

Projekt

z dnia 12 grudnia 2023 r.

Zatwierdzony przez

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru
w obrębie Kępina**

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 2023 r. poz. 977 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 2023 r. Poz. 40 ze zm.) oraz na podstawie uchwały nr XLIX.448.2022 z dnia 26 października 2022 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Kępina,

na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Sztum,

Rada Miejska w Sztumie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Kępina nie narusza ustaleń „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum”, uchwalonej uchwałą nr XXXIV.267.2017 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29.03.2017 r. zmienionej uchwałą nr XXII.166.2020 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29 lipca 2020 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Kępina w granicach oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni ok. 13,849 ha, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały są:

- 1) część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Kępina w skali 1:2000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Kępina, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Kępina, zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Kępina, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 3. 1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej – to jest w niniejszej uchwale i w części graficznej to jest na Rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały oraz ustalenia szczegółowe – karty terenów dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały; dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

3. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
 - a) MN: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNW: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - c) MN-MW-U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług,
 - d) MN-U-P: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren usług lub teren produkcji,
 - e) MNW-U-P: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług lub teren produkcji,
 - f) ZN: teren zieleni naturalnej,
 - g) KDG: teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi głównej,
 - h) KDD: teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej,
 - i) KR: teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - j) KP: teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - k) KPP: teren komunikacji pieszej;
- 5) strefa ochrony ekspozycji na historyczny zespół starego miasta i zespół zamkowy w Sztumie, strefa ochrony krajobrazu kulturowego – cały obszar objęty planem;
- 6) pas ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 7) istniejący rów.

4. Oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu: szpaler drzew do wprowadzenia.

5. Integralną częścią rysunku planu jest wyrys ze Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum z oznaczeniem granic terenu objętego planem.

6. W obszarze objętym planem, ze względu na brak uwarunkowań, nie zachodzą przesłanki do ustalania:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

7. Położenie linii rozgraniczających terenów dla celów geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem granicy ewidencyjnej działek, wzdłuż której występują, a w przypadku, gdy linia ta nie biegnie wzdłuż granicy ewidencyjnej działki, poprzez odczyt wymiaru z rysunku planu w odniesieniu do osi linii.

§ 4. 1. Wyjaśnienia pojęć używanych w niniejszym planie.

1) dach:

- a) symetryczny: dach, którego główne połacie są symetryczne względem płaszczyzny pionowej, zawierające główną kalenicę, tj. mają ten sam kąt nachylenia, układ i formę; dopuszcza się zróżnicowany układ lukarn, okien połaciowych, kominów, dowolne przenikanie się z dachami drugorzędnymi itp.,
- b) dach płaski - dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni,
- c) ustalenia zawarte w kartach terenów dotyczące formy dachu nie dotyczą: wykuszy, loggii, lukarn, ryzalitów, dla których dopuszcza się dowolną formę;

2) infrastruktura techniczna: urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty budowlane: zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, telekomunikacji i teletechniki, łączności publicznej, odprowadzenia ścieków, wód

roztopowych i deszczowych (w tym zbiorniki retencyjne), melioracji, elektroenergetyki, usuwania odpadów, definiowane lub rozumiane zgodnie z przepisami właściwych ustaw, wraz ze strefami ochronnymi wymaganymi przepisami odrębnymi;

- 3) intensywność zabudowy: w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy: linia oznaczająca granicę, poza którą nie może być zlokalizowany budynek ani obiekt towarzyszące; linia ta nie dotyczy:
 - a) części budynku znajdujących się całkowicie pod ziemią,
 - b) takich elementów budynku jak: loggie, balkony, wykusze, elementy wejść do budynków (schody, podesty, pochylnia dla niepełnosprawnych i ich zadaszenia), które mogą przekraczać tę linię o maksymalnie 1,50 m; okapy dachu mogą przekraczać tę linię maksymalnie o 0,80 m;
- 5) obiekty towarzyszące: obiekty budowlane towarzyszące zabudowie na działce budowlanej w tym w szczególności: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany;
- 6) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje: w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna: teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych, w odniesieniu do działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, wyrażony w procentach;
- 8) przepisy odrębne: przepisy ustaw i akty wykonawcze do tych ustaw oraz przepisy prawa lokalnego (np. uchwały sejmiku województwa, rozporządzenia wojewody);
- 9) teren: teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający indywidualne oznaczenie - numer porządkowy i symbol literowy lub symbole literowe, którego przeznaczenie zostało opisane w ustaleniach szczegółowych - karcie danego terenu;
- 10) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalna dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją wyrażona w procentach;
- 11) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: w rozumieniu przepisów prawa budowlanego i przepisów powiązanych,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonych po obrysie obiektu) – do najwyższej położonego punktu tego obiektu.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust.1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku, zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Elementy zagospodarowania przestrzennego, wymagające ukształtowania lub rewaloryzacji:

- 1) na obszarze objętym planem ochrony wymaga ekspozycja na historyczny zespół starego miasta i zespół zamkowy w Sztumie i krajobraz kulturowy; zasady ochrony zawarto w § 7 oraz w ustaleniach szczegółowych (kartach terenów) poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów.
- 2) na obszarze objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające rewaloryzacji.

2. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) nakaz stosowania w budynkach materiałów wykończeniowych (na elewacjach i dachu) według zasad określonych w § 7 ust. 1 pkt 4;

- 2) obowiązuje maksymalny poziom posadzki parteru budynków 0,80 m n.p.t.; w sytuacji spadku terenu przy wejściu do budynków, który nie pozwala na zachowanie tej wartości, dopuszcza się maksymalny poziom posadzki parteru budynków do 1,20 m n.p.t.;
 - 3) w terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
 - a) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych dla zagospodarowania i zabudowy terenów urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, takich jak: przyłącza, dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, zieleń towarzyszącą, infrastrukturę techniczną itp.,
 - b) dopuszcza się odstępstwa od ustalonych w kartach terenów wysokości dla inwestycji z zakresu łączności publicznej i infrastruktury elektroenergetycznej;
 - 4) dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii: urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną i geotermalną o mocy ustalonej w kartach terenów; wyklucza się wszelkie biogazownie; urządzenia wykorzystujące energię wiatru dopuszcza się wyłącznie do zasilania punktów oświetleniowych;
 - 5) ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce budowlanej lub terenie objętym inwestycją pod względem kolorystycznym pokrycia dachowego oraz elewacji; dla nowej zabudowy towarzyszącej istniejącej zabudowie ustala się nawiązanie formą architektoniczną i wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej.
 - 6) pozostałe zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, kształtujące ład przestrzenny zostały podane w ustaleniach szczegółowych (kartach terenów);
 - 7) dla działek zabudowanych i budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, dopuszcza się odstępstwa od ustalonych w kartach terenów zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dla budynków, które mają inną formę dachu niż ustalono w karcie danego terenu dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego,
 - b) przy nadbudowie tych budynków obowiązuje wysokość i forma dachu jak podano w karcie danego terenu,
 - c) przy rozbudowie w poziomie tych budynków obowiązuje forma dachu jak w karcie danego terenu lub forma dachu jak w części istniejącej,
 - d) jeśli wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy przekraczają wartości ustalone w karcie danego terenu, dopuszcza się ich zachowanie.
4. Na obszarze objętym planem nie występują ogólnodostępne tereny publiczne.

