

**UCHWAŁA NR VI.33.2024
RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE**

z dnia 28 sierpnia 2024 r.

w sprawie uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu.

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) oraz art. 67 ust. 3 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 Rady Miejskiej w Sztumie nr LVI.498.2023 z dnia 26 kwietnia 2023 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu,

**na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Sztum,
Rada Miejska w Sztumie uchwala, co następuje:**

§ 1.1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu 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 w Zajezierzu w granicach oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni ok. 11,24 ha, zwany dalej planem.

§ 2.1. Integralną częścią uchwały są:

- 1) część graficzna - rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu w 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 w Zajezierzu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu, 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 wstępne**

§ 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. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń: 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 miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: cyfra-numer terenu, oznaczenie literowe-przeznaczenie terenu;

- 5) przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
- a) MNW-U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - b) MW-U: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
 - c) U: teren usług;
 - d) KDD: teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej;
 - e) KR: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - f) KP: teren komunikacji pieszko- rowerowej;
 - g) L: teren lasu;
- 6) strefa ochrony ekspozycji na historyczny zespół starego miasta i zespół zamkowy w Sztumie i strefa ochrony krajobrazu kulturowego – cały obszar objęty planem;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 8) IE - pas ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 9) IEN - pas ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV;
- 10) strefa zieleni izolacyjno-krajobrazowej.

4. Oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu:

- 1) nazwa istniejącej drogi;
- 2) granica administracyjna miasta i gminy Sztum;
- 3) powiązanie z drogą wojewódzką nr 603.

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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

7. W obszarze objętym planem występują ogólnodostępne tereny publiczne: droga publiczna dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem 9KDD; zasady zagospodarowania podano w karcie tego terenu.

8. Położenie linii rozgraniczających terenów dla celów geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem granic ewidencyjnych 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 poziomej, tj. mają ten sam kąt nachylenia, układ i formę oraz zawierają kalenicę; 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 dotyczące geometrii dachu zawarte w kartach terenów nie dotyczą: ganków, werand, wykuszy, loggii, lukarn, ryzalitów, dla których dopuszcza się dowolną formę;

2) działka budowlana: w rozumieniu art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 3) infrastruktura techniczna: urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty budowlane: zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, elektroenergetyki, telekomunikacji i teletechniki, łączności publicznej, odprowadzenia ścieków, odprowadzenia i gromadzenia wód roztopowych i deszczowych), melioracji, usuwania odpadów, definiowane lub rozumiane zgodnie z przepisami właściwych ustaw, wraz ze strefami ochronnymi wymaganymi przepisami odrębnymi;
- 4) intensywność zabudowy: w rozumieniu art. 2 pkt. 31 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy: linia oznaczająca granicę, poza którą nie może być zlokalizowany budynek ani obiekty towarzyszące; linia ta nie dotyczy:
 - a) części budynku znajdujących się całkowicie pod powierzchnią terenu;
 - 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;
- 6) obiekty towarzyszące: obiekty budowlane towarzyszące zabudowie na działce budowlanej w tym w szczególności: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, itp.;
- 7) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje: w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 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 przeznaczenia terenu, którego przeznaczenie zostało opisane w ustaleniach szczegółowych - karcie danego terenu, przeznaczony także pod drogi, dojazdy, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, odprowadzenia i gromadzenia wód opadowych o roztopowych, miejsca i place postojowe, placów postojowych, gospodarcze i zieleń oraz inne związane z użytkowaniem terenu;
- 10) udział powierzchni biologicznie czynnej: w rozumieniu definicji zawartej w art. 2 pkt 29 pkt zmiany ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) udział powierzchni zabudowy: w rozumieniu definicji zawartej w art. 2 pkt 35 zmiany ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) strefa zieleni izolacyjno – krajobrazowej: strefa wyróżniona na rysunku planu, przeznaczona do nasadzeń grup roślinności (drzew, krzewów, zieleni niskiej) spełniająca cele izolacji akustycznej, przestrzennej, krajobrazowej (funkcje maskujące) oraz cele przyrodnicze, ochronne, estetyczne itp.; minimum 50% nasadzeń drzew i krzewów muszą stanowić gatunki zimo zielone; w obrębie zieleni dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci infrastruktury technicznej; powierzchnię zieleni wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej dla właściwej działki; przez teren zieleni dopuszcza się wjazdy i dojścia na działki budowlane.

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 ład przestrzennego.

1. Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji:

- 1) na obszarze objętym planem ochrony wymaga ekspozycja na historyczny zespół starego miasta w Sztumie i zespół zamkowy w Sztumie oraz krajobraz kulturowy; zasady ochrony i ukształtowania 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 następujących materiałów wykończeniowych:

- a) dla elewacji budynków stosowanie jednego koloru jako dominującego, z dopuszczeniem stosowania odmiennych kolorów dla podkreślenia fragmentów o wyróżnionych funkcjach lub cechach, na maksymalnie 20% powierzchni jednej elewacji;
- b) dla dachów stosować jednolitą kolorystykę w obrębie całego budynku, z dopuszczeniem stosowania odmiennych kolorów dla dachów nad wejściami;
- c) dla stolarki okiennej i drzwiowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego stosować jeden kolor w obrębie całego budynku;

2) pozostałe zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, kształtujące ład przestrzenny zostały podane w ustaleniach szczegółowych (kartach terenów);

3) 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) dopuszcza się odstępstwa od ustalonych w ust. 6 kart terenów wskaźników zagospodarowania terenu dla inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii: urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną i geotermalną o mocy ustalonej w karcie danego terenu; moc urządzeń odnosi się do działki budowlanej objętej inwestycją; wyklucza się wszelkie biogazownie; w terenach 6U, 7U i 8U dopuszcza się dodatkowo urządzenia wykorzystujące energię wiatru o mocy ustalonej w kartach terenów.

