *obszary istniejącej i projektowanej ekstensywnej mieszkaniowo-usługowej na terenie wiejskim,*
- dla terenu zadrzewień położonych w zachodniej części obszaru objętego planem, oznaczonego

- symbolem Z – obszary zieleni izolacyjnej (ochronnej), istniejącej i do uzupełnień,
- dla pozostałego terenu, oznaczonego symbolem PU1- obszary projektowanej zabudowy produkcyjno-usługowej, obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW strefami ochronnymi.

W planie miejscowym, ze względów rolniczych i przyrodniczych w użytkowaniu rolniczym zachowano grunty rolne klasy III położone w środkowej części obszaru objętego planem. Tereny te mogą zostać zainwestowane po wykorzystaniu innych gruntów rolnych klasy III położonych w obszarze gminy, które wcześniej uzyskały zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nie zostały jeszcze zainwestowane.

Dla działki nr 164/9 obowiązują ustalenia Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum” uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Sztumie Nr XXXIV.267.2017 z dnia 29 marca 2017 r. Dla działki tej ustalono przeznaczenie: obszary Mu: obszary istniejącej i projektowanej obszary istniejącej i projektowanej ekstensywnej mieszkaniowo-usługowej na terenie wiejskim. Działka przylega do terenu, dla którego w zmianie studium (2020 r.) ustalono przeznaczenie - tereny o symbolu PU – *obszary istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej.*

W Studium, biorąc pod uwagę skalę mapy (1:10 000), na której opracowano rysunek Studium, dopuszczono, po dokonaniu odpowiedniej analizy na etapie opracowania planów miejscowych, dopuszczono korektę granic wyznaczonych terenów – stref funkcjonalnych.

Wykonana w trakcie sporządzania planu analiza dla działki nr 164/9 i terenów przyległych wykazała:

- po stronie wschodniej działki znajdują się tereny o funkcji produkcyjnej i usługowej,
- po stronie zachodniej działki znajdują się tereny rolnicze,
- po stronie południowej znajduje się teren leśny, który oddziela działkę 164/9 od terenów zabudowy mieszkaniowej miejscowości Czernin.

Dla działki nr 164/9 można ustalić funkcje zabudowy produkcyjnej i usługowej, z dopuszczeniem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. ponieważ:

- funkcje te stanowiąc będą kontynuację funkcji istniejących po stronie wschodniej,
- działka oddzielona jest od terenów istniejącej zabudowy terenem leśnym i dodatkowo zaprojektowaną wzdłuż granicy zachodniej i południowej strefą zieleni - funkcje produkcyjne i usługowe ustalone dla tej działki nie będą stanowiły zagrożenia ani uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Ustalone na obszarze objętym planem, w tym na działce nr 164/9 funkcje uznaje się za zgodne ze Studium. Funkcje i wskaźnik przyjęte w planie są zgodne z ustaleniami Zmiany Studium.

## **II. UZASADNIENIE WYNIKAJĄCE Z ART. 15 UST. 1 – 3 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 r. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

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

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

W projekcie planu powyższe wymagania wprowadzono poprzez ustalenie:

- kolorystyki budynków,
- dostosowania masztów telefonii komórkowej do krajobrazu,
- maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- wskaźników zagospodarowania terenów,
- wysokości zabudowy i kształtu dachu.



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

Wymagania zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

- a) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, odnoszących się do ochrony siedlisk i gatunków chronionych, ustalenia zasad dla wycinki drzew, ustalenia zasad kształtowania terenów biologicznie czynnych;
- b) zasad racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowania gruntami, odnoszących się do zasad prowadzenia prac budowlanych;
- c) zasady ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi, odnoszące się do: emisji zanieczyszczeń, gospodarki ściekowej, realizacji dojazdów i parkingów;
- d) zasady lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi, odnoszące się do: ochrony środowiska przed zanieczyszczeniami, ochrony ludności (mieszkańców i osób zatrudnionych) przed zanieczyszczeniami i uciążliwościami funkcji usługowych i produkcyjnych.

W celu ochrony walorów krajobrazowych, przyrodniczych, środowiskowych obszaru ustalono:

- a) zachowanie istniejącego lasu, terenów zadrzewionych, gruntów rolnych klasy III w dotychczasowym użytkowaniu,
- b) zachowanie szpalerów drzew w drogach wojewódzkich;
- c) zasady ochrony istniejącego systemu melioracyjnego.

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

Na obszarze objętym planem nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych.

Na obszarze objętym planem ustala się zasady ochrony zabytków ujętych w GEZ oraz krajobrazu kulturowego:

- ochronę stanowisk archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków (nr 1041 i nr 1176), dla których ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
- ochronę krajobrazu strefy ochrony otoczenia zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie z zespołem zamkowym, która obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu zabytkowego oraz ochronę krajobrazu kulturowego,
- ochronę ekspozycji na zespoły historycznej zabudowy i krajobraz kulturowy, położone w terenach przyległych,
- ochronę alei drzew występujących wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 522.

