

**Projekt**

z dnia 6 grudnia 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „Centrum miasta Sztum” w jednostce urbanistycznej B14MW/UH przy Placu Wolności w Sztumie.**

Na podstawie art. 20 ust.1, art. 27, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17 i art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 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 2021 r. poz. 1372 ze zm) oraz na podstawie uchwały nr XXI.154.2020 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 02 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „centrum miasta Sztum” w jednostce urbanistycznej B14MW/UH przy Placu Wolności w Sztumie, Rada Miejska w Sztumie uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz.741 ze zm.) stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „Centrum miasta Sztum” w jednostce urbanistycznej B14MW/UH przy Placu Wolności w Sztumie nie narusza ustaleń „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum”, uchwalonej uchwałą nr XXXIV.267.2017 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29.03.2017 r. ze zmianami uchwalonymi uchwałą nr XII.166.2020 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29.07.2020 r.

2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „centrum miasta Sztum” w jednostce urbanistycznej B14MW/UH przy Placu Wolności w Sztumie, zwaną dalej „planem”.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok.0,20 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: 500, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „centrum miasta Sztum” w jednostce urbanistycznej B14MW/UH przy Placu Wolności w Sztumie stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „centrum miasta Sztum” w jednostce urbanistycznej B14MW/UH przy Placu Wolności w Sztumie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „centrum miasta Sztum” w jednostce urbanistycznej B14MW/UH przy Placu Wolności w Sztumie, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 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: 500 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) oznaczenie 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) przeznaczenie terenów: MU,ZP - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny zieleni urządzonej; MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; tereny zabudowy usługowej, KDG - teren dróg publicznych, droga główna; KS – teren obsługi komunikacji samochodowej – parking;
- 7) obszar wpisany do rejestru zabytków objęty strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej – cały obszar objęty planem;
- 8) strefa ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków AZP 21- 48/22 Sztum 4 – cały obszar objęty planem;
- 9) budynki ujęte w ewidencji zabytków;
- 10) historyczne podziały parcelacyjne objęte ochroną ustaleniami planu;
- 11) historyczna pierzeja;
- 12) zieleń izolacyjno-krajobrazowa.

3. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu, nie wymienione w ust. 2, stanowią informacje i nie są ustaleniami planu.

4. Położenie linii rozgraniczających terenu 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. Wyjaśnienia pojęć używanych w niniejszym planie**

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

- 1) uzbrojenie terenu: w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 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: linia oznaczająca 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 tą linię maksymalnie o 1,50 m, z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych, oraz części budynków całkowicie zagłębionych pod ziemią;
- 4) obowiązujące linie zabudowy: linie, przy której musi być usytuowane lico zewnętrznej ściany budynku na długości minimum 70% długości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów, tarasów; lico budynku może być cofnięte do 2,00m w celu lokalizacji: podestów wejściowych, schodów zewnętrznych i pochylni oraz tarasów.
- 5) odnawialne źródła energii: w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna: teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego i przepisów odrębnych;
- 7) powierzchnia zabudowy: powierzchnia rzutu poziomego budynków w stanie wykończonym, wyznaczona przez rzut na powierzchnię terenu wszystkich jego ścian zewnętrznych; do powierzchni zabudowy nie zalicza się części budynków znajdujących się całkowicie pod powierzchnią terenu oraz terenów placów, parkingów, dojazdów i dojazdów do budynków;
- 8) przepisy odrębne: przepisy ustaw oraz rozporządzenia wykonawcze, przepisy prawa miejscowego;

9) teren: teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w paragrafie 11 niniejszej uchwały, przeznaczony pod obiekty i urządzenia oraz obiekty związane z zagospodarowaniem terenu;

10) wskaźnik zabudowy: maksymalna dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej objętej inwestycją w stosunku do powierzchni tej działki budowlanej wyrażona w procentach;

11) wysokość:

a) wysokość budynków: w rozumieniu przepisów prawa budowlanego i przepisów powiązanych;

b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: wysokość mierzona od projektowanego poziomu terenu do najwyższego punktu tego obiektu, dla masztów telekomunikacyjnych wysokość mierzona do najwyższego punktu masztu.

2. Inne pojęcia i określenia używane w niniejszym planie należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi a w przypadku braku takich definicji, zgodnie z definicjami słownikowymi.

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

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe:

1) dla elewacji budynków stosować wykończenie z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, kamień; dla tynku obowiązują odcienie beżu, szarości o niskim nasyceniu, bieli, écru;

2) dla dachów dopuszcza się stosowanie wyłącznie pokryć o matowym wykończeniu;

3) urządzenia technologiczne umieszczane na dachu i na elewacji budynku realizować w sposób zamaskowany, np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów;

4) dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie całego budynku.

2. Obszar objęty planem zalicza się do zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów budowlanych.

3. Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,50 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.

### **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

1. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu:

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

2) wycinkę drzew i krzewów prowadzić poza okresem lęgowym ptaków; drzewa przed usunięciem należy zinwentaryzować pod kątem występowania na nich gatunków chronionych, przede wszystkim ptaków, ssaków, owadów i porostów; dla kształtowania terenów zieleni – terenów biologicznie czynnych, należy stosować rośliny o gatunkach rodzimych zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych i z zastosowaniem drzew i krzewów;

3) ustala się nakaz przeprowadzenia i wykonania sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazowych i środowiskowych.

2. Zasady racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowanie gruntami:

1) ustala się nakaz:

a) zebrania przed zabudową terenu wierzchniej warstwy gruntu (gleby) w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych – porządkowych;

b) ograniczenia wykonywania budowlanych prac ziemnych i prac niwelacyjnych do terenu lokalizacji poszczególnych budynków i uzbrojenia terenu;

2) ustala się zakaz wprowadzania zmian w rzeźbie terenu powodujących negatywny wpływ na działki przyległe.