§ 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) powodującej emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska;
- b) powodującej 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;
- f) składowania odpadów na terenach nie przeznaczonych do tego celu i ich zakopywania;

2) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów ochrony środowiska).

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 powierzchni biologicznie czynnych gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych oraz z zastosowaniem drzew i krzewów;
- 3) zebrania wierzchniej warstwy grunty (gleby) przed zabudową terenu w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych – porządkowych;
- 4) wymóg stosowania dla prowadzonej działalności rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami środowiska;
- 5) zasięg uciążliwości dla środowiska do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

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

- 1) ograniczenie wykonywania budowlanych prac ziemnych do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, obiektów towarzyszących, dojazdów 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 stosunki gruntowo – wodne, zachowując spójność systemu melioracyjnego całego obszaru oraz zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych; na obszarze mogą występować dreny i sączki drenarskie, które w przypadku ich przerwania należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.
- 4) drogi i dojazdy przechodzące przez zagłębienia terenów należy wyposażyć w przepusty umożliwiające migrację zwierząt;
- 5) do wykonania dojazdów, placów postojowych i miejsc postojowych zaleca się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych (gruntowych) lub półprzepuszczalnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami: dla obszaru objętego planem ustala się poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
- 7) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) 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. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (nr AZP 21-467/4), oznaczoną na rysunku planu; dla strefy ustala się: roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności w obrębie strefy, mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytków archeologicznych, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych; szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustali właściwy konserwator zabytków w drodze decyzji.

2. Obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu Starego miasta w Sztumie i zespołu 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;
- 3) ograniczenie gabarytów i wskaźników zabudowy zgodnie z ustaleniami podanymi w kartach terenów.

3. Ustala się następujące zasady ochrony krajobrazu kulturowego: 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).

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

1. Przez obszar objęty planem przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV; wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej (IE) o szerokości 14 m, po 7 m od osi linii w obie strony, oznaczony na rysunku planu.

2. Przez obszar objęty planem przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4 kV; wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej (IEN) o szerokości 7 m, po 3,50 m w każdą stronę od osi linii, oznaczony na rysunku planu.

3. W pasach ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych oraz ustala się: wprowadzenie zmian w zagospodarowaniu terenu w tym nasadzenia drzew i krzewów, wznoszenie budowli, składowania odpadów, piasku i ziemi wymaga uzyskania opinii gestora linii; pasy ochrony funkcyjnej nie są równoznaczne z pasami określonym na potrzeby służebności przesyłu, który wyznacza się w oparciu o inne przepisy.

4. W zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się:

- 1) przy realizacji inwestycji uwzględnić konieczność wykonania dróg pożarowych do obiektów, które tego wymagają lub wyznaczyć i wykonać dojazdy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, do którego przylega działka: dowolny;
- 4) 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 15 m x 15 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;
- 5) dla działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dla dróg, dojazdów, 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: powierzchnię, szerokość frontu działek i kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dowolne.

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

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

- 1) istniejącą drogą prowadzącą wzdłuż zachodniej i południowej granicy obszaru objętego planem, projektowaną jako droga publiczna dojazdowa - teren 9KDD, połączoną:
 - a) z ul. Żeromskiego (publiczną drogą wojewódzką nr 603, położoną poza obszarem objętym planem) - poprzez działki nr 440 i 441 obr. Sztumskie Pole (położone poza obszarem objętym planem);
 - b) ul. Polną, położoną po południowo - wschodniej stronie obszaru objętego planem (poza obszarem objętym planem);
- 2) drogą wewnętrzną w środkowej części obszaru objętego planem - teren 10KR, połączoną z drogą 9KDD i z ul. Żeromskiego (publiczną drogą wojewódzką nr 603, położoną poza obszarem objętym planem), poprzez działki nr 445/2 i 446 obr. Sztumskie Pole (położone poza obszarem objętym planem).

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi według zasad ustalonych w kartach terenów.

3. W zakresie miejsc postojowych ustala się:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne: 1,5 mp na jeden lokal mieszkalny,
 - b) lokale usługowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych: 1 mp na jeden lokal,
 - c) budynki usługowe: 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynku, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal handlowy oraz minimum 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione,
 - d) budynki składowe, magazynowe: 1 mp na 100 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 2) w obrębie miejsc postojowych dla potrzeb podanych w pkt 1 lit. b i c, należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie: jeżeli liczba stanowisk wynosi 1 do 6 – minimum 1mp, od 7 do 15 - minimum 2 mp, od 16 do 40 – minimum 4 mp, powyżej 40 – minimum 5% ogólnej liczby mp;
- 3) wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów dla potrzeb podanych w pkt 1 lit. b i c: minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz minimum jedno miejsce postojowe dla rowerów trójkołowych osób niepełnosprawnych;
- 4) miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych: stosownie do potrzeb;
- 5) wymagane miejsca postojowe realizować w obrębie działki budowlanej lokalizować: na powierzchni terenu, w garażu wbudowanym, podziemnym lub w wydzielonym obiekcie; ogólnodostępnych miejsc parkingowych zlokalizowanych w pasach drogowych dróg wewnętrznych i dróg publicznych nie wlicza się do bilansu.