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

1. W obszarze objętym planem ustala się następujące zakazy:

- 1) prowadzenia działalności mogącej spowodować zanieczyszczenie środowiska, w tym:
 - a) powodujących emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska,
 - b) powodującą szkodę w dobrach materialnych lub kolidującą z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska;
 - c) stosowania substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska;
 - d) stosowania instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
 - e) stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby spowodować dostanie się ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
- 2) prowadzenia działalności związanej ze zbiórką odpadów i ich recyklingiem (to jest takim odzyskiem odpadów, który polega na powtórny przetwarzaniu substancji lub materiałów zawartych w odpadach w procesie produkcyjnym w celu uzyskania substancji lub materiału o przeznaczeniu pierwotnym lub o innym przeznaczeniu, w tym też recykling organiczny);

3) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych).

2. W obszarze objętym planem ustala się następujące nakazy:

- 1) ochrony siedlisk i stanowisk gatunków chronionych 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) stosowania dla kształtowania terenów zieleni - powierzchni biologicznie czynnych gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych oraz z zastosowaniem drzew i krzewów;
- 3) ochrony istniejących drzew; wycinka drzew dopuszczalna jest jedynie ze względu na ich zły stan fitosanitarny, zagrożenia życia lub mienia, przy czym w sytuacji wycinki obowiązuje kompensacja przyrodnicza 1:1 w tym terenie i zastosowanie gatunków rodzimych; ewentualną wycinkę drzew prowadzić poza okresem lęgowym ptaków; przed wycinką drzewa należy zinwentaryzować pod kątem zasiedlenia przez ptaki, owady i nietoperze oraz porosty; dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne;
- 4) zebrania wierzchniej warstwy gruntu (gleby) przed zabudową terenu w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
- 5) dla prowadzonej działalności obowiązuje wymóg spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji.

3. W obszarze objętym planem ustala się następujące ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:

- 1) ograniczenie wykonywania budowlanych prac ziemnych do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, dojazdów do nich oraz realizacji infrastruktury technicznej;
- 2) planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo - wodnego i wód oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych na obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 3) inwestycje realizować w sposób nienaruszający stosunki gruntowo – wodne, zachowując spójność systemu melioracyjnego całego obszaru oraz zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 4) drogi i dojazdy przechodzące przez zagłębienia terenów należy wyposażyć w przepusty umożliwiające migrację zwierząt;
- 5) do wykonania dojazdów, placów postojowych, miejsc postojowych dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych (gruntowych) lub półprzepuszczalnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami: dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 9) obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami.

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

1. Obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony ekspozycji na historyczny zespół starego miasta i zespół zamkowy w Sztumie; w strefie ustala się następujące zakazy, nakazy i ograniczenia:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych z dopuszczeniem obiektów zaplecza budowy na okres realizacji inwestycji;
- 2) zakaz lokalizacji elementów negatywnie oddziałujących na krajobraz kulturowy w tym obiektów wielokubaturowych i wielkoobszarowych oraz subdominant;
- 3) ograniczenie gabarytów i wskaźników zabudowy zgodnie z ustaleniami podanymi w kartach terenów;
- 4) stosowanie następujących materiałów wykończeniowych:
 - a) dla elewacji budynków stosować: drewno, cegłę w kolorze czerwonym, kamień; (dopuszcza się imitację), tynk w odcieniach koloru jasnego beżowego, jasnego szarego, złamanej bieli, dla budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych dopuszcza się inne materiały z zastosowaniem kolorystyki jak dla tynku; dopuszcza się stosowanie innych kolorów na maksymalnie 20% danej elewacji; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
 - b) dla dachów stosować: dachówkę ceramiczną, blachodachówkę, dla dachów innych niż strome dopuszcza się inne materiały; kolory pokryć dachów stromych ogranicza się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy), czerni, grafitu lub ciemnych szarości; dopuszcza się montaż okien połaciowych i lukarn; wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne,
 - c) dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie jednego budynku.

2. Ustala się ochronę krajobrazu kulturowego:

- 1) ochronę naturalnego ukształtowania terenu, z dopuszczeniem zmiany naturalnej rzędnej terenu o wysokość względną nie większą niż 1,20 m dla realizacji budynków i dróg (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni),
- 2) ochronę alei drzew wzdłuż drogi 10KDD - poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż tej drogi.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.

1. Obszar objęty planem znajduje się w strefie kontrolowanej (MCTR) lotniska wojskowego w Królewie Malborskim, dla której ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu należy realizować w oparciu o ustawę z dnia 17 marca 2021 r. Prawo Lotnicze;
- 2) budowana i modernizowana infrastruktura telekomunikacyjna nie może negatywnie oddziaływać na funkcjonowanie urządzeń i sprzętu lotniczego (w tym na systemy łączności) znajdujące się na wyposażeniu ww. kompleksu wojskowego w Królewie Malborskim.

2. Przez obszar objęty planem przechodzą napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV; wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m, po 7 m w każdą stronę od osi linii, oznaczony na rysunku planu; dla pasa ochrony funkcyjnej ustala się:

- 1) wprowadzenie zmian w zagospodarowaniu terenu wymaga uzyskania opinii gestora linii;
- 2) nasadzenia drzew i krzewów, wznoszenie budowli, budowa ogrodzeń, składowania odpadów, piasku i ziemi wymagają uzyskania opinii zarządcy sieci;
- 3) pas ochrony funkcyjnej nie jest równoznaczny z pasem określonym na potrzeby służebności przesyłu, który wyznacza się w oparciu o inne przepisy;
- 4) ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji linii lub ich skablowania.

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

1. W obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, dokonywanych na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz dla innych podziałów:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2000 m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 600 m², bliźniaczej i szeregowej 400 m², dla zabudowy usługowej 800 m², dla produkcji, składów i magazynów 2000 m²;
- 2) dopuszcza się powierzchnię dowolną dla: działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dróg, dojazdów, działek pozostałych z podziału dokonanego dla tych potrzeb, podziału działek w celu przyłączenia ich do działek przyległych na cele poprawy warunków zagospodarowania działek;
- 3) dla działek stanowiących dojazdy ustala się: przy dojeździe do maksymalnie 3 działek budowlanych szerokość wydzielenia działki stanowiącej dojazd minimum 8,00 m, na zakończeniu plac do zawracania o wymiarach minimum 13 m x 13 m, przy dojeździe do więcej niż 3 działek, szerokość wydzielenia działki minimum 10,00 m, na zakończeniu plac do zawracania o wymiarach minimum 18,00 m x 18,00 m;
- 4) minimalna szerokość frontu działek: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 30 m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej 16m, bliźniaczej 12m, szeregowej 9m, dla zabudowy usługowej 20m, produkcji, składów i magazynów 20m; dla działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dla dróg i dojazdów, dla poszerzenia dróg publicznych i dróg wewnętrznych, podziału działek w celu przyłączenia ich do działek przyległych na cele poprawy warunków zagospodarowania działek, działek skrajnych, narożnych i działek przy placach do zawracania dopuszcza się szerokość frontu działek dowolna;
- 5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, do którego przylega działka: od 60 stopni do 150 stopni; dla działek skrajnych i narożnych – dowolny.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Obszar objęty planem powiązany jest komunikacyjnie z układem zewnętrznym:

- 1) istniejącą drogą wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem - projektowaną jako droga publiczna dojazdowa (teren 10KDD), połączoną przez teren 9KDG z drogą publiczną – krajową nr 55 (ul. Sienkiewicza), przyległą do obszaru objętego planem od strony zachodniej;
- 2) istniejącą drogą wewnętrzną wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem (teren 14KR), której przedłużenie w kierunku północnym jest połączone z przedłużeniem drogi 10KDD; w kierunku południowym droga 14KR połączona jest z istniejącą drogą wewnętrzną.