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

Wymagania w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych spełniono poprzez wprowadzenie:

- a) nakazu:
  - przyjęcia do celów grzewczych rozwiązań niskoemisyjnych i odnawialnych źródeł energii;
  - oczyszczenia wód odprowadzanych do gruntu i wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) zakazu:
  - składowania odpadów w miejscach nie przeznaczonych do tego celu;
  - zakazu stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki ściekowej, które mogłyby spowodować dostanie się ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
- c) ustalenia zasad odnoszących się do prowadzonej działalności:
  - zakres uciążliwości dla środowiska z lokalizacji poszczególnych funkcji winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;



- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami;
- d) strefy funkcyjnej wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV dla zachowania wymogów bezpiecznego użytkowania i zagospodarowania terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- e) ustaleń dotyczących wskaźników miejsc postojowych dla potrzeb osób niepełnosprawnych w obrębie miejsc postojowych ustalono zabezpieczenia 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 możliwości realizacji w obszarze objętym planem funkcji produkcyjnych, usługowych, a na części obszaru obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW strefami ochronnymi. Realizacja ustaleń planu umożliwi lokalizację nowych obiektów usługowych i produkcyjnych, utworzenie nowych miejsc pracy i wpływy dla Gminy z podatków.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

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

Wymagania powyższe zostały spełnione poprzez zachowanie w terenie 1.PU istniejących funkcji i poprzez ich rozszerzenie oraz ustalenie dla terenu 2.PU i 3.PU również funkcji produkcyjnych i usługowych.

Biorąc pod uwagę ochronę gruntów rolnych klasy III – tereny te zachowano w użytkowaniu rolniczym.

Teren leśny i tereny zadrzewień ze względów przyrodniczych i krajobrazowych również zachowano w dotychczasowym użytkowaniu.

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

Wymagania powyższe zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie do ustaleń planu uwagi zawartej w treści wniosku Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Gdańsku dotyczącego zgłaszania planowanych obiektów o wysokości równej i wyższej niż 50 m na poziomym terenie do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

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

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez:

- poszerzenie drogi publicznej – gminnej przebiegającej wzdłuż południowej granicy terenu (teren 03.KDD), dla poprawy bezpieczeństwa i standardu obsługi,
- ustalenie przedłużenia drogi publicznej - gminnej (teren 04.KDD) wzdłuż zachodniej granicy terenu 2.PU,UC do połączenia z drogą wojewódzką nr 522.

#### **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:

- możliwość realizacji uzbrojenia terenu w obszarach przeznaczonych pod zabudowę, a na terenach rolniczych i leśnych możliwość realizacji infrastruktury dopuszczonej przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

- wymogu uwzględnienia przy planowaniu sieci wodociągowej przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
- wymogu 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.

#### **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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Sztum wykonał następujące działania:

- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy i w BIP informacji o podjęciu przez Radę Miejską uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu i możliwości składania uwag i wniosków do planu,
- zamieścił w prasie – Dziennik Bałtycki ogłoszenia oraz na stronie internetowej miasta i gminy Sztum informacji o podjęciu przez Radę Miejską uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu i możliwości składania uwag i wniosków do planu,
- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy, w BIP i w prasie informacji o wyłożeniu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz o możliwości składania uwag i wniosków do tych dokumentów.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Górkach, obręb Barlevice został wyłożony do publicznego wglądu od dnia 16 listopada 2020 r. do dnia 14 grudnia 2020 r. Dyskusja publiczna na przyjętych rozwiązaniach odbyła się w dniu 9 grudnia 2020 r. Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu upłynął w dniu 28 grudnia 2020 r.

W okresie udostępnienia projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 16.11.2020 r. do dnia 14.12.2020 r., w trakcie dyskusji publicznej w dniu 9.12.2020 r., oraz w terminie składania uwag do dnia 28.12.2020 złożono uwagi, uwzględnione w całości przez Burmistrza Miasta i Gminy Sztum Postanowieniem z dnia 6 stycznia 2021 r. W związku z uwzględnieniem uwag sporządzona została II wersja projektu planu, uwzględniająca wniesione uwagi. Ponieważ zmiany dotyczyły rozszerzenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami do drogi wojewódzkiej nr 522, w tym na rejon wglądów widokowych na zespoły historycznej zabudowy i krajobraz kulturowy oraz dodatkowego zjazdu z tej drogi, II wersja projektu planu została przesłana do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz do Zarządu Dróg Wojewódzkich celem uzgodnienia. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków Postanowieniem znak ZN.5150.159.4.2020.JK z dnia 19 lutego 2021 r. odmówił uzgodnienia II wersji projektu planu, podając jako warunek uzgodnienia przywrócenie zasięgu terenu 5.MU z uzgodnionej wersji planu.