§ 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 sieci, obiektów, urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz przyłączy do obiektów budowlanych we wszystkich terenach, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) możliwość likwidacji (rozbiórki) istniejących sieci i obiektów w sytuacjach uzasadnionych technicznie i funkcjonalnie po uzyskaniu opinii gestora sieci;
- 3) infrastrukturę techniczną nadziemną realizować w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazowych i środowiskowych, infrastrukturę techniczną podziemną realizować w sposób umożliwiający przemieszczanie się dziko żyjących zwierząt;
- 4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej we wszystkich terenach, za wyjątkiem terenu 12L, dla którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące lasów.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z ujęć własnych;
- 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 ustala się:

- 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;

3) odprowadzenie ścieków przemysłowych (nie dotyczy ścieków z myjni) do kanalizacji sanitarnej pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych, w tym dotyczących oczyszczania wód oraz uzyskania pozwolenia wodno – prawnego zgodnie z przepisami odrębnymi; etapowo to jest do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie tych ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych, w tym dotyczących oczyszczania wód oraz uzyskania pozwolenia wodno –prawnego;

4) ścieki z myjni samochodowych po oczyszczeniu wprowadzić do obiegu zamkniętego myjni.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 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 odprowadzanie 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) wyklucza się spływ wód na sąsiednie działki budowlane, drogi i inne tereny.

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. 3.

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. 2-8 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: 1MW-U (powierzchnia ok. 0,1644 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) w budynku usługowym maksymalnie 2 lokale mieszkalne lokalizowane na kondygnacjach powyżej parteru;
 - b) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 5 ust.3; urządzenia fotowoltaiczne mogą być montowane wyłącznie na budynkach;
- 3) wyklucza się:
 - a) myjnie samochodowe, stacje paliw;
 - b) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
 - c) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i 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 § 5 ust. 2, § 7 ust. 2 i 3 i z ust. 6.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7 ust. 2 i 3.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 1,20;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 5) gabaryty obiektów:
 - a) budynki: wysokość do 12,00 m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną; dla urządzeń technologicznych wysokość do 15,00 m; dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 stopni;
 - b) obiekty towarzyszące: wysokość do 9,00 m; dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 stopni;
 - c) słupy, maszty: wysokość do 15,00 m;
- 6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.3.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 8 ust.4.

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) budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem 10KR, na odcinku przyległym do terenu z dopuszczeniem odchylenia 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 5;
- b) dla działek stanowiących dojazd zgodnie z § 9 ust.2 pkt 4.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej 10KR;
- 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: 30,00 %.

§ 13. Karta terenu o symbolu: 2MNW-U (powierzchnia ok. 0,4772 ha); 3MNW-U (powierzchnia ok. 0,4065 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obiekty towarzyszące;
 - b) lokalizacja budynków usługowych z funkcją mieszkalną - maksymalnie 2 lokale mieszkalne w budynku usługowym; dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego i budynku usługowego na jednej działce budowlanej (zabudowa mieszkalno-usługowa);
 - c) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 5 ust.3; urządzenia fotowoltaiczne mogą być montowane wyłącznie na budynkach;
- 3) wyklucza się:
 - a) myjnie samochodowe, stacje paliw;
 - b) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
 - c) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i 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 § 5 ust. 2, § 7 ust. 2 i 3 i z ust. 6.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7 ust. 2 i 3.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,80;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 0,40, dla zabudowy mieszkalno-usługowej i dla usług 0,30;
- 5) gabaryty obiektów:
 - a) budynki: wysokość do 9,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną; dla urządzeń technologicznych wysokość do 10 m; dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 stopni,
 - b) obiekty towarzyszące: wysokość do 6,00 m; kąt nachylenia połaci dachowych do 45 stopni;
 - c) słupy, maszty: do 10,00 m;

6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.3.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 8 ust.4.

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) zasady podziału na działki budowlane:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m², dopuszcza się odstępstwa podane w § 9 ust.2 pkt 5;

b) dla działek stanowiących dojazdy zgodnie z § 9 ust.2 pkt 4;

2) teren 2MNW-U:

a) budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej terenu od strony północnej z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni,

b) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 10KR wprowadzić zieleń izolacyjno –krajobrazową, jak oznaczono na rysunku planu;

3) teren 3MNW-U:

a) budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem 5U z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni,

b) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 6U wprowadzić zieleń izolacyjno –krajobrazową, jak oznaczono na rysunku planu.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

a) teren 2MNW-U: z drogi wewnętrznej 10KR;

b) teren 3MNW-U: z drogi wewnętrznej 10KR.

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: 30,00%.

§ 14. Karta terenu o symbolu: 4MNW-U (powierzchnia ok 1,1589 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

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

a) obiekty towarzyszące;

b) lokalizacja budynków usługowych z funkcją mieszkalną - maksymalnie 2 lokale mieszkalne w budynku usługowym; dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego i budynku usługowego na jednej działce budowlanej (zabudowa mieszkalno-usługowa);

c) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 5 ust.3; urządzenia fotowoltaiczne mogą być montowane wyłącznie na budynkach;

3) wyklucza się:

a) myjnie samochodowe, stacje paliw;

b) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m²;

c) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i 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 § 5 ust. 2, § 7 ust. 2 i 3 i z ust. 6.

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

1) w terenie występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczona na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1;

2) zgodnie z § 7 ust. 2 i 3.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,80;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 0,40, dla zabudowy mieszkalno-usługowej i dla usług 0,30;

5) gabaryty obiektów:

a) budynki: wysokość do 9,00 m, dla urządzeń technologicznych wysokość do 10 m; maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną; dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych od 40 do 45 stopni o kącie nachylenia od 20 do 30 stopni;

b) obiekty towarzyszące: do 6,00 m; dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych od 40 do 45 stopni lub o kącie nachylenia od 20 do 30 stopni;

c) słupy, maszty: wysokość do 10,00 m;

6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.3.

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

1) zgodnie z § 8 ust.4;

2) przez teren przechodzi pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV (IE), oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1 i 3;

3) przez teren przechodzi pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego 0,4 kV (IEN), oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 i 3.

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) zasady podziału na działki budowlane:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m², dopuszcza się odstępstwa podane w § 9 ust.2 pkt 5;

b) dla działek stanowiących dojazdy zgodnie z § 9 ust.2 pkt 4;

2) budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej terenu od strony północnej z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z drogi publicznej 9KDD, z drogi wewnętrznej 10KR;

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: 30,00%.