2. Obsługę komunikacyjną terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się: z terenu drogi publicznej 10KDD i z terenów dróg wewnętrznych: 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR - zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów.

3. Wyklucza się inne wjazdy na tereny z drogi krajowej nr 55 (ul. Sienkiewicza), przyległej do obszaru objętego planem od strony zachodniej, niż podano w ust. 1 pkt 1.

4. W zakresie miejsc postojowych ustala się:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinnej i jednorodzinne: 2 mp na 1 lokal mieszkalny,
 - b) budynki usługowe: 3 mp na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku, jednak nie mniej niż 2 mp na jeden lokal handlowy,
 - c) lokale usługowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych: 2 mp,
 - d) budynki produkcyjne, składy i magazyny: 1 miejsce postojowe na 3 pracowników, jednak nie mniej niż 2 mp,
 - e) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu, o których mowa w ustawie prawo ruchu drogowym, realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zasady lokalizacji miejsc postojowych: wymagane miejsca postojowe zrealizować w obrębie działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): na powierzchni terenu, w garażu wbudowanym i podziemnym, lub w wydzielonym obiekcie, publicznych lub ogólnodostępnych miejsc parkingowych zlokalizowanych w pasach drogowych terenów dróg wewnętrznych ani dróg publicznych;

- 3) ustala się wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów, realizowanych przez inwestora na terenie działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją (nie dotyczy budynków mieszkalnych jednorodzinnych) : minimum 1 mp na 5 mp dla samochodów osobowych (nie dotyczy miejsc postojowych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych);
- 4) dla parkingów stosować nawierzchnię przepuszczalną jeśli przepisy odrębne nie wykluczają takiej możliwości, z zabezpieczeniem gruntu przed zanieczyszczeniami.

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

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych we wszystkich terenach, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) infrastrukturę techniczną nadziemną realizować w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazowych i środowiskowych, infrastrukturę techniczną podziemną realizować w sposób umożliwiający przemieszczanie się dziko żyjących zwierząt.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego;
- 3) dla ludności z obszaru objętego planem zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw, wskazać ewentualne studnie awaryjne.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) etapowo, to jest do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej w przyległej drodze, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo; po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej obiekty należy podłączyć do sieci a zbiorniki bezwzględnie zlikwidować; nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i szczelnych zbiorników na ścieki.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe zagospodarować w miejscu ich powstawania, poprzez zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury, polegającej między innymi na: odprowadzeniu wód do zbiorników retencyjnych, ogrodów deszczowych lub studni chłonnych realizowanych na własnej działce budowlanej; dopuszcza się odprowadzania wód na tereny położone poza terenem działki budowlanej, na teren, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 2) 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;
- 3) wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w dotychczasowy sposób.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowej lub ze zbiorników.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: z indywidualnych, ewentualnie grupowych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła z uwzględnieniem przepisów ustanowionych przez Sejmik Województwa Pomorskiego.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się możliwość przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy linii i sieci z uwzględnieniem ustaleń podanych w ust. 1 oraz na podstawie warunków ustalonych przez zarządcę sieci;
- 2) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej lokalizować na wydzielonych działkach z możliwością dojazdu; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej i w odległości 1,50 m od tej granicy z dostępem do drogi;
- 3) usunięcie wszelkich kolizji istniejących sieci elektroenergetycznych z planowaną zabudową w porozumieniu z zarządcą sieci;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem wymogów podanych w § 5 ust. 2 pkt 4.

8. W zakresie systemów telekomunikacyjnych i teletechnicznych:

- 1) linie telekomunikacyjne i teletechniczne należy projektować jako podziemne z uwzględnieniem wymogów podanych w ust.1;
- 2) przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi przepisami;
- 3) przy lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej i ocenie ich oddziaływania na otoczenie należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie.

9. Usuwanie odpadów: odpady segregować i gromadzić w szczelnych pojemnikach - zgodnie z przepisami odrębnymi i przepisami obowiązującymi w gminie Sztum.

10. Dopuszcza się realizację innych niż wymienionych w ust. 2-9 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe.

§ 12. Karta terenu o symbolu: 1MNW (powierzchnia ok. 0,577 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obiekty towarzyszące;
 - b) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 5 ust.2 pkt 4;
- 3) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), nie dotyczy infrastruktury technicznej.

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 7 i z ust. 6.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,80 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,50);
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy, gabaryty obiektów:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość do 9,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych od 18° do 45°,
- maksymalna wielkość powierzchni zabudowy dla jednego budynku: 200,00 m²,

b) obiekty towarzyszące:

- wysokość do 6,00 m, jedna kondygnacja nadziemna,
- kształt dachu dowolny,

c) inne obiekty budowlane: wysokość do 12,00 m, dachy dowolne;

6) minimalna ilość miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.4.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 8 ust.1.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) usytuowanie budynków: budynki mieszkalne sytuować dłuższym bokiem równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje wjazd na działkę z tolerancją do 15 stopni;
- 2) zasady podziału na działki budowlane:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m², dopuszcza się odstępstwa podane w § 9 ust.2 pkt 2,
 - b) dla działek stanowiących dojazd zgodnie z § 9 ust.2 pkt 3.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z dróg wewnętrznych 11KR, 13KR;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie dotyczy, plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenu.

§ 13. Karta terenu o symbolu: 2MN-MW-U (powierzchnia ok. 3,164 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (budynki mieszkalne wolnostojące, bliźniacze, szeregowe) lub teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (do 4 lokali mieszkalnych w jednym budynku) lub teren usług – usługi dopuszcza się wyłącznie w zabudowie usytuowanej w pierzei drogi 11KR, jako wbudowane w budynkach mieszkalnych;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację budynków o różnym przeznaczeniu,
 - b) obiekty towarzyszące,
 - c) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 5 ust.2 pkt 4;
- 3) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), nie dotyczy infrastruktury technicznej.

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zgodnie z § 7 i z ust. 6;
- 2) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 11KR i z terenem 8ZN wprowadzić szpalerowe nasadzenia drzew liściastych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,80 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,50);
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy, gabaryty obiektów:
 - a) budynki mieszkalne i budynki mieszkalno-usługowe:
 - wysokość do 9,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych od 18° do 45°;
 - b) obiekty towarzyszące:
 - wysokość do 6,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - kształt dachu dowolny;
 - c) inne obiekty budowlane: wysokość do 12,00 m, dachy dowolne.
- b) minimalna ilość miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.4.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) zgodnie z § 8 ust.1;
- 2) w północno-wschodniej części terenu występuje pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV – jak oznaczono na rysunku planu, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9.