3. Zasady ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi:

- 1) emisja zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do powietrza pochodząca z planowanych inwestycji nie może przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować przekroczeń standardów jakości środowiska poza zagospodarowywanym terenem;
- 2) planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia wód powierzchniowych oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych w obszarze objętym planem i w terenach przyległych;
- 3) zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki ściekowej i gospodarowania odpadami, które mogłyby spowodować dostanie się ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 4) dla utwardzenia dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych stosować nawierzchnie szczelne, nieprzepuszczalne;
- 5) dla utwardzenia dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów osobowych stosować nawierzchnię przepuszczalną (gruntową) lub półprzepuszczalną z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla danej funkcji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w przypadku lokalizowania zabudowy z przeznaczeniem na pobyt ludzi w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej nr 55, ochrona przed tymi uciążliwościami należy do zadań własnych Gminy lub Inwestora oraz jego następców prawnych;
- 8) ochrona przed polami elektromagnetycznymi: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowionych stref ochronnych: nie dotyczy.

4. Zasady lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniami;
- 2) zakres uciążliwości dla środowiska z racji poszczególnych funkcji winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami;
- 4) w celu zachowania swobodnej migracji drobnej zwierzyny ustala się nakaz realizacji przejść umożliwiających migrację drobnej zwierzyny zrealizowanych w formie otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w podmurówce ogrodzeń przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m, lub prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzeń, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm.

### **§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym kształtowania krajobrazów**

1. Obszar planu położony jest w granicach obszaru objętego ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wpisanego do rejestru zabytków, objętego strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej, jako układ urbanistyczny Starego Miasta Sztumu z zespołem zamkowym, wpis do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr rej. 113 (numer dawnego wpisu do rejestru zabytków województwa gdańskiego 82), Decyzja WKZ z dnia 16.07.1959 r.; wszelkie działania w obrębie strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, w tym podziały i scalenia nieruchomości należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; w strefie ustala się:

- 1) lokalizację nowej zabudowy w pierzei zachodniej, pomiędzy obowiązującymi liniami zabudowy i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) nowa zabudowa musi nawiązywać formami architektonicznymi (bryłą, gabarytami, podziałami architektonicznymi, układem i wielkością otworów okiennych i drzwiowych) do zabudowy historycznej z przełomu XIX/XX w., która znajdowała się na tym terenie: rzut prostokątny, dachy dwuspadowe

symetryczne o kącie nachylenia połaci od 25 stopni do 40 stopni, w elewacji zachodniej zastosowanie attyki; wyklucza się dachy płaskie;

- 3) w elewacjach zaakcentować przebieg historycznych podziałów parcelacyjnych; należy wzorować się na architekturze historycznej w zakresie materiału i formy według źródeł archiwalnych; stosować wyłączenie stolarkę okienną i drzwiową o formach i podziałach nawiązujących do wzorców historycznych;
- 4) w zagospodarowaniu terenów uczytelnienie historycznych podziałów parcelacyjnych np.: aranżacją obiektów małej architektury lub zielenią;
- 5) kontynuowanie zasady (kierunków) historycznych podziałów ewidencyjnych; przy wtórnych podziałach na działki zachować kierunek linii podziałów historycznych i stosować linie prostopadłe do linii podziałów historycznych; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od tej zasady;
- 6) obszar obejmuje się strefą ochrony stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków AZP 21-48/22 Sztum 4; dla strefy ustala się: w obrębie strefy 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. W obszarze objętym planem występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków: kamienica, dom mieszkalny z usługami ul. Galla Anonima 3; kamienica, dom mieszkalny ul. Galla Anonima 1 – oznaczone na rysunku planu;

- 1) dla budynków obowiązuje ochrona w zakresie: historycznej bryły, historycznego kształtu dachu, historycznej dyspozycji ścian (tj. artykulacji pionowej i poziomej oraz rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych), historycznego detalu architektonicznego (w tym także wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz tradycyjnych podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), historycznych materiałów budowlanych oraz historycznej kolorystyki; zakaz realizacji dodatkowych lukarn, balkonów, werand w elewacji frontowej oraz bocznej (poza występującymi w historycznej formie);
- 2) ustala się zakaz rozbudowy budynków oraz zakaz stosowania ocieplenia zewnętrznego budynków o historycznym licu ceglanym oraz z detalami architektonicznymi; dopuszcza się remonty i modernizację we wnętrzu budynku przy zachowaniu i ochronie ww. elementów chronionych, oraz dopuszcza się konserwację obiektów;
- 3) wszelkie zamierzenia inwestycyjne (remonty, roboty budowlane w tym rozbiórki) związane z budynkami oraz dotyczące elementów podlegających ochronie, o których mowa w pkt 1, należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi powyżej oraz z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze, obszary górnicze, udokumentowane złoża kopalin, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 2) udokumentowane wody podziemne ani ich strefy i obszary ochronne;
- 3) tereny szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) obszary osuwania się mas ziemnych, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani obszary predysponowane do występowania ruchów masowych.

2. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów podano w kartach terenów.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości;

2) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanych na podstawie przepisów odrębnych obowiązują następujące zasady:

- a) wielkość działki: minimum 150 m<sup>2</sup>;
- b) szerokość frontu działki: minimum 6 m;
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od strony drogi, z której następuje wjazd na działkę 90 stopni z tolerancją 15 stopni, od strony innych dróg dowolny;
- d) dla podziałów dla dojazdów, infrastruktury technicznej itp. dopuszcza się parametry dowolne.