W związku z tym, w projekcie planu przywrócono zasięg terenu 5.MU jak w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu), z zachowaniem terenu o szerokości 60 m jako terenu rolnego.

Tym samym Burmistrz Miasta i Gminy Sztum nie uwzględnił następujących uwag, dotyczących przeznaczenia całej działki nr 170/20 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę usługową, z wjazdem z drogi wojewódzkiej nr 522:

- 1) Uwaga złożona w imieniu P.P.U.H. Cygusy sp. Z o.o. , pismo z dnia 30.11.2020 r. dotycząca przeznaczenia całej działki nr 170/20 obręb Barlevice
- 2) Uwaga złożona w trakcie dyskusji publicznej w dniu 9.12.2020 r. , przez mieszkańca Sz3)
- 3) Uwaga złożona przez pana G.S. , pismo z dnia 09.12.2020 r. dotycząca uwzględnienia

projektu koncepcyjnego rozszerzonego obszaru 5.MU wraz z towarzyszącą drogą wewnętrzną.

Uwagi wymagają rozstrzygnięcia przez Radę Miejską przed uchwaleniem planu.

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

Wymagania wynikające z potrzeb interesu publicznego opisano też w pkt 1.8.

Wymagania wynikające z potrzeb interesu publicznego opisano też 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 planem obsługiwany jest komunikacyjnie przez:

- drogę wojewódzką nr 517, prowadząca wzdłuż północnej granicy terenu,
- drogę wojewódzką nr 522, prowadząca wzdłuż wschodniej granicy terenu,
- istniejącą drogę gminną nr 218518G, prowadząca wzdłuż południowej granicy terenu (teren 03.KDD) z miejscowości Szpitalna Wieś do miejscowości Czernin),
- istniejącą drogę gminną prowadzącą przy boisku w miejscowości Czernin, którą przedłuża się w kierunku północnym i zachodnim do połączenia z drogą wojewódzką nr 517 (teren 04.KDD).

Drogami wojewódzkimi przebiegają trasy komunikacji zbiorowej, przystanki autobusowe znajdują się: w sąsiedztwie zakładu ADM Czernin i w sąsiedztwie zabudowań Szpitalnej Wsi.

Dostęp osób zatrudnionych na tym terenie do komunikacji zbiorowej jest zapewniony.

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

Na obszarze objętym planem nie ustala się przebiegu wydzielonych ścieżek rowerowych i ciągów pieszych. Ustala się możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych i pieszych w terenach 1.PU, 2.PU,UC, 3.PU,UC, 4.MU – stosowanie do potrzeb.

### **3.3. 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 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 planem obejmuje w części północnej teren istniejącej zabudowy a w części pozostałej tereny rolne, przeznaczone w Studium do zabudowy na funkcje produkcyjne i usługowe, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i zarządzania odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW. Tereny te przylegają do terenów istniejącej zabudowy i stanowią ich kierunek rozwoju uzasadniony technicznie i komunikacyjne.

Obiekty o planowanych funkcjach winny znajdować się poza obszarami zwartej zabudowy miejskiej, więc ich lokalizacja w tym terenie jest uzasadniona.

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

Obszar objęty planem nie jest objęty planem miejscowym. Opracowanie „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Sztum za okres 2011 – 2015”, zawiera między innymi wskazania do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich zmian. Sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego winny następować w wypadku:

- złożonych wniosków do planu uzasadnionych prawnie lub faktycznie,
- procesów inwestycyjnych.

W obszarze objętym planem wystąpiły uwarunkowania uzasadniające podjęcie opracowania planu: wnioski inwestorów dotyczących budowy obiektu usługowego oraz ciągły rozwój istniejących tu zakładów produkcyjnych i usługowych. W przypadku braku planu miejscowego wymagane jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy, co jest procesem długotrwałym i przedłuża inwestowanie.

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

Realizacja ustaleń planu spowoduje wzrost dochodów gminy w związku z:

- opłatą adiacencką z tytułu podziału terenu na działki budowlane i realizacji przez gminę infrastruktury technicznej,
- opłatą planistyczną z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- podatkiem od gruntów, na których powstanie nowa zabudowa i od budynków,

Realizacja ustaleń planu wymagać będzie inwestycji publicznych obejmujących:

- budowę drogi publicznej wzdłuż południowej granicy terenu, dla obsługi projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej - teren 03.KDD,
- budowę drogi publicznej wzdłuż zachodniej granicy terenu, dla obsługi projektowanych terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej - teren 04.KDD oraz budowę uzbrojenia wodociągowego i kanalizacji sanitarnej w tej drodze.