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) usytuowanie budynków: budynki mieszkalne sytuować dłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje wjazd na działkę z tolerancją do 15 stopni;
- 2) dla zabudowy szeregowej ustala się maksymalnie 5 segmentów w jednym szeregu;
- 3) zasady podziału na działki budowlane:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla zabudowy mieszkalno - usługowej i dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 800 m², bliźniaczej i szeregowej 400 m²; dopuszcza się odstępstwa podane w § 9 ust.2 pkt 2,
 - b) dla działek stanowiących dojazdy zgodnie z § 9 ust.2 pkt 3.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z dróg wewnętrznych 11KR, 13KR,14KR, 15KR;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie dotyczy, plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenu.

§ 14. Karta terenu o symbolu: 3MN (powierzchnia ok. 0,370 ha), 4MN (powierzchnia ok.0,381ha).

1. Przeznaczenie terenu:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (budynki mieszkalne wolnostojące, bliźniacze i szeregowe);

2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obiekty towarzyszące,

b) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 5 ust.2 pkt 4,\

c) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), nie dotyczy infrastruktury technicznej;

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 7 i ust.6.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 1,10 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,70);

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

5) maksymalna wysokość zabudowy, gabaryty obiektów:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne:

- wysokość do 9,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

- kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych od 18° do 45°,

b) obiekty towarzyszące:

- wysokość do 6,00 m, jedna kondygnacja nadziemna,

- kształt dachu: dach płaski, dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych od 18° do 45° ,

c) inne obiekty budowlane: wysokość do 12,00 m, dachy dowolne;

6) minimalna ilość miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.4.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 8 ust.1.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9.

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) usytuowanie budynków: budynki mieszkalne sytuować dłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje wjazd na działkę z tolerancją do 15 stopni;

- 2) dla zabudowy szeregowej ustala się maksymalnie 5 segmentów w jednym szeregu;
- 3) zasady podziału na działki budowane:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1000 m², bliźniaczej i szeregowej 400 m²; dopuszcza się odstępstwa podane w § 9 ust.2 pkt 2;
 - b) dla działek stanowiących dojazd zgodnie z § 9 ust.2 pkt 3.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) teren 3MN: z drogi publicznej 10KDD, z drogi wewnętrznej 11KR,
 - b) teren 4MN: z drogi wewnętrznej 11KR;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie dotyczy, grunty stanowią własność komunalną gminy Sztum.

§ 15. Karta terenu o symbolu: 5MNW-U-P (powierzchnia ok. 1,849 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług lub teren produkcji (w tym składy i magazyny i teren produkcji energii według ustaleń zawartych w pkt. 2 lit. e);
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację budynków o różnym przeznaczeniu,
 - b) mieszkanie w budynku usługowym,
 - c) obiekty towarzyszące,
 - d) na działkach z zabudową mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się urządzenia odnawialnych źródeł energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 5 ust.2 pkt 4,
 - e) na działkach pozostałych dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW oraz urządzenia inne niż wolnostojące o mocy bez ograniczeń, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 5 ust.2 pkt 4;
 - f) lokalizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych).

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zgodnie z § 7 i ust.6;
- 2) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 11KR i z terenem 12KR wprowadzić szpalerowe nasadzenia drzew liściastych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: maksymalnie 60%,
 - b) zabudowa inna: maksymalnie 60%;

3) intensywność zabudowy:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: minimalna 0,00, maksymalna 1,10 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,70),
- b) zabudowa inna: minimalna 0,00, maksymalna 1,70 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,10);

4) powierzchnia biologicznie czynna minimum:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: 30 %,
- b) zabudowa inna: 20%;

5) maksymalna wysokość zabudowy, gabaryty obiektów:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość do 10,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- kształt dachu dowolny;

b) budynki usługowe, produkcji, składów i magazynów:

- wysokość do 10,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- kształt dachu dowolny;

c) obiekty towarzyszące:

- wysokość do 6,00 m, jedna kondygnacja nadziemna,
- kształt dachu dowolny;

d) inne obiekty budowlane: wysokość do 15,00 m, dachy dowolne;

6) minimalna ilość miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.4.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 8 ust.1.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) usytuowanie budynków: budynki mieszkalne sytuować dłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje wjazd na działkę z tolerancją do 15 stopni;

2) zasady podziału na działki budowlane:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²; dopuszcza się odstępstwa podane w § 9 ust.2 pkt 2,
- b) dla działek stanowiących dojazd zgodnie z § 9 ust.2 pkt 3.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z drogi publicznej 10KDD, z dróg wewnętrznych 11KR i 12KR;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 16. Karta terenu o symbolu: 6MN-U-P (powierzchnia ok. 1,092 ha), 7MN-U-P (powierzchnia ok. 1,073 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (budynki mieszkalne wolnostojące, bliźniacze i szeregowe) lub teren usług lub teren produkcji (w tym składy i magazyny i teren produkcji energii według ustaleń zawartych w pkt. 2 lit. e);
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację budynków o różnym przeznaczeniu,
 - b) mieszkanie w budynku usługowym,
 - c) obiekty towarzyszące,
 - d) na działkach wyłącznie z zabudową mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 5 ust.2 pkt 4,
 - e) na działkach pozostałych dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW oraz urządzenia inne niż wolnostojące o mocy bez ograniczeń, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 5 ust.2 pkt 4,
 - f) lokalizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych).
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.
 1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.
 2. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 7 i ust.6.
 3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7.
 4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: maksymalnie 60%;
 - b) zabudowa inna: maksymalnie 60%;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: minimalna 0,00, maksymalna 1,10 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,70);
 - b) zabudowa inna: minimalna 0,00, maksymalna 1,70 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,10);
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: 30 %;
 - b) zabudowa inna: 20%;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy, gabaryty obiektów:
 - a) budynki mieszkalne:
 - wysokość do 10,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - kształt dachu dowolny;
 - b) budynki usługowe, produkcji, składów i magazynów:
 - wysokość do 10,00 0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - kształt dachu dowolny;
 - c) obiekty towarzyszące:
 - wysokość do 6,00 m, jedna kondygnacja nadziemna,

- kształt dachu dowolny;

d) inne obiekty budowlane: wysokość do 15,00 m, dachy dowolne;

6) minimalna ilość miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.4.

5. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 8 ust.1.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9.

7. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) usytuowanie budynków: budynki mieszkalne sytuować dłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje wjazd na działkę z tolerancją do 15 stopni;

2) zasady podziału na działki budowlane:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m², dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej dopuszcza się 400 m²; dopuszcza się odstępstwa podane w § 9 ust.2 pkt 2,

b) dla działek stanowiących dojazdy zgodnie z § 9 ust.2 pkt 3.

8. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

a) teren 6MN-U-P: z drogi publicznej 10KDD, z drogi wewnętrznej 11KR;

b) teren 7MN-U-P: z drogi wewnętrznej 11KR;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

9. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 17. Karta terenu o symbolu: 8ZN (powierzchnia ok. 3,406 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

1) teren zieleni naturalnej;

2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zbiorniki wód opadowych i roztopowych, infrastruktura techniczna, ścieżki piesze,

b) lokalizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych);

3) zakaz lokalizacji budynków i obiektów towarzyszących.