**§ 9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu** Nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) na obszarze objętym planem wyznacza się teren dla dróg publicznych ( fragment drogi krajowej nr 55) – teren 4.KDG, nie wyznacza się terenu dla dróg wewnętrznych;
- 2) dojazd do terenów zgodnie z ustaleniami w kartach terenów, wyklucza się wjazdy na teren z ul. Mickiewicza (drogi krajowej nr 55);
- 3) ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) zasady lokalizacji i wskaźnik miejsc postojowych (stanowisk postojowych) – mp, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów oraz sposób ich realizacji;
  - b) ustala się następujące wskaźniki miejsc do parkowania dla samochodów osobowych (stanowisk postojowych) - mp:
    - dla mieszkań: minimum 1,2 mp/mieszkanie,
    - dla usług: handel - minimum 3 mp na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku jednak nie mniej niż 2 mp na 1 lokal handlowy, gastronomia - minimum 1 mp na 10 m<sup>2</sup> sali konsumpcyjnej, usługi turystyki - minimum 1 mp na 4 łóżka, usługi oświaty (dla budynków szkoła, przedszkole) - minimum 1 mp na 20 dzieci, usługi inne - minimum 2 mp na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu (dla określonej usługi), jednak nie mniej niż 2 mp na 1 lokal usługowy; dodatkowo dla osób zatrudnionych: minimum 1 mp na 10 osób zatrudnionych;
  - c) w ramach miejsc do parkowania wyznaczonych według ww. wskaźników dla usług, należy zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych według następujących wskaźników: minimum 1 mp na każde 10 mp, jednak nie mniej niż jedno miejsce postojowe, otrzymaną liczbę zaokrąglić w górę;
  - d) na parkingach wymagane jest nasadzenie drzew w ilości minimum 1 drzewo na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych;
  - e) realizacja miejsc do parkowania w obrębie działek objętych inwestycją: na powierzchni terenu lub w budynkach;
  - f) ustala się następujące wskaźniki dla usług miejsc do parkowania dla rowerów: minimum 1 mp na każde 5 miejsc do parkowania samochodów, minimum 1.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - b) dla obszaru objętego planem zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne do gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków ustala się: ścieki odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) w zakresie systemów odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
    - ustala się zagospodarowanie wód w miejscu ich powstawania, poprzez zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury, polegającej na między innymi: odprowadzeniu do zbiorników retencyjnych, ogrodów deszczowych lub studni chłonnych,
    - uzupełniająco dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej lub gminnej sieci kanalizacji deszczowej albo poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne,
    - dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób;
  - b) wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia;
  - c) obowiązuje zakaz odprowadzania wód na teren działek sąsiednich;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowych; dla istniejących i projektowanych sieci gazowych obowiązują strefy ochronne (kontrolowane) zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: oparciu o niskoemisyjne i bez emisyjne systemy ogrzewania (w tym z sieci ciepłowniczej) z uwzględnieniem obowiązujących przepisów ustanowionych przez Samorząd województwa pomorskiego;
- 6) w zakresie systemów zasilanie w energię elektryczną ustala się:
  - a) istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną należy przystosować do planowanego zagospodarowania;
  - b) usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi odbywa się w porozumieniu z zarządcą sieci;
  - a) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki.
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych; dopuszcza się odnawialne źródła energii o mocy do 20 kW na jednej działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów;
  - c) zagospodarowanie terenu winno uwzględniać istniejące urządzenia elektroenergetyczne z uwzględnieniem istniejących norm i przepisów;
  - d) przebudowa urządzeń i lokalizacja nowych urządzeń w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 7) system telekomunikacyjny i teletechniczny:
  - a) linie telekomunikacyjne i teletechniczne należy projektować jako podziemne z rozprawdzeniem w terenach przewidzianych pod drogi lub w terenach przeznaczonych pod zabudowę – w dojazdach lub wzdłuż granic działek;
  - b) części nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami: ustala się gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami obowiązującymi w gminie Sztum.

**§ 11. Ustalenia szczegółowe zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „Centrum miasta Sztum”, karta terenu 1.MU (powierzchnia ok. 0,05 ha)**

**1. Przeznaczenie terenu**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy usługowej;
- 3) dopuszcza się:
  - a) połączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej w jednym budynku;

- b) uzbrojenie terenu nie związane z zagospodarowaniem terenu;
- c) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje o mocy do 20 kW na jednej działce budowlanej, z wykluczeniem urządzeń zasilanych energią wiatru (nie dotyczy urządzeń zasilających punktu oświetleniowe) oraz wszelkie biogazownie; do bilansu mocy nie wlicza się urządzeń zasilających punkty oświetleniowe;

4) wyklucza się:

- a) lokalizację nowych budynków, w tym gospodarczych i garaży;
- b) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5 oraz ust 6.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 6.

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

1) teren położony jest w granicach obszaru objętego ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wpisanego do rejestru zabytków, objętego strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej, jako układ urbanistyczny Starego Miasta Sztumu z zespołem zamkowym, wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr rej. 113 (numer dawnego wpisu do rejestru zabytków województwa gdańskiego 82), Decyzja WKZ z dnia 16.07.1959 r.; wszelkie działania w obrębie strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, w tym podziały i scalenia nieruchomości należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; w terenie obowiązują ustalenia zawarte w 7 ust.1;

2) w terenie znajdują się budynki ujęte w ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 5 oraz z ust 6.

6. Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) obowiązujące linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalny 0,00, maksymalny 0,70;
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 3% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 5) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0, maksymalna 2,50;
- 6) wysokość i forma zabudowy:
  - a) budynki ujęte w ewidencji zabytków: zgodnie z ustaleniami podanymi w § 7 ust. 2
  - b) inne obiekty budowlane: wysokość do 10 m.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren znajduje się w strefie kontrolowanej lotniska wojskowego w Królewie Malborskim; zagospodarowanie terenu realizować w oparciu o ustawę Prawo Lotnicze z dnia 3 lipca 2002 r. z obowiązującymi zmianami; budowana i modernizowana infrastruktura telekomunikacyjna nie może oddziaływać negatywnie na funkcjonowanie urządzeń i sprzętu wojskowego ( w tym na systemy łączności) znajdujące się na wyposażeniu ww. kompleksu wojskowego w Królewie Malborskim.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust.3.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 200 m<sup>2</sup>; nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej.



10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dostępność drogowa: dojazd z ul. Galla Anonima;
- 2) wskaźniki miejsc postojowych: dowolne.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dotyczące systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 10 ust.2.

12. Ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0% (nie zmienia się przeznaczenia terenu).

