

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE**

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów
położonych przy ul. Kochanowskiego obręb 1 miasta Sztum.**

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 2024 r. poz.1130) , art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) 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 XLV.409.2022 z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Kochanowskiego obręb 1 miasta Sztum, na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Sztum,

Rada Miejska w Sztumie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Kochanowskiego 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Kochanowskiego obręb 1 miasta Sztum, w granicach oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały o powierzchni ok. 5,71 ha, zwaną dalej planem.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna - rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Kochanowskiego obręb 1 miasta Sztum, skali 1: 1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Kochanowskiego obręb 1 miasta Sztum, 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 zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Kochanowskiego obręb 1 miasta Sztum zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Kochanowskiego obręb 1 miasta Sztum, 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: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: cyfra - numer terenu, oznaczenia literowe – przeznaczenie terenu;
- 5) przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
 - a) MNW-U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - b) MN-MW-U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, lub usług;
 - c) KDZ: teren komunikacji drogowej publicznej, teren drogi zbiorczej;
 - d) KR: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
 - b) strefa ochrony ekspozycji na historyczny zespół Starego Miasta w Sztumie i zespół zamkowy, strefa ochrony krajobrazu kulturowego – cały obszar objęty planem;
- 7) oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenów:
 - a) napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4 kV z pasem ochrony funkcyjnej;
 - b) strefa zieleni i wód powierzchniowych.
 - c) wjazd z ul. Kochanowskiego – dojazd do istniejącego budynku mieszkalnego na dz. 237/4.

3. Oznaczenia informacyjne: aleja drzew wzdłuż ul. Kochanowskiego (drogi powiatowej);

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

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne.

§ 4. 1. Wyjaśnienia pojęć używanych w niniejszym planie

1) dach:

- a) symetryczny: dach, którego główne połacie są symetryczne względem płaszczyzny pionowej, zawierają 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 w kartach terenów dotyczące formy dachu nie dotyczą: wykuszy, loggii, lukarn, ryzalitów, dla których dopuszcza się dowolną formę dachu;

2) infrastruktura techniczna: sieci, przyłącza, obiekty urządzenia infrastruktury technicznej: zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, telekomunikacji, 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 wiata i altana - wykluczenie altan nie dotyczy nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych wokół terenów zieleni i wód powierzchniowych; linia ta nie dotyczy takich elementów

budynku jak: części budynku znajdujących się całkowicie pod ziemią, 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 pomocnicze: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, itp;
- 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, wyrażona w procentach w odniesieniu do działki budowanej;
- 8) powierzchnia zabudowy: powierzchnia rzutu poziomego budynków w stanie wykończonym, wyznaczona przez rzut na powierzchnię terenu wszystkich jego ścian zewnętrznych; do powierzchni zabudowy ustalonej w kartach terenu wlicza się również powierzchnię zajmowaną przez: szklarnie, altany, wiaty; do powierzchni zabudowy nie zalicza się terenów utwardzonych w postaci placów, parkingów, dojazdów i dojeżdż do budynku budynków;
- 9) przepisy odrębne: przepisy ustaw i akty wykonawcze do tych ustaw;
- 10) strefa zieleni i wód powierzchniowych: strefa zieleni naturalnej i ukształtowanej (drzewa, krzewy, zieleń niska), wody powierzchniowe (stawy, rowy itp.) w tym zieleń ich stref brzegowych;
- 11) teren: teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający indywidualne oznaczenie - numer porządkowy i symbol literowy lub symbole literowe, opisany w ustaleniach szczegółowych - karcie danego terenu;
- 12) usługi nieuciążliwe: usługi z wyłączeniem: handlu hurtowego, szpitali i domów opieki, rzemiosła produkcyjnego, stacji paliw, warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych, stacji obsługi samochodów i innych usług o podobnym stopniu uciążliwości dla funkcji mieszkalnej;
- 13) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalna dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy (rozumiana według definicji podanej w pkt 8) w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją wyrażona w procentach;
- 14) 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 (mierzonego po obrysie obiektu) – do najwyższej położonego punktu tego obiektu.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

3. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego lokalnego w zakresie obiektów infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach zagospodarowania terenów.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się następujące nakazy, dopuszczenia i ograniczenia:

- 1) nakaz stosowania w budynkach materiałów wykończeniowych według zasad określonych w § 7 ust.2 pkt 4;
- 2) obowiązuje maksymalny poziom posadzki parteru budynków do 0,60 m n.p.t.; dopuszcza się odstępstwa od tego poziomu do poziomu 1,20 m n.p.t., w sytuacji występowania spadku terenów przy wejściu do budynków, który nie pozwala na zachowanie tej wartości;
- 3) w terenach o ustalonym przeznaczeniu dopuszcza się:
 - a) sytuowanie niezbędnych dla funkcjonowania przeznaczenia terenu, urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, takich jak: przyłącza, dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleń towarzyszącą, infrastrukturę techniczną;
 - b) odstępstwa od ustalonych w kartach terenów wysokości dla inwestycji z zakresu łączności publicznej i infrastruktury elektroenergetycznej;

4) dla lokalizacji odnawialnych źródeł energii ustala się:

- a) dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje: urządzeń fotowoltaicznych, urządzeń wykorzystujących energię aerotermalną i geotermalną; urządzenia wykorzystujące energię wiatru dopuszcza się wyłącznie do zasilania punktów oświetleniowych;
- b) wyklucza się lokalizację odnawialnych źródeł energii w oznaczonej na rysunku planu strefie zieleni i wód powierzchniowych.

2. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym objętym jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji; dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej.

3. Ponadto, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w ustaleniach szczegółowych (kartach terenów) zostały określone zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, kształtujące ład przestrzenny.

4. Dla działek zabudowanych i istniejących budynków dopuszcza się odstępstwa od ustalonych w kartach terenów zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w następującym zakresie:

- 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.

§ 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, tj. emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powodującą szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska;
- 2) stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby spowodować dostanie się ścieków do wód powierzchniowych i gruntu.