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 7 i z ust. 6.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy (dla infrastruktury technicznej): maksymalnie 10%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,10;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

5) maksymalna wysokość zabudowy, gabaryty obiektów: wysokość do 12,00 m, dachy dowolne;

6) minimalna ilość miejsc do parkowania: nie dotyczy.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 8 ust.1.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w terenie występują istniejące rowy, oznaczone na rysunku planu; ustala się ich zachowanie w systemie odkrytym, z możliwością miejscowego przykrycia dla przejść pieszych, pod warunkiem zachowania przepływu wód;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 2000,00 m²; dopuszcza się odstępstwa podane w § 9 ust.2 pkt 2.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z dróg wewnętrznych 13KR, 14KR i 15KR;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie dotyczy, plan miejscowy nie zmienia przeznaczenia ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości.

§ 18. Karta terenu o symbolu: 9KDG (powierzchnia ok. 0,039 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi głównej, projektowane poszerzenie pasa drogowego drogi krajowej nr 55, teren przeznaczony jest na realizację celów publicznych.
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) infrastruktura techniczna nadziemna i podziemna;
 - b) lokalizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych).

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 7 i z ust. 6.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
- 3) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolna;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: dowolna;
- 6) minimalna ilość miejsc do parkowania: nie dotyczy.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w 8 ust. 1.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: teren powiązany z terenem 10KDD, wyklucza się zjazdy na inne tereny;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie dotyczy, grunty stanowią w części własność komunalną gminy Sztum, ponadto teren przeznaczony jest na realizację inwestycji celu publicznego.

§ 19. Karta terenu o symbolu: 10KDD (powierzchnia ok. 0,316 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej; teren przeznaczony jest na realizację celów publicznych;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) infrastruktura techniczna,

b) lokalizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych).

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zgodnie z § 7 i z ust. 6;
- 2) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie drzewami istniejącej alei drzew występującej w tej drodze.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy dla infrastruktury technicznej: 90%;
- 3) intensywność zabudowy dla infrastruktury technicznej: minimalna 0,00, maksymalna 0,90%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla infrastruktury technicznej: 5%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy, gabaryty obiektów: do 15,00 m;
- 6) minimalna ilość miejsc do parkowania: nie dotyczy.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: obowiązują ustalenia zawarte w 8 ust. 1.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
- 2) chodnik minimum jednostronny.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: bez ograniczeń;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie dotyczy, grunty stanowią w części własność komunalną gminy Sztum, nie zmienia się przeznaczenia terenu, ponadto teren przeznaczony jest na realizację inwestycji celu publicznego.

§ 20. Karta terenu o symbolu: 11KR (powierzchnia ok. 0,696 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) lokalizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych).

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 7 i z ust. 6.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7 i z ust.6.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy dla infrastruktury technicznej:90%;
- 3) intensywność zabudowy: dla infrastruktury technicznej minimalna 0,00, maksymalna 0,90;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla infrastruktury technicznej: 5%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy, gabaryty obiektów: do 12,00 m;
- 6) minimalna ilość miejsc do parkowania: nie dotyczy.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w 8 ust. 1;
- 2) we wschodniej części terenu występuje pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV – jak oznaczono na rysunku planu, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9.

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
- 2) chodnik minimum jednostronny;

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: bez ograniczeń;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: dla działek stanowiących własność Gminy Sztum 0%, dla działek pozostałych 30%.

§ 21. Karta terenu o symbolu: 12KR (powierzchnia 0,100 ha); 13KR (powierzchnia 0,187 ha); 14KR (powierzchnia 0,097 ha), 15KR (powierzchnia 0,178 ha),

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) infrastruktura techniczna,

b) lokalizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych).

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 7 i z ust.6.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy dla infrastruktury technicznej: 90%;

3) intensywność zabudowy dla infrastruktury technicznej: minimalna 0,00, maksymalna 0,90;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla infrastruktury technicznej: 5%;

5) maksymalna wysokość zabudowy, gabaryty obiektów: do 12,00 m;

6) minimalna ilość miejsc do parkowania: nie dotyczy.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) zgodnie z § 8 ust.1;

2) teren 14KR: w terenie występuje pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV – jak oznaczono na rysunku planu, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9.

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu; drogi 13KR i 15KR zakończone placem do zawracania – jak na rysunku planu;

2) chodnik minimum jednostronny;

3) teren 13KR: w południowej części terenu występuje istniejący rów, oznaczony na rysunku planu; dopuszcza się przykrycie rowu pod warunkiem zachowania przepływu wód.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: bez ograniczeń;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie dotyczy, plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenu.

§ 22. Karta terenu o symbolu: 16 KP (powierzchnia 0,224 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

1) teren komunikacji pieszo - rowerowej;

2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) infrastruktura techniczna nadziemna i podziemna,

b) lokalizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych),

c) urządzenia napraw rowerów;

3) wyklucza się: lokalizację obiektów pomocniczych.

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 7 i z ust.6.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie dotyczy;

3) intensywność zabudowy: nie dotyczy;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

5) maksymalna wysokość zabudowy, gabaryty obiektów: wysokość do 10,00 m;

6) minimalna ilość miejsc do parkowania: nie dotyczy.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 8 ust.1.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 10.

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;

2) wyklucza się dojazd i przejazd do terenów przyległych.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: nie dotyczy;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie dotyczy, plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenu, grunty stanowią własność komunalną gminy Sztum, teren przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 23. Przeznaczenie terenu: 17 KPP (powierzchnia 0,100 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

1) teren komunikacji pieszej;

2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych).

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

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6.

3. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 7 i z ust.6.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7.

5. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy dla infrastruktury technicznej: 90%;

- 3) intensywność zabudowy dla infrastruktury technicznej: minimalna 0,00, maksymalna 0,90;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla infrastruktury technicznej: 5%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy, gabaryty obiektów: do 12,00 m;
- 6) minimalna ilość miejsc do parkowania: nie dotyczy.

6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 8 ust.1.

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:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
- 2) wyklucza się dojazd do przyległych terenów;
- 3) w terenie terenu występuje istniejący rów, oznaczony na rysunku planu; dopuszcza się przykrycie rowu pod warunkiem zachowania przepływu wód.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: nie dotyczy;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie dotyczy, grunty stanowią własność komunalną gminy Sztum.

§ 24. Traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębach Koniecwałd i Kępina, uchwalony uchwałą nr XX/60/2007 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 26 czerwca 2007 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Woj. Pom. Z 2007 r. nr 146 poz. 2749, w granicach objętych niniejszym planem.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Sztum.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Czesław Oleksiak

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

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Kępina.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Sztumie rozstrzyga co następuje:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie w obrębie Kępina wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 17 listopada 2023 r. do 8 grudnia 2023 r.

2. Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i upłynął w dniu 22 grudnia 2023 r.

3. W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w ustalonym terminie składania uwag oraz w trakcie dyskusji publicznej w dniu 6 grudnia 2023 r. nie złożono uwag ani wniosków do projektu planu ani do prognozy oddziaływania na środowisko.

Przewodniczący Rady

Czesław Oleksiak

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy zapisanych
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Kępina
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 2023 r. poz. 977 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: sieci kanalizacji sanitarnej w drodze publicznej - teren 10KDD, sieci wodociągowe i kanalizacji sanitarnej w drogach wewnętrznych - tereny 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR.