§ 15. Karta terenu o symbolu: 5U (powierzchnia ok. 0,7070 ha); 6U (powierzchnia ok. 0,7196 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren usług;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalnie 2 lokale mieszkalne w budynku usługowym;
 - b) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii:
 - urządzenia wykorzystujące energię wiatru do 40 kW, lokalizacja urządzeń w odległości minimum 20,00 m od linii rozgraniczającej terenu,
 - inne urządzenia o mocy do 100 kW, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 5 ust.3;
 - urządzenia fotowoltaiczne mogą być montowane wyłącznie na budynkach;
 - c) magazyny związane z funkcją usługową;
 - d) w terenie 6U dopuszcza się: stacje paliw, myjnie samochodowe pracujące w obiegu zamkniętym z wykluczeniem dezynfekcji pojazdów;
- 3) wyklucza się:
 - a) teren 5U: usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m²;
 - b) teren 6U: usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²;
 - c) przedsięwzięcia mogące zawsze 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 § 5 ust. 2, § 7 ust. 2 i 3 i z ust. 6.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7 ust. 2 i 3.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 1,20;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15;
- 5) gabaryty obiektów:
 - a) budynki, wiaty: wysokość do 12,00 m, dla urządzeń technologicznych wysokość do 15,00 m; maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną; budynki o 3 kondygnacjach nadziemnych - dach o kącie nachylenia do 30 stopni, budynki pozostałe - dach o kącie nachylenia do 45 stopni;
 - b) obiekty towarzyszące: do 9,00 m, dach o kącie nachylenia do 45 stopni;
 - c) słupy, maszty: wysokość do 12,00 m;
- 6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.3.

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

- 1) zgodnie z § 8 ust.4;
- 2) teren 6U: przez teren przechodzi pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV (IE) o szerokości 14 m, po 7 m od osi linii w obie strony, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1 i 3.

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) zasady podziału na działki budowlane:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m², dopuszcza się odstępstwa podane w § 9 ust.2 pkt 5;
- b) dla działek stanowiących dojazdy zgodnie z § 9 ust.2 pkt 4;

2) teren 5U:

- a) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 1MW-U wprowadzić zieleń izolacyjno –krajobrazową, jak oznaczono na rysunku planu,
- b) budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem 1MW-U, z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni;

3) teren 6U:

- a) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 1M-U i 3MNW-U wprowadzić zieleń izolacyjno –krajobrazową, jak oznaczono na rysunku planu,
- b) budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem 7U z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa:

- a) teren 5U: z drogi wewnętrznej 10KR;
- b) teren 6U: z drogi wewnętrznej 10KR;

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: 7U (powierzchnia ok. 1,7596 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

1) teren usług;

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

- a) maksymalnie 2 lokale mieszkalne w budynku usługowym;
- b) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii:
 - urządzenia wykorzystujące energię wiatru do 40 kW, lokalizacja urządzeń w odległości minimum 20,00 m od linii rozgraniczającej terenu,
 - inne urządzenia o mocy do 500 kW, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 5 ust.3;
 - urządzenia fotowoltaiczne mogą być montowane wyłącznie na budynkach,
- c) magazyny związane z funkcją usługową;

3) wyklucza się:

- a) stacje paliw, myjnie samochodowe;
- b) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²;
- c) przedsięwzięcia mogące zawsze 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 § 5 ust. 2, § 7 ust. 2 i 3 i z ust. 6.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7 ust. 2 i 3.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 1,20;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15;
- 5) gabaryty obiektów:
 - a) budynki: wysokość do 11,00 m, dla urządzeń technologicznych wysokość do 12,00 m; maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną; dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia od 40 do 45 stopni lub od 20 stopni do 30 stopni;
 - b) wiaty: wysokość do 9,00 m; dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia od 40 do 45 stopni lub od 20 stopni do 30 stopni;
 - c) słupy, maszty: wysokość do 12,00 m;
- 6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.3.

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

- 1) zgodnie z § 8 ust.4;
- 2) przez teren przechodzi pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV (IE) o szerokości 14 m, po 7 m od osi linii w obie strony, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1 i 3;
- 3) przez teren przechodzi pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego 0,4 kV (IEN), oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 i 3.

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) zasady podziału na działki budowlane:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m², dopuszcza się odstępstwa podane w § 9 ust.2 pkt 5;
 - 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 drogi publicznej 9KDD, z drogi wewnętrznej 10KR;
- 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: 30,00%.

§ 17. Karta terenu o symbolu: 8U (powierzchnia ok. 2,2888 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren usług;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalnie 2 lokale mieszkalne w budynku usługowym;

b) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii:

- urządzenia wykorzystujące energię wiatru do 40 kW, lokalizacja urządzeń w odległości minimum 20,00 m od linii rozgraniczającej terenu,
- inne urządzenia o mocy do 500 kW, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 5 ust.3;
- urządzenia fotowoltaiczne mogą być montowane wyłącznie na budynkach,
- stacje paliw, myjnie samochodowe pracujące w obiegu zamkniętym z wykluczeniem dezynfekcji pojazdów;

c) magazyny związane z funkcją usługową;

3) wyklucza się:

a) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²;

b) przedsięwzięcia mogące zawsze 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 § 5 ust. 2, § 7 ust. 2 i 3 i z ust. 6.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7 ust. 2 i 3.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 1,20;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15;

5) gabaryty obiektów:

a) budynki, wiaty: wysokość do 12,00 m, dla urządzeń technologicznych wysokość do 15,00 m; maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną; dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia od 40 do 45 stopni lub od 20 stopni do 30 stopni;

b) słupy, maszty: wysokość do 15,00 m.

6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.3.

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

1) zgodnie z § 8 ust.4;

2) przez teren przechodzi pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1 i 3;

3) zgodnie z § 8 ust. 4.