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 dopuszczalne jest jedynie ze względu na ich zły stan fitosanitarny, zagrożenia życia lub mienia, przy czym w sytuacji wycinki obowiązuje kompensacja przyrodnicza 1:1 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 pielęgnacyjnych – porządkowych;

5) dla prowadzonej działalności 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 zanieczyszczania 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 stosunków gruntowo – wodnych, 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 placów postojowych, dojazdów, 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, 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. W obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której ustala się: w obrębie strefy archeologicznej roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i zespołu zamkowego; w strefie ustala się następujące zakazy, nakazy i ograniczenia:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, zakaz nie dotyczy obiektów zaplecza budowy, na okres realizacji inwestycji;
- 2) zakaz lokalizacji elementów negatywnie oddziałujących na krajobraz kulturowy w tym obiektów wielkokubaturowych i wielkoobszarowych, subdominant, zakaz lokalizacji anten i masztów wolnostojących;
- 3) ograniczenie gabarytów i wskaźników zabudowy zgodnie z ustaleniami podanymi w kartach terenów;
- 4) obowiązuje stosowanie następujących materiałów wykończeniowych:
 - a) dla elewacji budynków stosować: drewno, cegłę w kolorze czerwonym (dopuszcza się licówki ceglane), tynk w odcieniach koloru jasnego beżowego, jasnego szarego, złamanej bieli, kamień; dopuszcza się stosowanie innych kolorów na maksymalnie 20% elewacji; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, klinkieru i sidingu;

- b) dla dachów stosować: dachówkę ceramiczną, blachodachówkę, blachą na rąbek stojący, wyklucza się dachówkę angobowaną; dla dachów innych niż strome dopuszcza się szkło; dla dachów stromych wyklucza się pokrycie dachu w odcieniach czerni, grafitu i szarości, kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych, matowych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy); 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 o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;
- c) dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie jednego budynku;
- d) ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym objętym jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji.

3. Ustala się ochronę krajobrazu kulturowego:

- a) ochronę naturalnego ukształtowania terenu, z dopuszczeniem zmiany naturalnej rzędnej terenu o wysokość względną większą niż 1,20 m (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) dla realizacji budynków i dróg;
- b) ochronę zieleni krajobrazowej – poprzez wydzielenie strefy zieleni i wód powierzchniowych;
- c) ochronę alei drzew wzdłuż ul. Kochanowskiego – poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ul. Kochanowskiego; realizacja zjazdów/wjazdów na tereny zabudowy może być realizowana tylko przez drogi ogólnodostępne to jest przez teren 5KR; dla istniejącego budynku mieszkalnego na działce ewid. Nr 237/4 obr.1 miasta Sztum (uwidocznionego na mapie rysunku planu), dopuszcza się dojazd z ul. Kochanowskiego, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym przez Starostę Sztumskiego, decyzja 40/2009 z dnia 25.03.2009 r.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym granicami planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. wyznaczone jako przestrzenie publiczne wg zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum.

2.

Na obszarze objętym planem nie występują ogólnodostępne tereny publiczne.

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

1. Przez obszar objęty planem przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4 kV; wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 7 m, po 3,5 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) zakaz nasadzeń drzew i krzewów, wznoszenie budowli, składowania odpadów, piasku i ziemi;
- 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 tej linii lub jej skablowania.

2. W obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 10. 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:

- 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 600 m²; dla działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dla dojazdów, dojeżdżać dopuszcza się powierzchnię dowolną;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 30 m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej 16m, bliźniaczej 12m, szeregowej 9m, dla zabudowy usługowej 20m; dla działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dla 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 dowolną;
- 3) 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;
- 4) dla wydzielanych działek stanowiących dojazdy do działek budowlanych należy przyjmować następujące zasady: szerokość minimum 8 m, dojazdy projektować jako przelotowe – to jest połączone z drogami publicznymi lub z drogami wewnętrznymi oznaczonymi na rysunku planu; w sytuacji braku takiej możliwości, dojazdy mogą być nieprzelotowe, jeśli są zakończone zatoczką do zawracania o wymiarach minimum 17,00 m x 17,00 m.

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

1. Obszar objęty planem powiązany jest komunikacyjnie z układem zewnętrznym poprzez drogę powiatową nr 3105 G – ul. Kochanowskiego, przyległą do obszaru objętego planem od strony zachodniej, położoną poza obszarem objętym planem.

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: z terenu drogi wewnętrznej 5KR; dla istniejącego budynku mieszkalnego na działce ewid. Nr 237/4 obr.1 miasta Sztum (uwidocznionego na mapie rysunku planu), dopuszcza się dojazd z ul. Kochanowskiego, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym przez Starostę Sztumskiego, decyzja 40/2009 z dnia 25.03.2009 r.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych:

- 1) budynki mieszkalne wielorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) usługi handlu - minimum 1 mp na 30 m² powierzchni użytkowej budynku, jednak nie mniej niż 2 mp na 1 lokal handlowy, usługi gastronomii (restauracje, kawiarnie, bary itp.) - minimum 1 mp na 10 m² sali konsumpcyjnej; usługi inne - minimum 2 mp na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu (dla określonej usługi), jednak nie mniej niż 2 mp na 1 lokal usługowy;
- 4) wymagane miejsca postojowe zrealizować w obrębie działki budowlanej (terenu objętego inwestycją): na powierzchni terenu, w garażu wbudowanym i podziemnym lub w wydzielonym obiekcie;
- 5) 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;
- 6) za miejsca postojowe w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu, nie uznaje się publicznych lub ogólnodostępnych miejsc parkingowych zlokalizowanych w pasach drogowych terenów dróg wewnętrznych ani dróg publicznych.

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów, realizowanych przez inwestora na terenie działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją: dla zabudowy usługowej minimum 2 miejsca postojowe.