2. Na obszarze objętym planem występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej zaliczone do zadań własnych gminy: budowa drogi publicznej 10KDD, budowa dróg wewnętrznych na odcinkach stanowiących własność Gminy Sztum: 11KR, 13KR, 14KR, budowa ciągu pieszego 17KPP.

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 2022 roku poz. 1634 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

Czesław Oleksiak

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr.....

Rady Miejskiej w Sztumie z dnia.....

Zalacznik4.xml



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

Uzasadnienie

A. UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW DLA CZĘŚCI OBSZARU W OBRĘBIE KĘPINA.

1. PODSTAWA PRAWNA I CEL SPORZADZENIA PLANU

Projekt planu sporządza się na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Sztumie nr XLIX.448.2022 z dnia 26 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Kępina.

Plan sporządza się w celu dostosowania ustaleń planu do faktycznego przebiegu urządzonej drogi prowadzącej do istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zmiany i uzupełnienia funkcji stosowanie do aktualnych potrzeb inwestorów.

2. CHARAKTERYSTYKA ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA I UŻYTKOWANIA TERENU

Obszar objęty planem położony jest po północnej stronie terenów zainwestowanych miasta Sztumu, po wschodniej stronie ul. Sienkiewicza (drogi krajowej nr 55), na północ od ul. Zacisze.

Powierzchnia obszaru objętego planem zajmuje ok.13,859 ha. W terenie objętym planem znajdują się dwie grupy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w ich sąsiedztwie występują tereny rolnicze, częściowo podzielone na działki. W południowej części terenu występuje obniżenie terenu, z rowem melioracyjny, częściowo porośnięte drzewami i krzewami. W otoczeniu obszaru objętego planem znajdują się: po stronie północnej i południowej: rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, po stronie zachodniej: droga krajowa nr 55.

W drodze położonej wzdłuż północnej granicy terenu przebiegają sieci infrastruktury technicznej: wodociąg, sieć gazowa, telekomunikacyjna, elektroenergetyczna. Wzdłuż drogi położonej po wschodniej granicy obszaru przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia. W drodze obsługującej istniejący zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdującej się w południowo-zachodniej części terenu występują sieci infrastruktury technicznej: wodociąg, sieć gazowa, elektroenergetyczna.

Stan własności

W obszarze objętym planem występują działki stanowiące własność Gminy Sztum: działka nr 14 (droga prowadząca wzdłuż północnej granicy terenu, od ul. Sienkiewicza w kierunku wschodnim), działka nr 129/19 (droga prowadząca wzdłuż południowo-zachodniej granicy terenu) i działka nr 129/17 (droga obsługująca zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), działki nr 15/6, 27/3, 129/19 (działki wydzielone na funkcje drogowe, zgodnie z obowiązującym MPZP), działki nr 15/14, 15/9, 15/8 (działki rolnicze, przeznaczone w obowiązującym mpzp pod zabudowę), obręb Kępina.

Pozostałe działki stanowią własność osób fizycznych.

3. STAN FORMALNO- PRAWNY

Dla obszaru objętego planem obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębach Koniecwałd i Kępina, uchwalony uchwałą nr XX/60/2007 z dnia 26.06.2007 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2007 r. nr 146 poz.2749. Przeznaczenie terenów w obowiązującym planie jest następujące:

a) dla części północnej – teren 06.PR.03 i dla części południowo – zachodniej – teren 06.PR.05:

- *tereny o funkcjach mieszkaniowo-rzemieślniczych, dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowych w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych z wyjątkiem usług publicznych,*
- *dla funkcji przemysłowych wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów, wyklucza się lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu, dopuszcza się składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym,*
- *wyklucza się: lokalizację działalności o uciążliwości wynikającej z emisji odorów, hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego;*

Teren 06.PR.03 rozdzielają ulice dojazdowe: 03/1.2.KX, 03/1.3.KX, 03/1.5.KX.

Dla drogi 03/1.2.KX (wzdłuż północnej granicy terenu) ustalono: *obowiązuje zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień w ulicy oznaczonej jako 03/1.2.KX na terenie 06.PR.03, są to pozostałości zabytkowej alei do zabudowań po folwarku w Kępinie.*

W południowej części terenu 06.PR.05 wydzielono teren 05/1.2.KX – *wydzielenie wewnętrzne dla dojazdu. Teren przecina wydzielenie wewnętrzne 05/1.3.IT – dla pasa infrastruktury technicznej, istniejąca kanalizacja deszczowa.*

Wzdłuż ul. Sienkiewicza wydzielono tereny 05/1.1.KX i 05/1.4. KX - *przeznaczony jest dla dojazdu ze ścieżką rowerową, pełniące również funkcję pasa technicznego infrastruktury.*

Wzdłuż południowo – zachodniej i południowej granicy obszaru planu wydzielono drogi publiczne dojazdowe – KD.D.11 i KD.D.12.

Przez środkową część obszaru objętego planem wydzielono drogę publiczną – lokalną – teren KD.L.09, połączoną z ul. Sienkiewicza.

W środkowej części obszaru wydzielony jest teren 06.MN.04 o przeznaczeniu: *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w zabudowie usytuowanej w pierzei ulicy KD.L.09 dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych, na pozostałym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji usług.*

W południowej części obszaru wydzielony jest teren 06.ZP.06 o przeznaczeniu: *tereny zieleni urządzonej, dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu.*

Teren 06.MN.04 i 06.ZP.06 rozdziela projektowana ulica dojazdowa 04/1.1.KX.

4. USTALENIA PLANU

Obszar objęty planem przeznacza się na funkcje:

- część północno-zachodnia: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (zabudowa wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa), usługi, produkcja (w tym składy i magazyny oraz produkcja energii) – teren 6MN-U-P,
- część północno-wschodnia: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, usługi, produkcja (w tym składy i magazyny oraz produkcja energii) – teren 5MNW-U-P,
- działka nr 15/5 (własność Gminy Sztum): zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (zabudowa wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa) – teren 3MN,
- działka nr 15/9 (własność Gminy Sztum): zabudowa mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowa wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa) – teren 4 MN,
- część środkowa (teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej): zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca - teren 1MNW,
- część środkowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca (zabudowa wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa), zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa - usługi w budynkach mieszkalnych - teren 2MN-MW-U,
- część południowa (istniejące obniżenie terenu z zielenią naturalną): zieleń naturalna z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury – teren 8ZN.

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają:

- istniejąca droga publiczna wzdłuż północnej granicy obszaru – teren 10KDD, połączona z drogą krajową nr 55 przez teren 9KDG (teren dla poszerzenia pasa drogowego tej drogi w celu wykonania prawo skrętu, poszerzenie następuje na teren stanowiący własność gminy Sztum,
- projektowana droga publiczna prowadząca od drogi 10KDD w kierunku południowym i wschodnim – teren 11KR,
- projektowana droga wewnętrzna wzdłuż wschodniej granicy planu – teren 12 KR,
- projektowana droga wewnętrzna pomiędzy terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a terenem zieleni naturalnej – teren 15KR,
- istniejąca droga wewnętrzna obsługujące zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych – teren 13KR,

- istniejąca droga wewnętrzna wzdłuż wschodniej granicy planu – teren 14KR.