**§ 12. Ustalenia szczegółowe zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „Centrum miasta Sztum”, karta terenu 2.MU,ZP (powierzchnia ok. 0,14 ha)**

1. Przeznaczenie terenu

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy usługowej;
- 3) tereny zieleni urządzonej;
- 4) dopuszcza się:
  - a) zagospodarowanie terenu jedną z funkcji wymienionych w pkt 1, 2, 3 lub połączenie tych funkcji;
  - b) połączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej w jednym budynku;
  - c) uzbrojenie terenu nie związane z zagospodarowaniem terenu;
  - d) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje o mocy do 20 kW na jednej działce budowlanej; do bilansu mocy nie wlicza się urządzeń zasilających punkty oświetleniowe;
  - e) altany dla terenu zieleni urządzonej;
- 5) wyklucza się:
  - a) lokalizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących;
  - b) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
  - c) przy zagospodarowaniu terenu zielenią urządzoną wyklucza się lokalizację budynków.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5 oraz ust 6.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 6.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w granicach obszaru objętego ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wpisanego do rejestru zabytków, objętego strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej, jako układ urbanistyczny Starego Miasta Sztumu z zespołem zamkowym, wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr rej. 113 (numer dawnego wpisu do rejestru zabytków województwa gdańskiego 82), Decyzja WKZ z dnia 16.07.1959 r.; wszelkie działania w obrębie strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, w tym podziały i scalenia nieruchomości należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; w terenie obowiązują ustalenia zawarte w 7 ust.1.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z § 5 oraz z ust 6.

6. Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) obowiązujące linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalny 0,00, maksymalny 0,70;

- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 5) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna 0, maksymalna 2,50;
- 6) wysokość i forma zabudowy:
  - a) 3 lub 4 kondygnacje nadziemne do 12 m, ostatnia kondygnacja w poddaszu, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną; forma zabudowy zgodnie z § 7 ustęp 1 pkt 2 i 3; dopuszcza się:
    - okna połaciowe - wyłączenie w miejscach niewidocznych z przestrzeni publicznych,
    - lukarny, przy czym suma szerokości lica lukarn na każdej połaci musi być mniejsza niż 30% długości tej połaci, szerokość lica pojedynczej lukarny nie może przekraczać 1,20 m, a szerokość części nieprzejrzystej, czyli konstrukcji ścian frontowych nie może przekraczać 25 cm;
  - b) altany: wysokość do 4m, forma dachu dowolna; należy stosować konstrukcję ażurową, dopuszczalne materiały: metal i drewno;
  - c) inne obiekty budowlane: wysokość do 10 m.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren znajduje się w strefie kontrolowanej lotniska wojskowego w Królewie Malborskim; zagospodarowanie terenu realizować w oparciu o ustawę Prawo Lotnicze z dnia 3 lipca 2002 r. z obowiązującymi zmianami; budowana i modernizowana infrastruktura telekomunikacyjna nie może oddziaływać negatywnie na funkcjonowanie urządzeń i sprzętu wojskowego (w tym na systemy łączności) znajdujące się na wyposażeniu ww. kompleksu wojskowego w Królewie Malborskim.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust.3.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek 200 m<sup>2</sup>, nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej oraz na cele powiększenia istniejących działek budowlanych;
- 2) zakaz lokalizacji wzdłuż drogi krajowej nr 55 urządzeń emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED;
- 3) lokalizacja budynków z funkcją mieszkalną, usługową lub mieszaną uwarunkowana jest wyprzedzającą bądź równoległą budową bądź przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym do jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji;
- 4) wzdłuż linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową w postaci wysokich traw i krzewów – jak oznaczono na rysunku planu; przez teren zieleni dopuszcza się wjazdy i wejścia na teren.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dostępność drogowa: dojazd z ul. Galla Anonima, z Placu Wolności, z ul. Młyńskiej (położonej poza obszarem objętym planem) przez teren przyległy; wyklucza się dojazdy z ul. Mickiewicza (drogi krajowej nr 55);
- 2) wskaźniki miejsc postojowych zgodnie z § 10 ust.1 pkt 2.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dotyczące systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 10 ust.2.

12. Ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: nie dotyczy.

**§ 13. Ustalenia szczegółowe zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „Centrum miasta Sztum” karta terenu 3.KS (powierzchnia ok. 0,005 ha)**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren obsługi komunikacji samochodowej – parking;
- 2) dopuszcza się:

- a) infrastrukturę techniczną nie związaną z zagospodarowaniem terenu;
- b) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje do zasilania punktów oświetleniowych;

3) wyklucza się:

- a) lokalizację budynków i altan;
- b) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z ust 6.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 6.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w granicach obszaru objętego ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wpisanego do rejestru zabytków, objętego strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej, jako układ urbanistyczny Starego Miasta Sztumu z zespołem zamkowym, wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr rej. 113 (numer dawnego wpisu do rejestru zabytków województwa gdańskiego 82), Decyzja WKZ z dnia 16.07.1959 r.; wszelkie działania w obrębie strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, w tym podziały i scalenia nieruchomości należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; w terenie obowiązują ustalenia zawarte w 7 ust.1.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z ust 6.

6. Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) obowiązujące linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
- 5) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;
- 6) wysokość i forma zabudowy: słupy, maszty wysokość do 10 m.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren znajduje się w strefie kontrolowanej lotniska wojskowego w Królewie Malborskim; zagospodarowanie terenu realizować w oparciu o ustawę Prawo Lotnicze z dnia 3 lipca 2002 r. z obowiązującymi zmianami; budowana i modernizowana infrastruktura telekomunikacyjna nie może oddziaływać negatywnie na funkcjonowanie urządzeń i sprzętu wojskowego (w tym na systemy łączności) znajdujące się na wyposażeniu ww. kompleksu wojskowego w Królewie Malborskim.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust.3.

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

- 1) nie dopuszcza się nowych podziałów na działki budowlane, nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej oraz na cele powiększenia istniejących działek budowlanych;
- 2) zakaz lokalizacji wzdłuż drogi krajowej nr 55 urządzeń emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dostępność drogowa: dojazd z ul. Galla Anonima (położonej poza obszarem objętym planem), z ul. Młyńskiej (położonej poza obszarem objętym planem) przez tereny przyległe; wyklucza się dojazdy z ul. Mickiewicza (drogi krajowej nr 55);
- 2) wskaźniki miejsc postojowych zgodnie z § 10 ust.1 pkt 2.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dotyczące systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 10 ust.2.

12. Ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: nie dotyczy.