§ 12. 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 urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 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 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 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 z uwzględnieniem warunków podanych w ust. 1 oraz z uwzględnieniem następujących wymogów:
 - a) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej równoległe do ciągów komunikacyjnych wraz z powiązaniem z istniejącą siecią zewnętrzną;
 - b) niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej lokalizować na wydzielonych działkach z możliwością dojazdu;
 - c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej i w odległości 1,50m od tej granicy;
 - d) usunięcie wszelkich kolizji istniejących sieci elektroenergetycznych w porozumieniu z zarządcą sieci;

- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem wymogów podanych w § 5 ust. 1 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 telekomunikacyjną i teletechniczną, 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 lokalizacji 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.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oprócz zabudowy i zagospodarowania związanego z pracami budowlanym na danej działce.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe.

§ 14. Karta terenu o symbolu: 1MNW-U (powierzchnia ok. 2,03 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej lub usług – wyłącznie usługi nieuciążliwe, według definicji zawartej w § 4 ust.1 pkt 12; nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną i zabudową usługową, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej zamiennie oraz na jednej działce budowlanej;
- 2) dopuszczalne sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) mieszkanie w budynku usługowym;
 - b) obiekty pomocnicze;
 - c) infrastrukturę techniczną;
 - d) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.1 pkt 4;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz 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 ust.5.

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

- 1) w terenie znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczona na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1;
- 2) teren położony w strefie ochrony ekspozycji na historyczny zespół Starego Miasta w Sztumie i zespół zamkowy oraz w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, w których obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2 i ust.3;

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 0,90 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,60);
- 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,
 - dachy o kącie nachylenia od 25 stopni do 45 stopni, symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe, dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku,
 - dopuszcza się wystawki, lukarny, montaż okien połaciowych; wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitemowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;
 - b) budynki usługowe:
 - wysokość do 12,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - dachy o kącie nachylenia od 25 stopni do 45 stopni, symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe, dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku,
 - dopuszcza się wystawki, lukarny, montaż okien połaciowych; wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitemowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;
 - c) obiekty pomocnicze:
 - wysokość do 7,00 m, jedna kondygnacja nadziemna,
 - dachy o kącie nachylenia od 25 stopni do 45 stopni, symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe, dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku;
 - d) inne obiekty budowlane: wysokość do 12,00 m, dachy nie ustala się;
- 6) minimalna ilość miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 3 i 4.

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

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

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

- 1) usytuowanie budynków: budynki położone w pierwszej linii od ul. Kochanowskiego sytuować w układzie kalenicowym (kalenicą równoległą do drogi); na pozostałym terenie budynki mieszkalne sytuować dłuższym bokiem równoległym lub prostopadłym do linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej z tolerancją do 15 stopni;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 600 m²; powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla dojazdów, infrastruktury technicznej, wydzielen dla powiększenia działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej 5KR; dla istniejącego budynku mieszkalnego na działce ewid. Nr 237/4 obr. 1 miasta Sztum (uwidocznionego na mapie rysunku planu), dopuszcza się dojazd z ul. Kochanowskiego, wjazd w miejscu oznaczonym na rysunku planu, zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym przez Starostę Sztumskiego, decyzja 40/2009 z dnia 25.03.2009 r.

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 12.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 13.

12. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30,00%.

§ 15. Karta terenu o symbolu: 2MN-MW-U (powierzchnia ok. 2,26 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lub zabudowy wielorodzinnej, lub usług – wyłącznie usługi nieuciążliwe, według definicji zawartej w § 4 ust.1 pkt 12; nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną, zabudową mieszkaniową wielorodziną i zabudową usługową, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej zamiennie;

2) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, bliźniacze i szeregowe – do 5 segmentów w jednym szeregu;

b) obiekty pomocnicze;

c) mieszkania w budynku usługowym;

d) infrastrukturę techniczną;

e) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.1 pkt 4;

4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wykluczenie nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5 ust.1 do ust.3.

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

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ust.5.

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

1) w terenie znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczona na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1;

2) teren położony w strefie ochrony ekspozycji na historyczny zespół Starego Miasta w Sztumie i zespół zamkowy oraz w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, w których obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2 i ust.3;

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;

3) intensywność zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimalna 0,00, maksymalna 1,00 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,70);

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: minimalna 0,00, maksymalna 2,0 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,60);

c) dla zabudowy dla zabudowy usługowej: minimalna 0,00, maksymalna 1,40 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,00);

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 kondygnację podziemną,
- dachy o kącie nachylenia od 25 stopni do 45 stopni, symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe, dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku,
- dopuszcza się wystawki, lukarny, montaż okien połaciowych; wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;

b) budynki mieszkalne wielorodzinne:

- wysokość do 15,0 m, maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- dachy o kącie nachylenia połąci od 25 stopni do 45 stopni, symetryczne, dwuspadowe,
- dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku,
- dopuszcza się wystawki, lukarny, montaż okien połaciowych; wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
- do 12 mieszkań w jednym budynku;

c) budynki usługowe:

- wysokość do 12,00 m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną,
- dachy o kącie nachylenia od 25 stopni do 45 stopni, symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe, dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku,
- dopuszcza się wystawki, lukarny, montaż okien połaciowych; wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;

d) obiekty pomocnicze:

- wysokość do 7,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- dachy o kącie nachylenia od 25 stopni do 45 stopni, symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe, dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku,

d) inne obiekty budowlane: wysokość do 12,0 m, dachy nie ustala się;

6) minimalna ilość miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 3 i 4.

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

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

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

- 1) w zachodniej części terenu wyznacza się strefę zieleni i wód powierzchniowych, jak oznaczono na rysunku planu; w strefie ustala się zakaz lokalizacji budynków, dróg, dojazdów, dopuszcza się altany rekreacyjne, infrastrukturę techniczną z wykluczeniem odnawialnych źródeł energii;
- 2) usytuowanie budynków: budynki mieszkalne sytuować dłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej, z tolerancją do 15 stopni;
- 3) minimalna powierzchnia nowo widzianych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1200 m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 600 m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej 400 m², dla zabudowy usługowej 600 m²; powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla dojazdów, infrastruktury technicznej, wydzielen dla powiększenia działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej 5KR;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 12.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 13.

12. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,00 % (działka stanowi własność Gminy Sztum).