Układ komunikacyjny uzupełniają: istniejąca droga pieszo-rowerowa istniejąca wzdłuż ul. Sienkiewicza – teren 16KP oraz ciąg pieszy – teren 17KPP wzdłuż południowo – zachodniej granicy obszaru objętego planem (w terenie przebiega istniejący rów i sieć wodociągowa).

Zasady lokalizacji odnawialnych źródeł energii.

W zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum ustalono tereny, w których dopuszcza się rozmieszczenie odnawialnych źródła energii o mocy powyżej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi (z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i wszelkich biogazowni) - są to tereny o przeznaczeniu PU1. Ponieważ obszar objęty planem położony jest w terenie o przeznaczeniu Mu, w planie można dopuścić odnawialne źródła energii lokalizowane na gruncie tylko o mocy do 100 kW. Na podstawie art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy bez ograniczeń – innych niż wolnostojące.

Bilans terenów:

- teren oznaczony symbolem 1MNW - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o pow. 0,577 ha,
- teren oznaczony symbolem 2MN-MW-U - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej) , zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 4 mieszkań, zabudowy usługowej – usługi wyłącznie w budynkach mieszkalnych, o pow. 3,164 ha,
- teren oznaczony symbolem 3MN, 4MN - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pow. 0,715 ha,
- teren oznaczony symbolami 5MNW-U-P - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług lub teren produkcji –wyłącznie przemysłu, składów i magazynów, produkcji energii o pow. 1,849 ha,
- tereny oznaczone symbolami 6MN-U-P I 7MN-U-P - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej) lub teren usług lub teren produkcji –wyłącznie przemysłu, składów i magazynów, produkcji energii o pow. 3,165 ha,
- teren oznaczony symbolem 8ZN- zieleni naturalnej o pow. 3,406 ha,
- tereny oznaczone symbolami 9KDG i 10KDD - dróg publicznych o pow. 0,355 ha,
- tereny oznaczone symbolami 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR - dróg wewnętrznych o pow. 1,258 ha,
- teren oznaczony symbolem 16KP- komunikacji pieszo – rowerowej o pow. 0,224 ha,
- teren oznaczony symbolem 17KPP - komunikacji pieszej o pow. 0,100 ha.

Razem: 13,849 ha.

5. 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 uchwałą Rady Miejskiej w Sztumie nr XXXIV.267.2017 z dnia 29.03.2017 r. zmieniona uchwałą nr XII.166.2020 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29.07.2020 r.

Obszar objęty planem położony jest w obrębie terenów, dla których w studium ustalono przeznaczenie:

Obszary istniejącej i projektowanej ekstensywnej zabudowy mieszkaniowo - usługowej na terenie wiejskim (symbol Mu): Funkcja podstawowa – mieszkalnictwo (jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa), zabudowa zagrodowa, usługi w tym handel, drobne rzemiosło o charakterze nieuciążliwym; Funkcja uzupełniająca – komunikacja, zieleń oraz infrastruktura techniczna; Zabudowę funkcji podstawowych można realizować jako obiekty samoistnie lub razem z funkcją uzupełniającą, przy czym dopuszcza się jej realizację w części budynku funkcji podstawowej lub jako osobny obiekt w granicach działki; Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych). W uzasadnionych przypadkach, wyjątek od zakazu stanowią mogą obiekty inwestycji celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej: intensywność zabudowy maksymalnie 0,5; udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 50%; minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m² (dla wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej, ustalenie nie dotyczy zabudowy bliźniaczej i szeregowej).

Wskaźniki dla usług, w tym handel, drobne rzemiosło o charakterze nieuciążliwym: intensywność zabudowy maksymalnie 1,8; udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 15%; minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 800 m²;

Parkingi: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – minimum 2 mp na 1 mieszkanie; usługi handlu - minimum 3 mp na 100 m² powierzchni użytkowej budynku, jednak nie mniej niż 2 mp na 1 lokal handlowy; produkcja - minimum 30 mp na 100 pracowników.

Dla funkcji niewymienionych, wskaźniki w planach miejscowych należy ustalać proporcjonalnie do tych wskazanych powyżej.

W studium dopuszczono odstępstwa od ustalanych funkcji pod następującymi warunkami:

a) W planie miejscowym, funkcje nie związane z dominującą funkcją kierunkową określoną przez Studium będą mogły być ustalane na maksimum 30% terenu wskazanego w Studium, nie wliczając w to terenu infrastruktury technicznej i terenu zieleni ogólnodostępnej, pod warunkiem że nie będą powodowały ograniczeń lub uciążliwości w zagospodarowaniu sąsiednich terenów będących w zgodzie z funkcją wyznaczoną w Studium;

b) W planie miejscowym można podtrzymać faktyczne sposoby zagospodarowania terenu (istniejące funkcje terenów i obiektów), które są odmienne od funkcji wskazanych w studium określonych jako wiodące funkcje kierunkowe, przy czym utrzymanie dotychczasowych funkcji w planie miejscowym nie jest dopuszczalne w sytuacji kolizji z przewidzianymi w Studium inwestycjami celu publicznego;

c) Granice terenów funkcjonalnych mają charakter orientacyjny i w przypadku opracowania planu miejscowego mogą one ulec przesunięciu do 50m, w celu dostosowania do aktualnego lub przyszłego zagospodarowania terenu określonego w planie;

d) Ponadto w planie miejscowy można określić inne parametry i wskaźniki zabudowy, niż te wyznaczone w Studium, o ile zostanie to odpowiednio uzasadnione w materiałach planistycznych, które zamieszcza się wraz z wnioskami wynikającymi z ich analiz w teczce dokumentującej prace planistyczne.

Cały obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony ekspozycji starego miasta Sztumu -strefa obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego ekspozowania zabytkowego zespołu zamkowego i zabudowy starego miasta Sztumu.

Na podstawie wykonanej analizy ustaleń obowiązującego planu, warunków obsługi komunikacyjnej i obsługi infrastrukturą techniczną, powiązań funkcjonalno – przestrzennych, oraz dopuszczonych w Studium odstępstw, w planie ustalono inne wskaźniki niż wskazano w studium:

a) dla wskaźników powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy: o wartościach jak w obowiązującym planie, to jest zgodnie z obowiązującym stanem prawnym;

b) funkcji produkcji, składów i magazynów: na podstawie obowiązującego planu, to jest zgodnie z obowiązującym stanem prawnym;

Przyjęcie innych wskaźników może skutkować roszczeniami właścicieli terenów ze względu na pogorszenie warunków inwestowania i spadek wartości nieruchomości.

Ustalone w planie funkcje nie naruszają ustaleń studium.

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

1. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe.

Wymagania te zostały uwzględnione w planie przez wprowadzone ustalenia dotyczące maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, zasad kształtowania zabudowy (wysokości obiektów budowlanych, formy dachów, elewacji), wskaźników zabudowy, zakaz przekształceń rzeźby terenu poza terenami inwestycji.

1.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Obszar objęty planem położony jest poza obszarami podlegającymi ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody. W ustaleniach planu określono warunki realizacji inwestycji z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska przyrodniczego, wód powierzchniowych i podziemnych, gruntu, powietrza i ochrony zieleni. Południową część obszaru zachowano w obecnym użytkowaniu, jako teren zieleni naturalnej. W obszarze objętym planem występują grunty rolne klasy III i IV, przeznaczone w obowiązującym planie na funkcje nierolnicze, dla których uzyskano wymagane przepisami zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

1.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

1.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Wymagania te zostały uwzględnione w planie poprzez ustalenie: zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, ustalenie nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej. W obrębie parkingów ustalono wymóg zabezpieczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi oraz miejsc postojowych dla rowerów według ustalonych w planie wskaźników.