**§ 14. Ustalenia szczegółowe zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „Centrum miasta Sztum”, karta terenu 4.KDG (powierzchnia ok. 0,002 ha)**

1. Przeznaczenie terenu:

1) tereny dróg publicznych, droga główna – fragment istniejącej drogi krajowej nr 55 (ul. Mickiewicza); szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się:

a) uzbrojenie terenu nie związane z zagospodarowaniem terenu z uwzględnieniem wymogów zawartych w ust.7 pkt 3;

b) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje do zasilania punktów oświetleniowych;

3) wyklucza się:

a) lokalizację innych obiektów budowlanych niż podano w pkt 2 nie związanych z drogą;

b) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z ust 6.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia zawarte w § 6.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w granicach obszaru objętego ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wpisanego do rejestru zabytków, objętego strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej, jako układ urbanistyczny Starego Miasta Sztumu z zespołem zamkowym, wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr rej. 113 (numer dawnego wpisu do rejestru zabytków województwa gdańskiego 82), Decyzja WKZ z dnia 16.07.1959 r.; wszelkie działania w obrębie strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, w tym podziały i scalenia nieruchomości należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; w terenie obowiązują ustalenia zawarte w 7 ust.1.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z ust 6.

6. Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady kształtowania krajobrazu:

1) obowiązujące linie zabudowy: nie dotyczy;

2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;

4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;

5) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: nie dotyczy;

6) wysokość i forma zabudowy: słupy oświetleniowe wysokość do 10m; wyklucza się inne słupy i maszty.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) teren znajduje się w strefie kontrolowanej lotniska wojskowego w Królewie Malborskim; zagospodarowanie terenu realizować w oparciu o ustawę Prawo Lotnicze z dnia 3 lipca 2002 r. z obowiązującymi zmianami; budowana i modernizowana infrastruktura telekomunikacyjna nie może oddziaływać negatywnie na funkcjonowanie urządzeń i sprzętu wojskowego (w tym na systemy łączności) znajdujące się na wyposażeniu ww. kompleksu wojskowego w Królewie Malborskim;

2) wyklucza się obsługę komunikacyjną terenów przyległych bezpośrednio z drogi krajowej nr 55;

3) wyklucza się infrastrukturę techniczną nie związaną z drogą z dopuszczeniem przejść poprzecznych przez drogę i włączeń do istniejącej w pasie drogowym infrastruktury.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust.3.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dopuszcza się nowych podziałów na działki budowlane, nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej oraz na cele powiększenia istniejących działek budowlanych;

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

1) dostępność drogowa: dojazd z ul. Młyńskiej (położonej poza obszarem objętym planem), wyklucza się dojazdy z ul. Mickiewicza (drogi krajowej nr 55);

2) wskaźniki miejsc postojowych zgodnie z § 10 ust.1 pkt 2.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dotyczące systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 10 ust.2.

12. Ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0% (nie zmienia się sposobu zagospodarowania terenu).

**§ 15.** Traci moc obowiązującą Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Miasta Sztum” ograniczonego ulicami: Kochanowskiego, Parku Miejskiego, brzegiem Jeziora Barlewickiego, skrzyżowaniem ulic Barczewskiego i Jagiełły oraz brzegiem Jeziora Sztumskiego do plaży miejskiej poprzez część ul. Reja do skrzyżowania ulic Sienkiewicza i Nowowiejskiego do ulicy Kochanowskiego, uchwalony uchwałą Nr XVII/117/2007 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 20 grudnia 2007 r. tekst jednolity Obwieszczenie nr 2.2015 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 25 marca 2015 r. w granicach objętych niniejszym planem.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Czesław Oleksiak**