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) zasady podziału na działki budowlane:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m², dopuszcza się odstępstwa podane w § 9 ust.2 pkt 5;

b) dla działek stanowiących dojazdy zgodnie z § 9 ust.2 pkt 4;

2) wzdłuż linii rozgraniczającej od strony południowej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową, jak oznaczono na rysunku planu.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z drogi publicznej 9KDD, z drogi wewnętrznej 10KR;

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%.

§ 18. Karta terenu o symbolu: 9KDD (powierzchnia ok. 0,4921 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

1) teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej;

2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: infrastruktura techniczna.

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. 1 i 2 i z ust. 6.

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

1) w terenie występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczona na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1;

2) zgodnie z § 7 ust. 2 i 3.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;

3) intensywność zabudowy: nie dotyczy;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;

5) gabaryty obiektów: wysokość słupów, masztów: dowolna;

6) minimalna liczba i sposób realizacji 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 § 9.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zasady podziału na działki budowlane: minimalna powierzchnia działek – dowolna.

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.

§ 19. Karta terenu o symbolu: 10KR (powierzchnia ok.0,6253 ha);

1. Przeznaczenie terenu:

1) teren drogi wewnętrznej;

2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: infrastruktura techniczna.

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. 1 i 2 i z ust. 6.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7 ust. 2 i 3.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
- 3) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 5) gabaryty obiektów:
 - a) wysokość budynków: nie dotyczy;
 - b) wysokość obiektów towarzyszących: nie dotyczy;
 - c) wysokość słupów, masztów: dowolna;
 - d) geometria dachów: nie dotyczy;

6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: nie dotyczy.

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

- 1) przez teren przechodzi pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV (IE), oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1 i 3;
- 2) przez teren przechodzi pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego 0,4 kV (IEN), oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 i 3.

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) zasady podziału na działki budowlane: minimalna powierzchnia działek dowolna;
- 2) chodnik minimum jednostronny; zaleca się na odcinku południowym (wzdłuż terenu 7U) wprowadzenie szpaleru drzew.

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.

§ 20. Karta terenu o symbolu: 11KP (powierzchnia ok.0,1576 ha);

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji pieszo - rowerowej;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: infrastruktura techniczna.

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. 1 i 2 i z ust. 6.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7 ust. 2 i 3.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
- 3) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 5) gabaryty obiektów:
 - a) wysokość budynków: nie dotyczy;
 - b) wysokość obiektów towarzyszących: nie dotyczy;
 - c) wysokość słupów, masztów: dowolna;
 - d) geometria dachów: nie dotyczy;
- 6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: nie dotyczy.

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

- 1) przez teren przechodzi pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV (IE), oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1 i 3;
- 2) przez teren przechodzi pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego 0,4 kV (IEN), oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 i 3.

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: zasady podziału na działki budowlane: minimalna powierzchnia działek – dowolna;

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.

§ 21. Karta terenu o symbolu: 12L (powierzchnia ok. 0,2135 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren lasu;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: obiekty budowlane dopuszczone w przepisach odrębnych dotyczących lasów z wykluczeniem lokalizacji budynków, wiat, altan;

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. 1 i 2 i z ust. 6.

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

- 1) w terenie występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczona na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1;
- 2) zgodnie z § 7 ust. 2 i 3.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
- 3) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,95;
- 5) gabaryty obiektów: wysokość słupów, masztów: dowolna;
- 6) minimalna liczba i sposób realizacji 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: nie dotyczy.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zasady podziału na działki zgodnie z przepisami dotyczącymi lasów.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej 9KDD, z drogi wewnętrznej 10KR;
- 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%.

§ 22. Traci moc obowiązującą Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu, uchwalony uchwałą nr XXXIX.317.2017 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30 sierpnia 2017 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2017 r. poz. 3416.

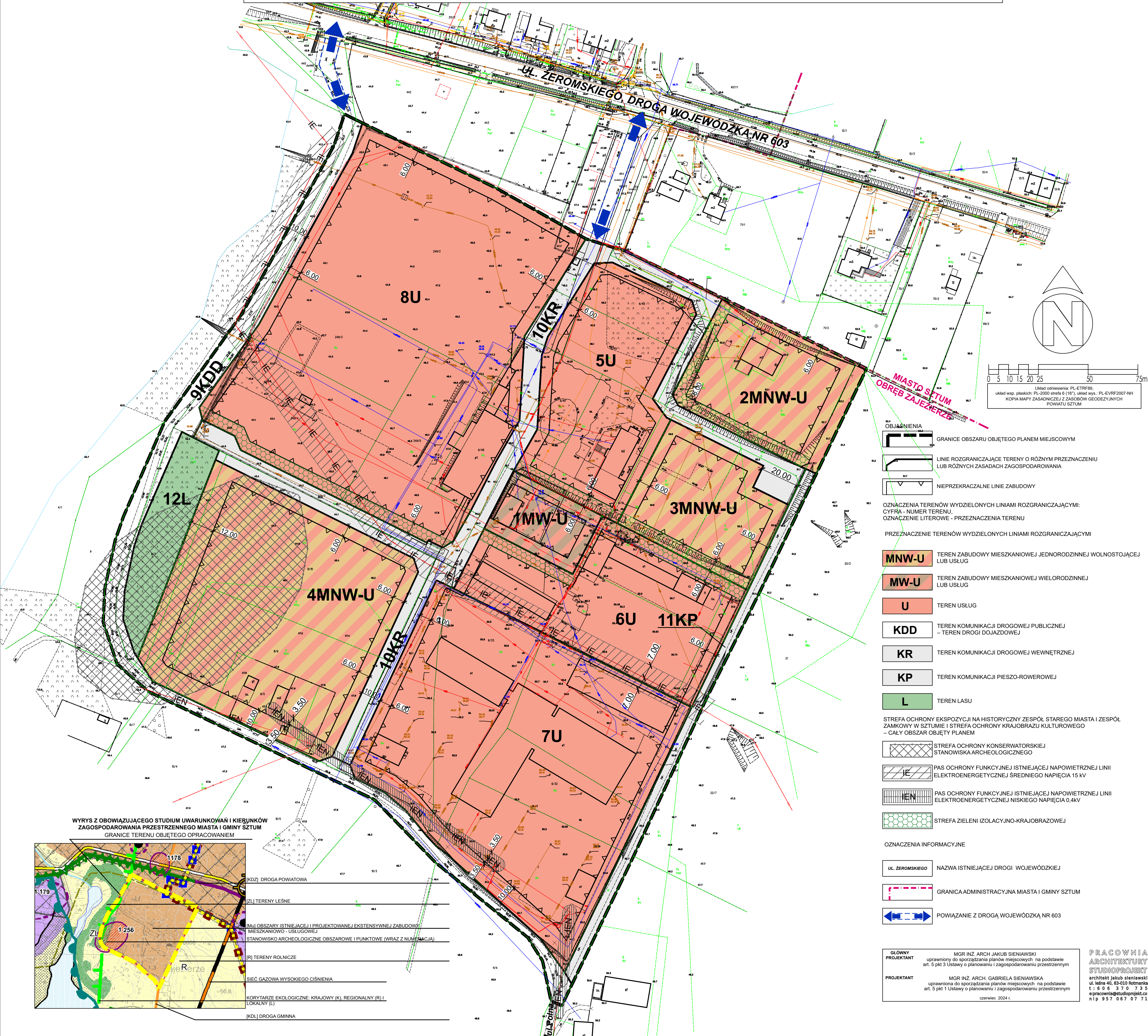
§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Sztum.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Waldemar Fierek