§ 16. Karta terenu o symbolu: 3MN-MW-U (powierzchnia ok. 1,12 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy wielorodzinnej, terenu usług – wyłącznie usługi nieuciążliwe, według definicji zawartej w § 4 ust.1 pkt 12; nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną i zabudową usługową, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej zamiennie;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, bliźniacze i szeregowe – do 5 segmentów w jednym szeregu;
 - b) obiekty pomocnicze;
 - c) mieszkanie w budynku usługowym;
 - d) infrastrukturę techniczną;
 - e) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje z uwzględnieniem wymogów zawartych w § 5 ust.3.
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy obiektów 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 ust. 5.

- 3) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony w strefie ochrony ekspozycji na historyczny zespół Starego Miasta w Sztumie i zespół zamkowy oraz w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, w których obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2 i ust.3;

5. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimalna 0,00, maksymalna 1,00 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,70);
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: minimalna 0,00, maksymalna 2,0 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,60);
 - c) dla zabudowy dla zabudowy usługowej: minimalna 0,00, maksymalna 1,40 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,00);
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30,00%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy, gabaryty obiektów:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
 - wysokość do 9,0 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - dachy o kącie nachylenia od 25 stopni do 45 stopni, symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe, dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku,
 - dopuszcza się wystawki, lukarny, montaż okien połaciowych; wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;
 - b) budynki mieszkalne wielorodzinne:
 - wysokość do 15,00 m, maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne, wysokość do 15,00 m, dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - dachy o kącie nachylenia połaci od 25 stopni do 45 stopni, symetryczne, dwuspadowe,
 - dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku,
 - dopuszcza się wystawki, lukarny, montaż okien połaciowych; wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
 - do 12 mieszkań w jednym budynku;
 - c) budynki usługowe:
 - wysokość do 12,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - dachy o kącie nachylenia od 25 stopni do 45 stopni, symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe, dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku,
 - dopuszcza się wystawki, lukarny, montaż okien połaciowych; wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu;
 - d) obiekty pomocnicze:
 - wysokość do 7,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

- dachy o kącie nachylenia od 25 stopni do 45 stopni, symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe, dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 15% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku,

e) inne obiekty budowlane: wysokość do 12,00 m, dachy nie ustala się;

f) minimalna ilość miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust. 3 i 4;

6. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4 kV, wzdłuż której ustala się pas ochrony funkcyjnej oznaczony na rysunku planu, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust.1

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

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

- 1) w zachodniej części terenu wyznacza się strefę zieleni i wód powierzchniowych, w której ustala się zakaz lokalizacji budynków, dróg, dojazdów, dopuszcza się altany rekreacyjne, infrastrukturę techniczną z wykluczeniem odnawialnych źródeł energii;
- 2) usytuowanie budynków: budynki położone w pierwszej linii od ul. Kochanowskiego sytuować w układzie kalenicowym; pozostałe budynki mieszkalne sytuować dłuższym bokiem równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej z tolerancją do 15 stopni;
- 3) minimalna powierzchnia nowo widzianych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1200 m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 600 m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej 400 m², dla zabudowy usługowej: usługowej 600 m²; powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych dla dojazdów, infrastruktury technicznej, wydzielen dla powiększenia działek sąsiednich, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej 5KR;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 12.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z § 13.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: dla działki nr 242 - 30,00%, dla działki nr 292 – 0,00 % (działka stanowi własność Gminy Sztum).

§ 17. Karta terenu o symbolu: 4KDZ (powierzchnia ok. 0,03 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji drogowej publicznej, teren drogi zbiorczej;
- 2) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

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 ust.3.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony strefie ochrony ekspozycji na historyczny zespół Starego Miasta w Sztumie i zespół zamkowy oraz w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, w których obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2 i ust.3.

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: 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy, gabaryty obiektów: obiekty infrastruktury technicznej 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: nie dotyczy.

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

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren przeznacza się na poszerzenie ul. Kochanowskiego – drogi powiatowej nr 3501G, przyległej do terenu od strony zachodniej, położonej poza obszarem objętym planem.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: droga połączona z drogą powiatową nr 3105G;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 12.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie dopuszcza się, z wyjątkiem zagospodarowania związanego z pracami budowlanymi na tym terenie.

12. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,00%.

§ 18. Karta terenu o symbolu: 5KR (powierzchnia ok. 0,27 ha)

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszcza się: infrastrukturę techniczną;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

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 ust.2.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony strefie ochrony ekspozycji na historyczny zespół Starego Miasta w Sztumie i zespół zamkowy oraz w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, w których obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2 i ust.3.

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: obiekty infrastruktury technicznej 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: nie dotyczy.

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

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

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: droga połączona z ul. Kochanowskiego - drogą powiatową nr 3105G;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 12.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie dopuszcza się, z wyjątkiem zagospodarowania związanego z pracami budowlanymi na tym terenie.

12. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30,00%.

§ 19. Traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Kochanowskiego w obrębie I miasta Sztum, uchwalony uchwałą nr XLIV/434/2014 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29 sierpnia 2014 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Woj. Pom. Z 2014 r. poz. 3100 w granicach objętych niniejszym planem.