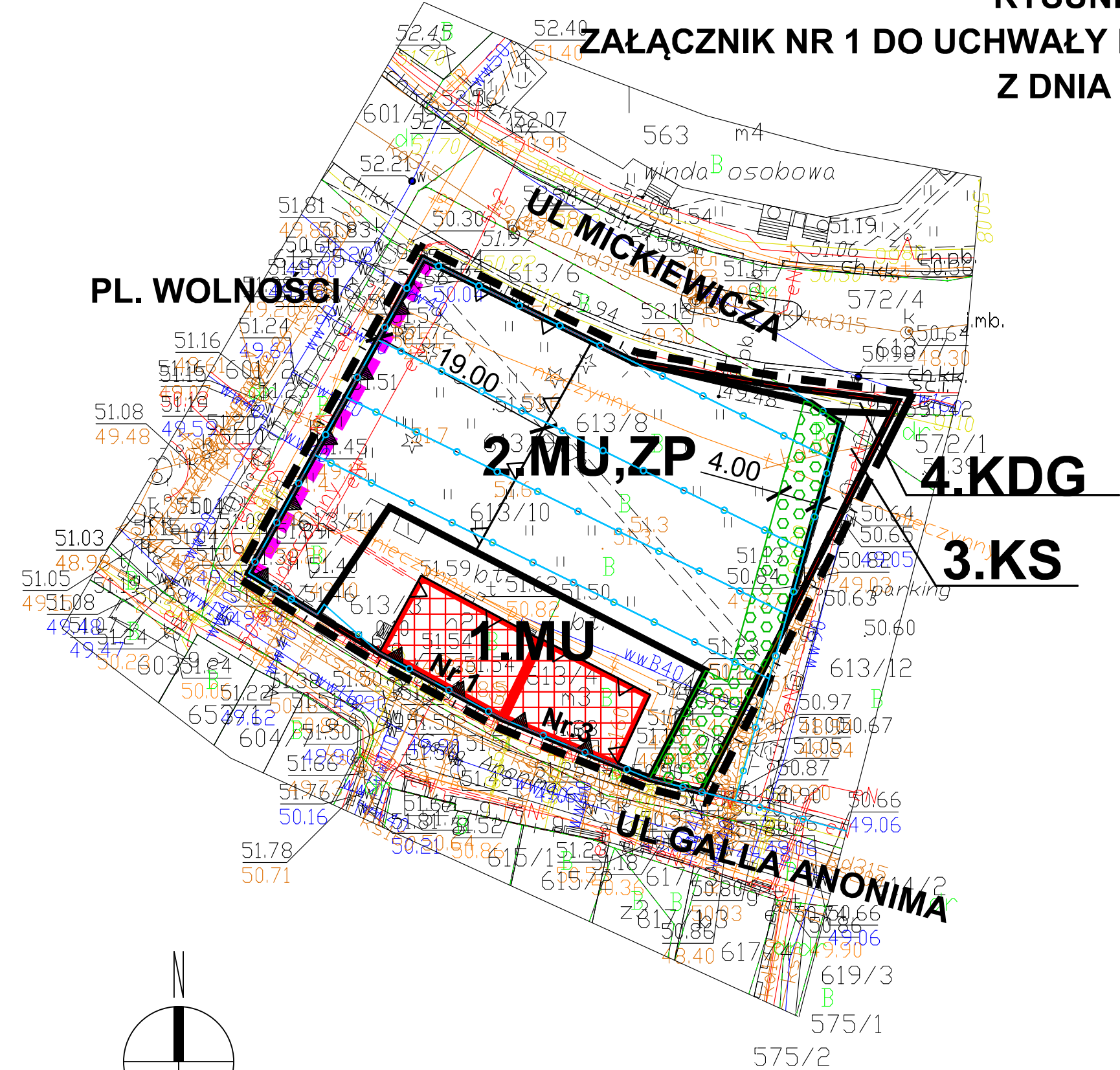


# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA "CENTRUM MIASTA SZTUM"

W JEDNOSTCE URBANISTYCZNEJ B14MW/UH PRZY PLACU WOLNOŚCI

RYSUNEK PLANU, SKALA 1:500

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



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



- UM - obszar istniejącej i projektowanej zabudowy usługowo-mieszaniowej.  
Strefa pełnej ochrony konserwatorskiej obszarów, terenów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków
- droga krajowa
- gazociąg średniego ciśnienia
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- zabudowa sakralna -kościół wpisany do rejestru zabytków

LOKALIZACJA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM

### OBJAŚNIENIA

- POZ.1  
**1.MN**  
POZ.2
- OZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:  
POZ.1 – LICZBA OZNACZAJĄCA NUMER TERENU  
POZ.2. – SYMBOL LITEROWY OZNACZAJĄCY PRZEZNACZENIE TERENU
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA.
  - OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
  - MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

### PRZENACZENIE TERENÓW

- MU,ZP** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- MU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KDG** TEREN DRÓG PUBLICZNYCH, DROGA GŁÓWNA
- KS** TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ - PARKING

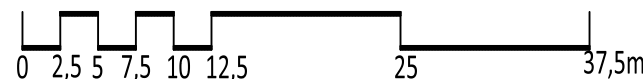
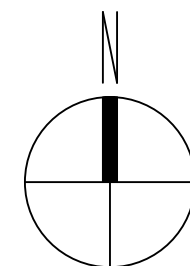
OBSZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW OBJĘTY STREFĄ ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM;

STREFA OCHRONY STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO UJĘTEGO W EWIDENCJI ZABYTKÓW AZP 21-48/22 SZTUM 4 - CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM

- BUDYNKI UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- HISTORYCZNE PODZIAŁY PARCELACYJNE OBJĘTE OCHRONĄ USTALENIAMI PLANU
- HISTORYCZNA PIERZEJA
- ZIELEŃ IZOLACYJNO-KRAJOBRAZOWA

<b>ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA "CENTRUM MIASTA SZTUM"</b> <b>W JEDNOSTCE URBANISTYCZNEJ B14MW/UH PRZY PLACU WOLNOŚCI</b> <b>RYSUNEK PLANU, SKALA 1:500</b> <b>ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE NR.....</b> <b>Z DNIA .....</b>	
GŁÓWNY PROJEKTANT	MGR INŻ. ARCH. JAKUB SIENIAWSKI uprawniony do sporządzania planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
PROJEKTANT	MGR INŻ. ARCH. GABRIELA SIENIAWSKA uprawniona do sporządzania planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
DATA OPRACOWANIA: wrzesień 2021R.	
<b>PRACOWNIA ARCHITEKTURY STUDIOPROJEKT</b> architekt: jakub sieniański ul. Iedna 40, 83-010 Różniska t.: 8 0 6 3 7 9 7 3 5 e: pracownia@studioprojekt.pl nip: 957 067 07 71	

**PROJEKTOWANIE ARCHITEKTURA + URBANISTYKA**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Sztumie  
z dnia.....2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „Centrum miasta Sztum” w jednostce urbanistycznej B14MW/UH przy Placu Wolności w Sztumie.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Sztumie, rozstrzyga co następuje:

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „Centrum miasta Sztum” w jednostce urbanistycznej B14MW/UH przy Placu Wolności w Sztumie wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 1 października 2021 r. do 22 października 2021 r. Termin składania uwag do dnia 5 listopada 2021 r.

2. W okresie udostępnienia projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie składania uwag nie złożono uwag ani wniosków do wyłożonych dokumentów’ złożono uwagi i wnioski, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta i Gminy Sztum.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Czesław Oleksiak**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Sztumie  
z dnia.....2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „Centrum miasta Sztum” w jednostce urbanistycznej B14MW/UH przy Placu Wolności w Sztumie 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 2021 poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Sztumie rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „Centrum miasta Sztum” w jednostce urbanistycznej B14MW/UH przy Placu Wolności w Sztumie nie występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy.

2. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „Centrum miasta Sztum” w jednostce urbanistycznej B14MW/UH przy Placu Wolności w Sztumie nie występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej zaliczone do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Czesław Oleksiak**



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Sztumie  
z dnia.....2021 r.

**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 2021 r. poz. 741 ze zm.).**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „Centrum miasta Sztum” w jednostce urbanistycznej B14MW/UH przy Placu Wolności w Sztumie 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**

## **A. UZASADNIENIE DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA „CENTRUM MIASTA SZTUM” W JEDNOSTCE URBANISTYCZNEJ B14MW/UH PRZY PLACU WOLNOŚCI W SZTUMIE.**

### **1. PODSTAWA PRAWNA I CEL SPORZADZENIA PLANU**

Zmianę planu sporządza się na podstawie uchwały nr XXI.154.2020 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 02 lipca 2020 sprawie przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „Centrum miasta Sztum” w jednostce urbanistycznej B14MW/UH przy Placu Wolności w Sztumie. Plan sporządza się w celu ustalenia na tym terenie funkcji zieleni urządzonej – miejsc wypoczynku dla mieszkańców oraz urządzeń retencji wody.