1.5. Wymagania wynikające z walorów ekonomicznych przestrzeni (art.1 ust.2 pkt 6) i prawa własności.

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez:

- utrzymanie dla działek stanowiących własność osób fizycznych takich jak w obowiązującym planie: funkcji mieszkaniowych, produkcyjnych i usługowych – w północnej części terenu, funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usług w budynkach mieszkalnych - w środkowej części terenu,
- zrezygnowano z połączenia drogi przebiegającej przez zachodnią część obszaru od ul. Sienkiewicza oraz z wydzielania pasa infrastruktury i dojazdu na działce nr 15/13, co poprawia warunki inwestowania na tej działce,
- zrezygnowano z wydzielenia drogi na działce nr 129/20, wzdłuż terenu zieleni naturalnej, co pozwala na przeznaczenie tej działki pod zabudowę,
- przeznaczenia dla działek nr 15/5 i 15/9 stanowiących własność Gminy Sztum na funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz usług.

1.6. Wymagania wynikające z prawa własności.

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez utrzymanie dla działek stanowiących własność osób fizycznych przeznaczenia terenów zgodnie z obowiązującym planem. Plan nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych – poza przeznaczeniem fragmentów działek przyległych do drogi na działce nr 14 na poszerzenie tej drogi (tak jak w obowiązującym planie).

1.7. Wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Obszar objęty planem znajduje się w strefie kontrolowanej (MCTR) lotniska wojskowego w Królewie Malborskim, w planie ustalono wymogi dotyczące ochrony urządzeń lotniczych przed negatywnym oddziaływaniem innej infrastruktury telekomunikacyjnej.

1.8. Wymagania wynikające z potrzeb interesu publicznego.

Ponadlokalne 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 zadaniami 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 zadaniami 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. Plan dopuszcza lokalizację sieci, obiekty, urządzenia uzbrojenia terenu, w obiektów kanalizacji sanitarnej.

Lokalne cele publiczne.

W planie dopuszczono realizację infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem, z ustaleniem zasad jej lokalizacji. Utrzymano przebieg drogi publicznej w północnej części obszar objętego planem, ustalając jej poszerzenie – teren 10KDD i jej poszerzenie w miejscu włączenia do drogi krajowej nr 55 – teren 9KDG. Utrzymano teren przebiegu istniejącej ścieżki rowerowej i pieszej wzdłuż ul. Sienkiewicza – teren 16KP.

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.

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie we wszystkich terenach możliwości budowy infrastruktury, dopuszczono lokalizację masztów infrastruktury telekomunikacyjnej. W odniesieniu do zaopatrzenia w wodę ustalono: zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, wymóg zapewnienia źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw, wskazać ewentualne studnie awaryjne.

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.

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 Miejskiego i na stronie internetowej BIP obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu,
- zamieścił w prasie –Dziennik Bałtycki ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu, oraz wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu - opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego i na stronie internetowej BIP obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu,
- zamieścił w prasie - Dziennik Bałtycki ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.

2. UWZGLĘDNIENIE INTERESU PUBLICZNEGO I PRYWATNEGO W USTALENIACH PLANU

Ustalenia przyjęte w planie miejscowym uwzględniają interes prywatny - informacje zawarto w pkt.1.6.Przy ustaleniu sposobu zagospodarowania terenów brano pod uwagę interes publiczny lokalny i ponadlokalny - informacje zawarto w pkt.1.8.Ponadto w planie zawarto ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, spełniając wymogi realizacji celów publicznych.

W celu zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, przy włączeniu drogi 10KDD do drogi krajowej nr 55 ustala się teren dla poszerzenia pasa drogowego tej drogi w celu wykonania prawo skrętu – teren 9KDG (poszerzenie następuje na teren stanowiący własność miasta i gminy Sztum).

3. SYTUOWANIE NOWEJ ZABUDOWY Z UWZGLĘDNIENIEM WYMAGAŃ ŁADU PRZESTRZENNEGO, EFEKTYWNEGO GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIA ORAZ WALORÓW EKONOMICZNYCH PRZESTRZENI.

3.1. Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego.

Wzdłuż ul. Sienkiewicza prowadzi trasa linii autobusowej, która umożliwi dojazd do miasta Sztum.

3.2. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

W obszarze objętym planem utrzymano przebieg istniejącej ścieżki pieszo-rowerowej wzdłuż ul. Sienkiewicza - teren 16KP. Dla dróg publicznych i dla dróg wewnętrznych ustalono wymóg realizacji minimum jednostronnego chodnika, co zapewni bezpieczne przemieszczanie się pieszych. Obszar objęty planem stanowi wydzielony teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, gdzie ruch samochodowy nie będzie znaczny, więc rowerzyści mogą przemieszczać się bezpiecznie po jezdniach.

3.3. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

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. z 2019 r. poz. 1443). Projekt planu obejmuje tereny przyległe do miasta Sztum, częściowo zabudowane, które są przeznaczone w obowiązującym planie pod zabudowę. Zabudowa tego terenu stanowi kontynuację istniejącej zabudowy.

4. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz Miasta i Gminy Sztum ocenił aktualności studium i planów miejscowych oraz sporządził Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wymaganych art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rada Miejska w Sztumie podjęła uchwałę w sprawie oceny aktualności Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nr XXI.162.2016 w dniu 30 marca 2016 r. Obszar opracowania jest objęty obowiązującym planem miejscowym. W wykonanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wskazano, iż plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego mogą być podejmowane w wypadku złożonych wniosków do planu uzasadnionych prawnie lub faktycznie oraz zaistnienia sytuacji prawnej np. zmiany przepisów czy zmiany uwarunkowań.

Opracowanie niniejszego planu jest uzasadnione zmianą układu komunikacyjnego – zaprojektowanie drogi na terenie stanowiącym własność gminy Sztum, w związku z tym nie będzie wymagany wykup tego terenu. Ponadto, na działkach stanowiących własność gminy Sztum dopuszczono możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co zwiększy wartość tych działek i umożliwi realizację mieszkań w zabudowie wielorodzinnej, na które w gminie jest duże zapotrzebowanie.

5. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy.

Realizacja ustaleń projektu planu będzie wymagała poniesienia przez gminę kosztów na realizację sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej. Możliwe dochody Gminy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to:

- dochody z tytułu sprzedaży działek stanowiących własność gminy Sztum o łącznej pow. 0,881 ha,
- dochody z tytułu podatków o gruntów i budynków po realizacji zabudowy,
- dochody z tytułu opłaty planistycznej przy sprzedaży działek prywatnych.

Realizacja planu wymaga wykupu działek stanowiących własność prywatną o pow. 0,1083 ha na cele publiczne – poszerzenie drogi 10KDD. Dla terenów prywatnych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową oraz tylko jednorodziną ustalono wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%. Dla terenów stanowiących własność gminy Sztum, oraz dla których nie zmieniono przeznaczenia terenu, nie ustalono wysokości stawki procentowej.

Burmistrz Miasta i Gminy Sztum.