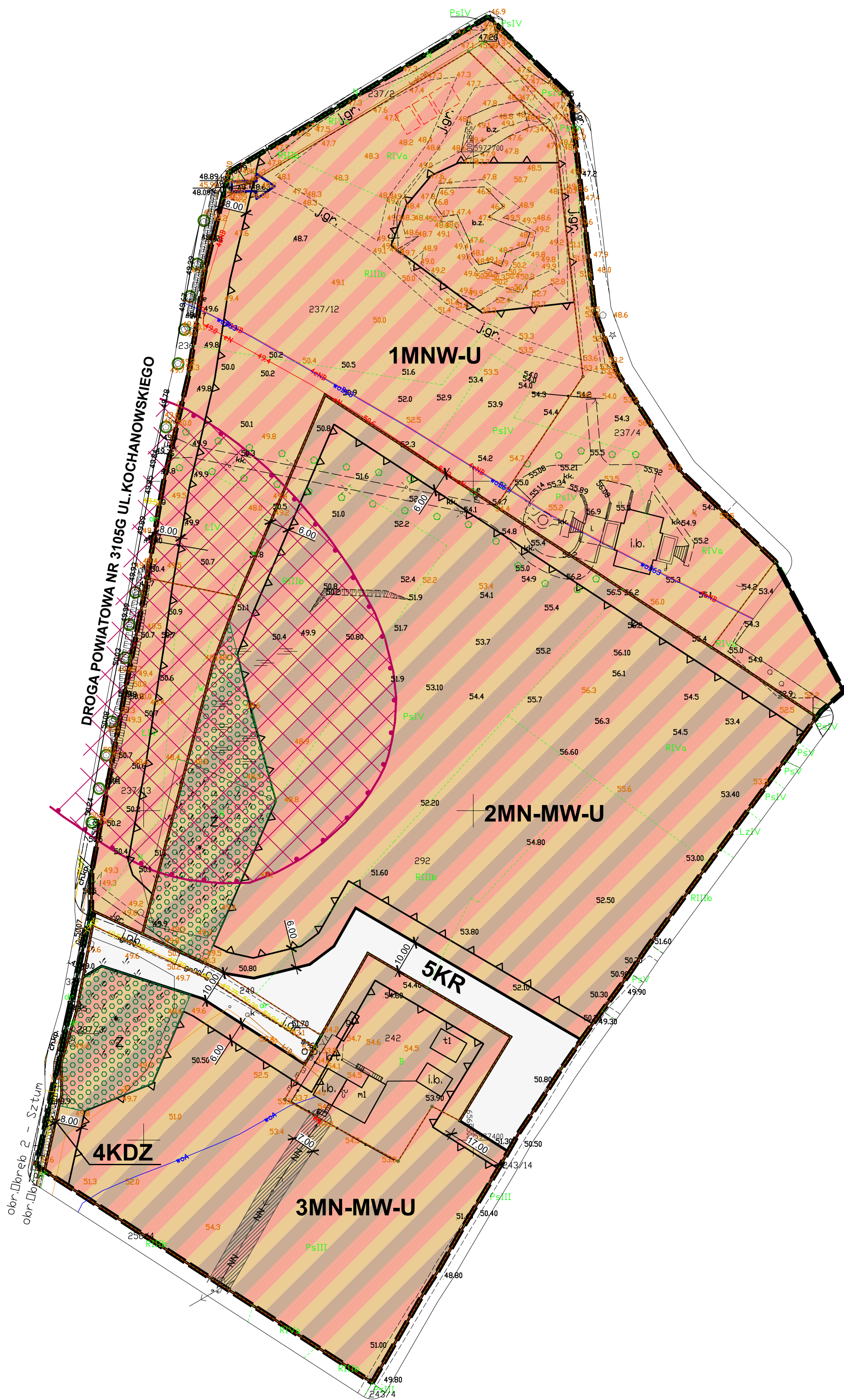
§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Sztum.