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO W ZAJEZIERZU
RYSUNEK PLANU, SKALA 1:1000
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR: VI.33.2024 RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE
Z DNIA 28.08.2024R.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI.33.2024
Rady Miejskiej w Sztumie
z dnia 28 sierpnia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu.**

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 w Zajezierzu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 28 czerwca 2024 r. do 26 lipca 2024 . r.
2. Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu upłynął w dniu 9 sierpnia 2024 r.
3. W okresie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie składania uwag i wniosków nie wpłynęły uwagi do zmiany planu.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Waldemar Fierek

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI.33.2024

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia 28 sierpnia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy zapisanych
w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu
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. Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się: budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem, budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych, budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami, budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

2. 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 r. 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. Źródłem finansowania mogą być również środki pochodzących z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej.

3. Przepisom ustawy o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 3 ustawy o finansach publicznych (Dz.U. z 2023 r., poz.1270 z późn. zm.) Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023r., poz. 40 z późn. zm.) nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy.

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.

5. Na obszarze objętym zmianą planu występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy:

- 1) budowa sieci wodociągowej wraz z urządzeniami w drodze publicznej 9KDD oraz w drodze wewnętrznej 10KR, o łącznej długości ok. 412 mb;
- 2) budowa sieci kanalizacji sanitarnej wraz z urządzeniami w urządzeniami w drodze publicznej 9KDD oraz w drodze wewnętrznej 10KR, o łącznej długości ok. 635 mb.

6. Na obszarze objętym planem występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej zaliczone do zadań własnych gminy: budowa drogi publicznej dojazdowej 9 KDD o pow. 4921 m2, wykup terenu o pow. 1158 m2 z działek nr 249/2, 249/6, 8/7, 8/10 obr. Zajezerze oraz odszkodowanie z tytułu wyłączenia z produkcji leśnej lasu o pow. 391 m2.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Waldemar Fierek

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VI.33.2024

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia 28 sierpnia 2024 r.

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

UZASADNIENIE DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZAJEZIERZU.

1. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU.

1.1. Podstawa prawna i cel sporządzenia planu

Projekt planu sporządza się na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Sztumie nr LVI.498.23 z dnia 26 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu. Celem sporządzenia planu jest zmiana wskaźników zabudowy w celu zwiększenia możliwości inwestycyjnych terenów.

1.2. Charakterystyka istniejącego użytkowania i zainwestowania terenu

Obszar objęty zmianą planu położony jest po wschodniej stronie ul. Żeromskiego.

Teren jest zainwestowany:

- w części środkowej, gdzie znajdują się budynki usługowe i magazynowe oraz jeden budynek mieszkalny,
- w części północno-wschodniej, gdzie znajduje się jeden budynek mieszkalny,
- w części południowo-zachodniej, gdzie znajduje się jedno siedlisko rolnicze, otoczone terenem rolniczym (grunty klasy V i IV).

Od ulicy Żeromskiego teren jest oddzielony budynkami pasem działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

W obrębie terenu występują sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowe, kable elektroenergetyczne, napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV.

Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu wynosi ok. 11,24 ha.

Stan własności

W obszarze objętym zmianą planu występują własności:

- Gminy Sztum: działka nr 5 (droga wzdłuż zachodniej południowej granicy obszaru objętego zmianą planu), działka nr 19 (droga wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego zmianą planu), działka nr 6/34 (droga w północnej części obszaru objętego zmianą planu),
- Gminy Sztum w użytkowaniu wieczystym: działki nr 6/42 do 6/45, niezabudowane,
- Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym: działki nr 249/2 do 249/6, niezabudowane.

Pozostałe działki stanowią własność spółek i osób fizycznych.