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

Obszar objęty zmianą planu położony jest po wschodniej stronie Placu Wolności, pomiędzy ul. A. Mickiewicza i ul. Galla Anonima o powierzchni ok 0,20 ha.

Teren jest zabudowany tylko w części południowej, gdzie znajdują się dwa budynki:

- ul. Galla Anonima 1 – budynek mieszkalny wielorodzinny z gastronomią w parterze,
- ul. Galla Anonima 3 – budynek mieszkalny wielorodzinny.

Pozostały teren stanowi zielenią urządzonej.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu znajduje się:

- po stronie wschodniej: teren parkingowy,
- po stronie zachodniej: plac z budynkiem dawnego kościoła ewangelickiego,
- po stronie południowej: zwarta zabudowa zabytkowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach.

Wzdłuż granicy północnej przebiega ul. A. Mickiewicza - droga krajowa nr 55.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 0,20 ha.

#### **Stan własności**

W terenach objętym planem występują działki ewidencyjne nr: 613/6, 613/7, 613/8, 613/9, 613/10, 613/13, część działki nr 614/2 (ul. Galla Anonima) - własność Gminy Sztum; 613/3, 613/4 – własność osób fizycznych; 613/8 – własność Skarbu Państwa (teren drogi krajowej nr 55).

### **3. STAN FORMALNO – PRAWNY**

Teren jest objętym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Miasta Sztum” ograniczonego ulicami: Kochanowskiego, Parku Miejskiego, brzegiem Jeziora Barlewickiego, skrzyżowaniem ulic Barczewskiego i Jagiełły oraz brzegiem Jeziora Sztumskiego do plaży miejskiej poprzez część ul. Reja do skrzyżowania ulic Sienkiewicza i Nowowiejskiego do ulicy Kochanowskiego, uchwalonym uchwałą nr XIX/129/2008 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 19 stycznia 2008 r. , tekst jednolity ogłoszony Obwieszczeniem Rady Miejskiej Nr.2.2015 z dnia 25 marca 2005 r. Teren położony jest w jednostce o symbolu B14MW/UH o przeznaczeniu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi i handel. Teren położony jest w obszarze wpisanym do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starego Miasta Sztumu z zespołem zamkowym. nr rej. 113, dawny numer 82 decyzja z dnia 16.07.1959 r. oraz w strefie ochrony archeologicznej Starego Miasta.

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

Dla obszaru miasta i gminy Sztum obowiązuje Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum uchwalona została uchwałą Rady Miejskiej w Sztumie nr XXXIV.267.2017 z dnia 29.03.2017 r. ze zmianami uchwalonymi uchwałą nr XII.166.2020 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29.07.2020 r.

Obszar objęty planem położony jest w większości na obszarze istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowo – usługowej na obszarze śródmiejskim o symbolu [UM].

Dla terenu o symbolu [UM] w Studium ustalono następujące funkcje i wskaźniki zagospodarowania terenu:

*-funkcja podstawowa: usługi nieuciążliwe w tym komercyjne, w szczególności usługi handlu, gastronomii, rozrywki ... i/lub mieszkalnictwo ze szczególnym uwzględnieniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (mieszkania zlokalizowane są na wyższych kondygnacjach, a niższe kondygnacje zajmowane przez lokale użytkowe) i jednorodzinnej;*

-funkcja uzupełniająca: usługi inne niż funkcji podstawowej, w tym usługi publiczne, zieleni urządzona (w tym publiczna) oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;

-realizację funkcji dopuszcza się w następujących formach: jako zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową i usługową;

-zabudowę funkcji podstawowych można realizować jako obiekty samoistnie lub razem z funkcją dopełniającą, przy czym dopuszcza się jej realizację w części budynku funkcji podstawowej lub jako osobny obiekt w granicach działki;

-zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych),

-w uzasadnionych przypadkach, wyjątek od zakazu stanowią mogą obiekty inwestycji celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki:

-powierzchnia zabudowy: dla terenów położonych w sąsiedztwie strefy centrum miasta dopuszcza się do 75%;

-udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej 25%, dla intensywnej zabudowy centrum dopuszcza się 0%.

Intensywność zabudowy, minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie podano.

## **5. ROZWIĄZAŃ FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNYCH ZAWARTYCH W PLANIE**

Dla istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych przy ul. Galla Anonima ustala się funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej (teren 1.MU)

Dla pozostałego terenu ustala się funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej i zieleni urządzonej (2.MU,ZP). Północno-wschodni fragment terenu przeznacza się zgodnie z obecnym użytkowaniem: na funkcje parkingu (teren 3.KS) i na teren drogi publicznej - drogi krajowej nr 55 (teren 4.KDG).

Dopuszcza się: budowę, rozbudowę sieci, urządzeń, obiektów uzbrojenia terenu, odnawialne źródła energii stanowiące mikro instalacje – wyłącznie zasilane energią słońca w rozumieniu przepisów odrębnych lokalizowane na dach budynków poza dachem elewacji frontowej.

Ustalone na terenie objętym planem funkcje, zasady zagospodarowania i wskaźniki zabudowy są zgodne z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum.

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

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

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

Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:

- ustalenie wskaźników zagospodarowania terenów oraz formy i maksymalnej wysokości zabudowy,
- wskazanie terenu dla lokalizacji budynków wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i strefami zabudowy,
- ustalanie pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż wschodniej granicy terenu 2.MU,ZP w celu stworzenia strefy oddzielającej pomiędzy parkingiem terenem zabudowy mieszkaniowej / zieleni urządzonej.

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

Obszar objęty planem położony jest poza obszarami podlegającymi ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Wymagania ochrony środowiska i przyrody zostały uwzględnione poprzez ustalenia zawarte w § 6 uchwały i odnoszą się do:

- a) zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów art. 59 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg);
- b) wymogu ochrony siedlisk i gatunków chronionych dziko występujących roślin, zwierząt oraz grzybów objętych ochroną;
- c) stosowania do kształtowania terenów zieleni (powierzchni biologicznie czynnej) gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- d) ustalenia zasad odprowadzenia ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej;
- e) ustalenia odprowadzenia wód roztopowych i opadowych do kanalizacji deszczowej, na powierzchnię terenów zielonych lub do zbiorników.