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

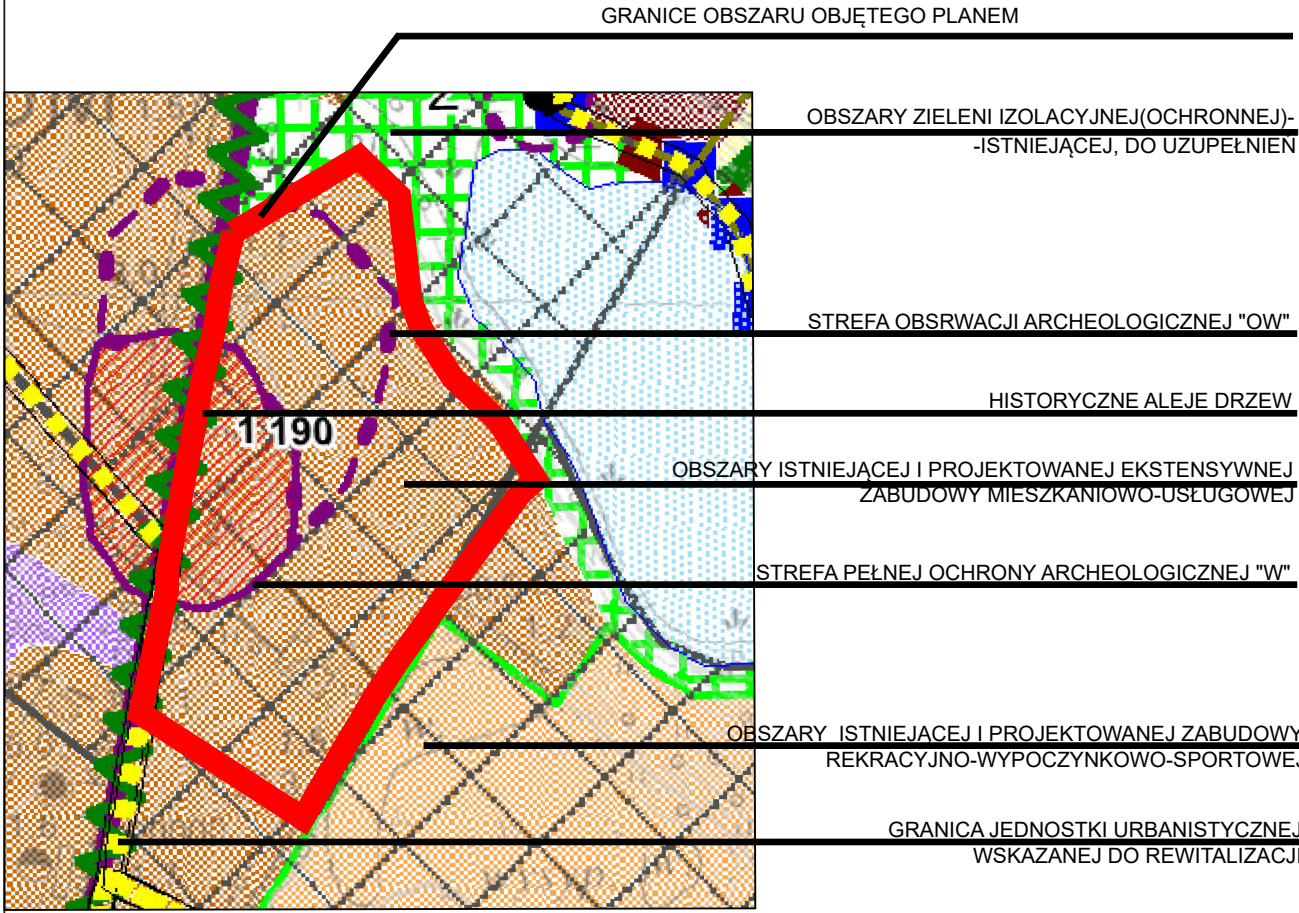
Przewodniczący Rady

Waldemar Fierek

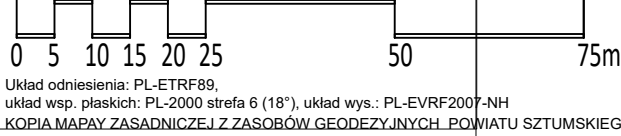
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW PRZY UL. KOCHANOWSKIEGO OBRĘB 1 MIASTA SZTUM
RYSUNEK PLANU , SKALA 1:1000
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR..... RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE
Z DNIA



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



- LEGENDA
- OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACALNE LINIE ZABUDOWY
- OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:
CYFRA - NUMER TERENU,
OZNACZENIE LITEROWE - PRZEZNACZENIE TERENU
- PRZEZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
- MNW-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJACEJ, LUB USŁUG
 - MN-MW-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIEŁORODZINNEJ, LUB USŁUG
 - KDZ** TEREN KOMUNIKACJI PUBLICZNEJ, TEREN DROGI ZBIORCZEJ
 - KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
 - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ EKSPOZYCJI NA HISTORYCZNY ZESPÓŁ STAREGO MIASTA W SZTUMIE I ZESPÓŁ ZAMKOWY, STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO – CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM
- OZNACZENIA ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW
- NAPOWIERZNIANA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA 0,4 KV Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ
 - STREFA ZIELENI I WÓD POWIERZCHNIOWYCH
 - WJAZD Z UL. KOCHANOWSKIEGO – DOJAZD DO ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO NA DZ. 237/4 OBR 1 MIASTA SZTUM
- OZNACZENIA INFORMACYJNE
- ALEJA DRZEW WZDŁUŻ UL. KOCHANOWSKIEGO (DROGI POWIATOWEJ)



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Sztumie
z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul.
Kochanowskiego obręb 1 miasta Sztum.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miejska w Sztumie rozstrzyga co następuje:

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Kochanowskiego obręb 1 miasta Sztum wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w dniach od dnia 26 kwietnia 2024 r. do dnia 29 maja 2024 r.

2. Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i upłynął w dniu 11 czerwca 2024 r.

3. W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w ustalonym terminie składania uwag oraz w trakcie dyskusji publicznej w dniu 15 maja 2024 r. nie złożono uwag ani wniosków do projektu planu ani do prognozy oddziaływania na środowisko.

Przewodniczący Rady

Waldemar Fierek

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy zapisanych
zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul.
Kochanowskiego obręb 1 miasta Sztum,
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 2024 r. poz. 1130) 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 wodociągowe i sieci kanalizacji sanitarnej w drodze wewnętrznej 5KR.

2. Na obszarze objętym planem nie występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej zaliczone do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady

Waldemar Fierek

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia.....2024 r.

**Dane przestrzenne dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów
położonych przy ul. Kochanowskiego obręb 1 miasta Sztum,
o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130).**

Załącznik4.xml.

Przewodniczący Rady

Waldemar Fierek

UZASADNIENIE
DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH PRZY
UL. KOCHANOWSKIEGO OBREB 1 MIASTA SZTUM.

1. INFORMACJA O PROJEKCIE ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO.

1.1. PODSTAWA PRAWNA I CEL SPORZĄDZENIA ZMIANY PLANU

Projekt zmiany planu sporządza się na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Sztumie nr XLV.409.2022 z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Kochanowskiego obręb 1 miasta Sztum. Plan sporządza się w celu wprowadzenia funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług towarzyszących.

Teren położony jest w sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, w bliskiej odległości od centrum miasta Sztum i usług. Realizacja obwodnicy miasta Sztum zmniejszy ruch komunikacyjny na ul. Kochanowskiego i rejon ten będzie atrakcyjnym miejscem dla lokalizacji osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

1.2. CHARAKTERYSTYKA ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA I UŻYTKOWANIA TERENU

Obszar zmiany planu obejmuje tereny położony po wschodniej stronie ul. Kochanowskiego, naprzeciwko wlotu ul. Spokojnej do ul. Kochanowskiego. W północno – wschodniej części terenu znajduje się budynek mieszkalny i budynki gospodarcze (na działce rolniczej), w południowej części terenu, na wydzielonej działce budowlanej znajduje się budynek mieszkalny i budynki gospodarcze. W południowo - zachodniej części terenu, wzdłuż ul. Kochanowskiego znajdują się dwa obniżenia terenu z naturalną zielenią. Pozostały teren stanowi teren rolniczy (grunty rolne klasy III i IV). W otoczeniu obszaru objętego planem znajdują się:

- po stronie północnej i wschodniej: tereny zieleni naturalnej (drzewa, krzewy), które dochodzą do brzegu jeziora Barlewickiego,
- po stronie południowej: tereny zabudowy usługowej,
- po stronie zachodniej: ul. Kochanowskiego – droga powiatowa, klasy Z.

Po zachodniej stronie ul. Kochanowskiego znajdują się tereny zabudowy usługowej, więzienie oraz zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Spokojnej.

STAN WŁASNOŚCI.