1.3. Stan formalno-prawny

1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Dla obszaru objętego zmianą planu obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu, uchwalony uchwałą nr XXXIX.317.2017 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30 sierpnia 2017 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2017 r. poz. 3416. Przeznaczenie terenów w obowiązującym planie jest następujące:

- a) część północno-wschodnia, południowo-zachodnia i środkowa: na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, pozostałe tereny przeznaczone są na funkcje zabudowy usługowej,
- b) występujący w południowo-zachodniej części terenu las zachowano w użytkowaniu leśnym,
- c) wzdłuż granicy zachodniej i południowej obszaru objętego zmianą planu wydzielono drogę publiczną, połączoną w ul. Żeromskiego i z przedłużeniem ul. Polnej,
- d) wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem wyznaczono drogę wewnętrzną (na działce stanowiącej własność gminy Sztum),

- e) przez środkową część terenu ustalono przebieg drogi wewnętrznej, połączonej z ul. Żeromskiego i z drogą wzdłuż zachodniej i południowej granicy obszaru objętego planem.

W planie wykluczono: na części terenów przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na części terenów przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2) 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 zmianą planu położony jest w **strefie Mu, która obejmuje:** obszary istniejącej i projektowanej ekstensywnej zabudowy mieszkaniowo - usługowej na terenie wiejskim, o funkcjach:

- 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 stanowić mogą obiekty inwestycji celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

Dla strefy Mu ustalono następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: intensywność zabudowy maksymalnie 0,50, udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 40%, minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000 m²,
- dla usług: intensywność zabudowy maksymalnie 1,80, udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 15%, minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla wolnostojącej zabudowy usług 800 m².

W studium dopuszczono odstępstwa od ustalanych funkcji pod następującymi warunkami:

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 zmianą planu położony jest w **strefie Mu, która obejmuje:** obszary istniejącej i projektowanej ekstensywnej zabudowy mieszkaniowo - usługowej na terenie wiejskim, o funkcjach:

- *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*

stanowić mogą obiekty inwestycji celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

Dla strefy Mu ustalono następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: intensywność zabudowy maksymalnie 0,50, udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 40%, minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000 m²,
- dla usług: intensywność zabudowy maksymalnie 1,80, udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 15%, minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla wolnostojącej zabudowy usług 800 m².

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.

1.4. Ustalenia projektu planu

W obszarze objętym zmianą planu ustala się następujące przeznaczenie terenu:

a) Teren 1MW-U: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

Dopuszcza się:

- obiekty towarzyszące, lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW, urządzenia fotowoltaiczne mogą być montowane wyłącznie na budynkach, z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
- maksymalnie dwa lokale mieszkalne w budynku usługowym.

Wyklucza się:

- myjnie samochodowe, stacje paliw, usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²,
- przedsięwzięcia mogące potencjalnie zawsze znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

b) Teren 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

Dopuszcza się:

- lokalizację budynków usługowych z funkcją mieszkalną - maksymalnie 2 lokale mieszkalne w budynku usługowym; lokalizację budynku mieszkalnego i budynku usługowego na jednej działce budowlanej (zabudowa mieszkalno-usługowa),
- obiekty towarzyszące, lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW, urządzenia fotowoltaiczne mogą być montowane wyłącznie na budynkach, z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,

- maksymalnie dwa lokale mieszkalne w budynku usługowym,

Wyklucza się:

- myjnie samochodowe, stacje paliw, usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
- przedsięwzięcia mogące potencjalnie zawsze znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

c) Teren 5U, 6U, 7U, 8U: teren usług.

Dopuszcza się:

- maksymalnie dwa lokale mieszkalne w budynku usługowym,
- obiekty towarzyszące, odnawialne źródła energii słonecznej bez ograniczeń - urządzenia fotowoltaiczne mogą być montowane wyłącznie na budynkach, odnawialne źródła energii wiatru do 40 kW, energii innej o mocy do 100 kW a w terenie 7U do 500 kW,
- magazyny związane z funkcją usługową,
- w terenie 6U dopuszcza się: stacje paliw, myjnie samochodowe pracujące w obiegu zamkniętym z wykluczeniem dezynfekcji pojazdów.

Wyklucza się:

- w terenie 5U: usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m², w terenie 6U: usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m², terenie 6U: usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²,
- przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

d) Teren 12Z: las.

Obszar objęty planem powiązany jest komunikacyjnie z układem zewnętrznym:

a) istniejącą drogą prowadzącą wzdłuż zachodniej i południowej granicy obszaru objętego planem, projektowaną jako drogą publiczną dojazdową - teren 9KDD, połączoną:

- z ul. Żeromskiego (publiczną drogą wojewódzką nr 603(położoną poza obszarem objętym planem), poprzez działki nr 440 i 441 obr. Sztumskie Pole (położone poza obszarem objętym planem);
- ul. Polną, położoną po południowo - wschodniej stronie obszaru objętego planem (poza obszarem objętym planem);
- drogą wewnętrzną w środkowej części obszaru objętego planem - teren 10KR, połączoną z drogą 9KDD i z ul. Żeromskiego (publiczną drogą wojewódzką nr 603, położoną poza obszarem objętym planem), poprzez działki nr 445/2 i 446 obr. Sztumskie Pole, położone poza obszarem objętym planem.

Na podstawie ustalenia zawartego w studium, o treści: 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*, po wykonanej analizie ustaleń obowiązującego planu, istniejącego użytkowania, warunków obsługi komunikacyjnej i obsługi infrastrukturą techniczną, powiązań funkcjonalno – przestrzennych, w planie ustalono wskaźniki zabudowy jak w obowiązującym planie oraz dopuszczono funkcję usługową jak w obowiązującym planie.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń studium.

Bilans terenów:

- teren 1MWU - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, pow. 0,1644 ha,
- teren 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, pow. 2,0421 ha,
- teren 5U, 6U, 7U, 8U: usług, pow. 7,5457 ha,

- teren oznaczony symbolem 9KDD - droga publiczna dojazdowa o pow. 0,4921 ha,
- teren oznaczony symbolem 10KR – droga wewnętrzna o pow. 0,6253 ha
- teren oznaczony symbolem 11KP – teren komunikacji pieszej i rowerowej o pow. 0,1576 ha
- teren 12L - lasu o pow. 0,2135 ha.