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

Obszar objęty planem położony jest w obszarze wpisanym do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starego Miasta Sztumu z zespołem zamkowym nr rej. 113, dawny numer 82 decyzja z dnia 16.07.1959 r. oraz w strefie ochrony archeologicznej Starego Miasta.

Obszar objęty planem stanowi kwartał zabudowy przyległy od strony wschodniej do historycznego rynku. W zachodniej części terenu (od strony rynku) istniała pierzeja budynków mieszkalnych wielorodzinnych z oficynami sięgającymi w głąb działek. Zachowany został pierwotny układ działek, prostopadły do Placu Wolności.

W planie uwzględniono wymogi ochrony konserwatorskiej historycznego Starego Miasta wynikające z wymogów prawnych oraz odnoszące się do ustalenia lokalizacji budynków i zasad kształtowania zabudowy:

- obszar objęty planem obejmuje się strefą pełnej ochrony konserwatorskiej i strefą ochrony archeologicznej ujętego w ewidencji zabytków,
- ustala się ochronę: budynków ujętych w ewidencji zabytków: kamienica, dom mieszkalny z usługami ul. Galla Anonima 1, kamienica, dom mieszkalny z usługami ul. Galla Anonima 3,
- przy realizacji zabudowy odtworzenie historycznej pierzei rynku i uwzględnienie historycznych podziałów parcelacyjnych.

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

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

W planie wprowadzono ustalenia dotyczące zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia: wymóg uwzględnienia przy planowaniu sieci wodociągowej przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

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

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

Obszar objęty planem przeznacza się na funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, i zabudowy usługowej, które są zgodne są funkcjami występującymi w sąsiedztwie a także zieleni urządzonej – dla mieszkańców intensywnie zabudowanych terenów przyległych. Plan ustala warunki dla wykorzystania walorów ekonomicznych tego terenu i również uwzględnia potrzeby społeczne - umożliwia stworzenia miejsca wypoczynku i rekreacji mieszkańcom miasta.

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

Dla terenu 1.MU, stanowiącego własność osób fizycznych ustalono funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej – zgodnie z obecnym użytkowaniem i planu obowiązującego. Dla pozostałego terenu ustalono funkcje zgodne z wnioskami właściciela – Gminy Miasta Sztum.

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

Wymagania zostały uwzględnione poprzez dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej w całym terenie objętym planem.

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

Ponad lokalne cele publiczne.

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

W ww. planie na obszarze miasta i gminy Sztum przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust.3 pkt 3 i ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (wynikających z dokumentów przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów lub właściwego ministra), niebędących zdaniami samorządu województwa. Inwestycje dotyczące obszaru objętego planem to: budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej wraz w budową układów tłocznych i modernizacją przepompowni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2000 RLM, w tym: aglomeracja Sztum – teren planu jest objęty istniejącą kanalizacją sanitarną.

Plan dopuszcza lokalizację sieci, obiekty, urządzenia uzbrojenia terenu.

W planie wydziela się teren przebiegu drogi krajowej nr 55.

#### Lokalne cele publiczne.

Na realizację lokalnych celów publicznych przeznaczają się teren 3.KS, stanowiący fragment istniejącego parkingu. Cele publiczne – urządzenie terenów zieleni parkowej, mogą być realizowane w terenie 2.MU,ZP.

#### **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).**

Na obszarze objętym planem dopuszcza się inwestycje dla realizacji infrastruktury technicznej z ograniczeniem wysokości masztów i słupów, co wynika z wymogów ochrony zabytkowych terenów i krajobrazu.

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

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

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

W trakcie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi ani wnioski do wyłożonych dokumentów.

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

Sposób uwzględnienia interesu publicznego opisano w pkt.1.8.

Sposób uwzględnienia interesu prywatnego opisano w pkt.1.6.

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

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

Przy Placu Wolności zlokalizowany jest przystanek komunikacji autobusowej, zapewniający możliwość dojazdu do wszystkich rejonów miasta i poza miastem.

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

W ul. Galla Anonima, w ul. A. Mickiewicza, na terenie Placu Wolności - położonymi poza obszarem objętym planem przebiegają chodniki, po których przemieszczają się piesi.

W terenie położonym terenu w odległości ok. 200 m od obszaru objętego planem w kierunku południowym j - na bulwarze wzdłuż brzegu jeziora Zajezierskiego przebiega ścieżka rowerowa, z której korzystają rowerzyści. Nie ma więc potrzeby wydzielenia ścieżki rowerowej na obszarze objętym planem,

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

Na obszarze miasta i gminy Sztum nie wyznaczono granic jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141). Teren objęty planem obejmuje tereny niezainwestowane, położone pomiędzy terenami zainwestowanymi o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej.

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

Obszar zmiany planu jest objęty planem miejscowym. Opracowanie „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Sztum za okres 2011 – 2015”, zawiera wskazania do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich zmian. Wskazania do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczą między innymi:

- a) terenów, na których przewiduje się możliwość realizacji nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wymagających przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w celu ustalenia rozwiązań urbanistycznych, koordynacji w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
- b) rejonów o dużej presji inwestycyjnej, ze względu na potrzebę ustalenia przestrzeni publicznych, ładunku przestrzennego, koordynacji w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
- c) rejonów objętych wnioskami o sporządzenie MPZP.

Obszar objęty zmianą planu spełnia powyższe kryteria i sporządzenie zmiany planu było uzasadnione.

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

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje kosztów jego realizacji wynikających z konieczności budowy infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenu przebiegają w przyległych ulicach) ani budowy dróg (teren przylega do dróg publicznych z której następuje dojazd).

Dochody gminy mogą wynikać: ze sprzedaży terenów stanowiących własność gminy, z podatku od gruntów po zabudowie terenu, z podatku od budynków po ich realizacji - jednakże przy realizacji na tym terenie zieleni urządzonej, dochody nie będą występowały.