W obszarze objętym planem występują:

a) działki stanowiące własność Gminy Sztum:

- działka nr 292 obr 001, stanowiąca grunty rolne,
- działka nr 240 obr 001, stanowiąca drogę dojazdową do budynku ul. Kochanowskiego 32, na działce nr 242, obr 001

b) działka stanowiąca własność Skarbu Państwa: nr 287/3 obr 001, wydzielona wzdłuż południowego odcinka ul. Kochanowskiego.

c) działki stanowiące własność osób fizycznych:

- nr 237/7, 237/2, 237/4, 237/12, 237/14 – działki rolnicze,
- nr 242 – działka budowlana, zabudowana.

1.3. STAN FORMALNO- PRAWNY

Dla obszaru objętego planem obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Kochanowskiego w obrębie I miasta Sztum, uchwalony uchwałą nr XLIV/434/2014 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29 sierpnia 2014 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Woj. Pom. Z 2014 r. poz. 3100.

Przeznaczenie terenów w tym planie jest następujące:

Teren o symbolu 9MN,U:

– teren przeznaczają się na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Dopuszczają się wyłącznie zabudowę usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej. Nie ustalają się proporcje pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zabudową usługową. Dopuszczają się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej zamiennie. Dopuszczają się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu;

- obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;

- dopuszczają się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości min. 8 m, jeżeli zostaną one wytyczone jako ślepe, wówczas na ich zakończeniu winny znaleźć się place do nawracania o wymiarach nie mniejszych niż 13,5x13,5m na terenie 1MN i o wymiarach nie mniejszych niż 21,0x21,0m na terenie 9MN,U. Wydzielone drogi wewnętrzne winny stanowić jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej.

Teren o symbolu 04KDD (dojazd do działki nr 242):

- droga publiczna dojazdowa, szerokość min. 10m, na zakończeniu plac do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 13,50 x 13,50 m.

Na rysunku planu wydzielono obszar stanowiska archeologicznego.

1.4. OPIS USTALEŃ PLANU

Obszar objęty planem przeznaczają się na funkcje:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług - teren 1MNW-U, dopuszczają się wyłączenie usługi nieuciążliwe; ustalają się lokalizację:

– budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 2 kondygnacji nadziemnych, budynki mieszkalne wolnostojące,

– budynków usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych;

2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej lub usług - tereny 2MN-MW-U, 3MN-MW-U, dopuszczają się wyłączenie usługi nieuciążliwe; ustalają się lokalizację:

– budynków mieszkalnych jednorodzinnych - wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych (do 5 segmentów w jednym szeregu), do 2 kondygnacji nadziemnych,

– budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 4 kondygnacji nadziemnych,

– budynków usługowych do 3 kondygnacji nadziemnych;

3) drogi wewnętrznej, stanowiącej dojazd do terenów 1MNW-U, 2MN-MW-U i 3MN-MW-U – teren 5KR;

4) drogi publicznej – teren obejmuje wydzieloną działkę wzdłuż drogi powiatowej - teren 4KDZ.

W terenach 2MN-MW-U i 3MN-MW-U tereny podmokłe wydzielono jako strefę zieleni i wód powierzchniowych, teren pokryty naturalną zielenią, w której mogą być zlokalizowane zbiorniki wód odpadowych i roztopowych, dopuszczają się altany rekreacyjne.

Bilans terenów:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy usługowej (1MNW-U): 2,03 ha
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zabudowy usługowej (2MN-MW-U, 3MN-MW-U): 3,38 ha
- teren komunikacji publicznej (4KDZ): 0,03 ha
- tereny dróg wewnętrznych (5KR): 0,27 ha

Razem: 5,71 ha

1.5. 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:

strefa zurbanizowana miejska - obszary istniejącej i projektowanej intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej (symbol MU):

- *funkcja podstawowa – mieszkalnictwo (jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa);*
- *funkcja uzupełniająca – usługi w tym handel, drobne rzemiosło o charakterze nieuciążliwym, turystyka, sport i rekreacja, 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.*

W studium dopuszczono odstępstwa od ustalanych funkcji pod następującymi warunkami:

1. *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 tereny infrastruktury technicznej i tereny zieleni ogólnodostępnej, pod warunkiem że nie będą powodowały ograniczeń lub uciążliwości w zagospodarowaniu sąsiednich terenów będących w zgodzie z funkcją wyznaczoną w Studium;*

2. *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;*

3. *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.*

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

rozplanowanie zabudowy powinna cechować pewna powtarzalność form, rodzaj użytych materiałów budowlanych, pokryć dachowych oraz układ zabudowy na poszczególnych działkach; w granicach działki dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowych z usługami; dla terenów wykorzystywanych rolniczo dopuszcza się podtrzymanie dotychczasowego rolniczego sposobu użytkowania terenu.

Wskaźniki dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:

- *intensywność zabudowy: maksymalnie 0,5;*
- *udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 50%;*
- *minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m² (dla*

wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej, ustalenie nie dotyczy zabudowy bliźniaczej i szeregowej);

- parkingi: wg Kierunków rozwoju systemów komunikacji – polityka parkingowa.

Wskaźniki dla wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:

- intensywność zabudowy: maksymalnie 2,5;
- udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 30%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²;
- parkingi: wg Kierunków rozwoju systemów komunikacji – polityka parkingowa.

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 – 500 m²
- parkingi: wg Kierunków rozwoju systemów komunikacji – polityka parkingowa.

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 położony jest w strefie ochrony ekspozycji Starego Miasta Sztum.

Strefa obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zabytkowego zespołu zamkowego i Starego Miasta Sztumu. Celem działalności konserwatorskiej w strefie jest zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu zabytkowego, zachowanie jego indywidualnej sylwety, ochrona przed powstawaniem dominant widokowych, zachowanie historycznych relacji przestrzennych, ochrona skupisk zieleni stanowiących o historycznych parcelacjach i zagospodarowaniu terenu, ochrona alei przydrożnych.

Wzdłuż drogi powiatowej wskazano historyczną aleję drzew.

Zabytkowe aleje związane z historycznymi ciągami komunikacyjnymi należy chronić poprzez uzupełnienia i pielęgnację istniejącego drzewostanu.

USTALENIA PLANU W ODNIESIENIU DO NIENARUSZANIA USTALEŃ STUDIUM.

Ustalone w planie funkcje nie naruszają ustaleń zawartych w obowiązującej Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sztum.

W planie ustalono odmienne wskaźniki: intensywności zabudowy i zieleni dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niż zalecono w Studium, co jest uzasadnione:

- dopuszczeniem zawartym w Studium iż 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.

W projekcie zmiany ustalono wyższe wskaźniki intensywności zabudowy i powierzchni zabudowy i niższe wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnych, ustalając ich wartości zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w obowiązującym planie. Zmiana wartości wskaźników na takie jak ustalono w Studium, oznaczałoby pogorszenie warunków zabudowy i roszczenia właścicieli w związku ze spadkiem wartości nieruchomości.

Dla ochrony alei drzew występującej wzdłuż drogi powiatowej, w planie ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż tej drogi.

W planie uwzględniono strefę ochrony ekspozycji zespołu Starego Miasta w Sztumie oraz strefę ochrony archeologicznej, której zakres ustalono zgodnie z wnioskiem Pomorskiego Wojewódzkiego

Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

2.UZASADNIENIE WYNIKAJĄCE Z ART. 15 UST. 1 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003

R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

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

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

Wymagania te zostały uwzględnione w planie przez wprowadzone ustalenia dotyczące: maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zabudowy, zakaz przekształceń rzeźby terenu poza terenami inwestycji.

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

Obszar objęty planem położony jest poza obszarami podlegającymi ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody. W ustaleniach planu określono warunki realizacji inwestycji z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska przyrodniczego, wód powierzchniowych i podziemnych, gruntu, powietrza i ochrony zieleni.

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

W obszarze objętym planem występuje strefa ochrony archeologicznej, dla której ustala się zasady ochrony. 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.

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

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.

2.1.5. Wymagania wynikające z walorów ekonomicznych przestrzeni (art.1 ust.2 pkt 6) i prawa własności (art. 1 ust. 2 pkt 7)

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie zmiany przeznaczenia działki nr 292 stanowiącej własność Gminy Sztum na funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej oraz usług zgodnie z intencją uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu.

Dla działki nr 242 stanowiącej własność osób fizycznych utrzymano przeznaczenie zgodne z obowiązującym planem oraz dodano funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Dla pozostałych działek stanowiących własność osób fizycznych utrzymano przeznaczenie zgodne z obowiązującym planem.

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

Zgodnie z pkt. 1.5.

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

W planie nie występują uwarunkowania do ustalenie takich wymagań.

2.1.8. Wymagania wynikające z potrzeb interesu publicznego (art.1 ust.2 pkt 9)

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 z 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: dopuszcza realizację infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem, z ustaleniem zasad jej lokalizacji oraz wydzieliła się działkę nr 287/3 obr.001 m. Sztum, stanowiącej własność Skarbu Państwa, która jest fragmentem drogi powiatowej – ul. Kochanowskiego.

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

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie we wszystkich terenach możliwości budowy infrastruktury, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej.

2.2. UWZGLĘDNIENIE INTERESU PUBLICZNEGO I PRYWATNEGO W USTALENIACH PLANU (ART. 1 UST.3).

Przy ustaleniu sposobu zagospodarowania terenów brano pod uwagę interes publiczny i prywatny-informacje o uwzględnieniu interesu publicznego i prywatnego zawarte w pkt.1.8, pkt.1.9.

2.3. SYTUOWANIE NOWEJ ZABUDOWY Z UWZGLĘDNIENIEM WYMAGAŃ ŁADU PRZESTRZENNEGO, EFEKTYWNEGO GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ ORAZ WALORÓW EKONOMICZNYCH PRZESTRZENI (ART. 1 UST.4.)

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

Wzdłuż ul. Kochanowskiego prowadzi trasa linii autobusowej, która umożliwia dojazd do miasta Sztum.

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

W obszarze objętym planem ustalono przebieg drogi wewnętrznej (5KR), połączonej z ul. Kochanowskiego - drogą powiatową. Dla drogi ustalono szerokość minimum 10m, co zapewnia możliwość urządzenia dwustronnego chodnika dla pieszych.

Obszar objęty planem stanowi wydzielony teren zabudowy mieszkaniowej, gdzie ruch samochodowy będzie ograniczony do samochodów osobowych (z wyjątkiem dojazdów do usług), więc rowerzyści mogą przemieszczać się bezpiecznie po drodze wewnętrznej i wydzielonych dojazdach.

Wzdłuż ul. Kochanowskiego przebiega wydzielona ścieżka rowerowa i chodnik.

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

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

Projekt zmiany planu obejmuje tereny, zainwestowane w niewielkim stopniu zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową, przeznaczone w obowiązującym planie pod zabudowę. Po południowej występują zabudowa usługowa a po stronie zachodniej – zabudowa usługowa i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Zabudowa terenu objętego zmianą planu stanowić będzie kontynuację istniejącej zabudowy.

3. 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 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 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.

4. ZGODNOŚĆ PROJEKTU ZMIANY PLANU Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (ART. 15 UST.2).

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 LXVII.590.2024 w dniu 27 marca 2024 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,
- zaistnienia sytuacji prawnej np. zmiany przepisów czy zmiany uwarunkowań.

Opracowanie zmiany planu jest uzasadnione wprowadzeniem dodatkowej funkcji – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działce stanowiącej własność Gminy Sztum – w celu umożliwienia realizacji zabudowy komunalnej i komercyjnej dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

5. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE W TYM BUDŻET GMINY (ART. 15 UST.3)

Realizacja ustaleń projektu zmiany planu będzie wymagała poniesienia przez gminę kosztów na realizację sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej.

Możliwe dochody Gminy z tytułu uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to:

- dochody z tytułu sprzedaży działek stanowiących własność gminy Sztum,
- dochody z tytułu wzrostu wartości nieruchomości działek prywatnych,
- dochody z tytułu podatków o gruntów i budynków po realizacji zabudowy.

Dla terenów prywatnych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową

oraz tylko jednorodzinną ustalono wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30,00%.

Dla terenów stanowiących własność gminy Sztum ustalono wysokość stawki procentowej 0,00%.

Burmistrz Miasta i Gminy Sztum.