Razem powierzchnia: 11,2407 ha.

2. UZASADNIENIE WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Plan wprowadza ustalenia regulujące maksymalne nieprzekraczalne linii zabudowy, zasady kształtowania zabudowy (wysokości obiektów budowlanych, formy dachów, kolorystykę elewacji) oraz wskaźniki zabudowy dostosowane do otaczającej zabudowy i krajobrazu.

2.2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Zrównoważony rozwój został zapewniony poprzez umożliwienie rozwoju gospodarczego i społecznego przy uwzględnieniu zasad ochrony środowiska i przyrody. Wymagania zrównoważonego rozwoju zostały uwzględnione w planie przez:

- ustalenie funkcji: usług i magazynów związanych z usługami, co umożliwi rozwój istniejących zakładów i powstanie nowych miejsc pracy oraz realizację nowych obiektów usługowych, co poprawi stan wyposażenia w usługi i dostępność do usług dla mieszkańców, oraz dopuszczenie budowy nowych budynków mieszkalnych, co wpłynie na poprawę warunków zamieszkania, stworzy ofertę dla osiedlania się nowych mieszkańców,
- zachowanie istniejącego lasu w południowo-zachodniej części terenu i pasa zieleni krajobrazowej w północno-wschodniej części terenu, która osłoni częściowo projektowane obiekty kubaturowe,
- wymóg wprowadzenia pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej i powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, która osłoni częściowo projektowane obiekty kubaturowe, poprawi warunki klimatyczne, ograniczy hałas,
- ustalenie zasad realizacji inwestycji i prowadzenia działalności gospodarczej z uwzględnieniem ochrony wód, powietrza, krajobrazu,
- ustalenie zasad wykorzystania odnawialnych źródeł energii, co pozwoli na zmniejszenie emisji spalin do środowiska.

2.3. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Obszar objęty zmianą planu jest częściowo zabudowany, istniejące budynki mają podobne formy - dachy dwuspadowe, symetryczne o spadkach od 15 do 40 stopni ale zróżnicowaną wysokość – występują budynki parterowe z poddasze, dwu i trzy kondygnacyjne z poddaszem.

W celu ograniczenia negatywnego wpływu obiektów kubaturowych na otaczający krajobraz ustalono wymóg wprowadzenia stref zieleni izolacyjno-krajobrazowej wokół terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową.

Ponadto ustalono kolorystykę dla elewacji i dachów, z wykluczeniem kolorów jaskrawych.

2.4. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin.

Obszar objęty zmianą planu położony jest poza obszarami podlegającymi ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody. W odległości od 40 m do 260 m od granicy południowo-zachodniej położony jest Obszar Chronionego Krajobrazu Białej Góry.

W ustaleniach zmiany planu określono warunki realizacji inwestycji z uwzględnieniem wymagań ochrony przyrody, wód powierzchniowych i podziemnych i powietrza. Ustalono wymóg utrzymania ciągłości systemu melioracyjnego i drenażu.

W obszarze objętym zmianą planu występuje las, który zostaje zachowany w użytkowaniu leśnym, poza pasem przeznaczonym na poszerzenie drogi 9KDD, przeznaczonym na cele nieleśne w procedurze sporządzania obowiązującego planu miejscowego.

Tereny objęte zmianą planu również przeznaczone zostały na cele nierolnicze w obowiązującym planie miejscowym.

W obszarze objętym zmianą planu nie występują złoża kopalin.

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

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

W obszarze objętym zmianą planu występuje stanowisko archeologiczne (AZP 21-467/4), dla którego ustalono strefę ochrony konserwatorskiej i określono zasady ochrony.

2.6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

Wymagania te zostały uwzględnione w planie poprzez ustalenie:

- zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego,
- stref ochrony funkcyjnie wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia 0,4 kV,
- wymogów realizacji w terenach inwestycyjnych dróg pożarowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zabezpieczenie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono poprzez:

- ustalenie wymogu zabezpieczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustalonymi w planie wskaźnikami oraz miejsc postojowych dla rowerów według ustalonych w planie wskaźników,
- ustalenie wymogu uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w z projektowaniu dróg i innych terenach ogólnodostępnych.

2.7. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Walory ekonomiczne obszaru objętego zmianą planu wynikają z położenia przy drodze wojewódzkiej nr 603 (Sztum-Biała Góra), brakiem zabudowy na części terenów, na których nie ma ograniczeń w usytuowaniu budynków. Walory te zostały wykorzystane poprzez ustalenie funkcji usługowych z dopuszczeniem magazynów związanych z usługami.

Walorem terenów dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jest sąsiedztwo lasu i jeziora Parleta.

2.8. Prawo własności.

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez:

- utrzymanie dla działek stanowiących własność osób fizycznych i spółek funkcji takich jak w obowiązującym planie,
- uwzględnienie wniosku o zmianę obowiązującego planu miejscowego złożony przez firmę BAZA AGROCHEMIA Sztum,
- ustalenie wskaźników zagospodarowania pozwalających na ich jak najbardziej ekonomiczne wykorzystanie z uwzględnieniem środowiska przyrodniczego.

Utrzymano przebieg drogi publicznej i dróg wewnętrznych tak jak w obowiązującym planie.

Plan nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych innych niż ustalono w obowiązującym planie miejscowym.

2.9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Wymagania zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie stref ochrony funkcyjnie wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV,

Projekt planu uzgodniono z właściwymi organami obronności i bezpieczeństwa państwa, które nie wniosły uwag.

2.10. Potrzeby 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 zmianą planu 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.

W planie ustalono przebieg drogi publicznej (9KDD) wzdłuż zachodniej i południowej granicy obszaru objętego planem, na działkach stanowiących własność Gminy Sztum.

Dopuszczono realizację infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym zmianą planu, z ustaleniem zasad i warunków jej lokalizacji.

2.11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Potrzeby te uwzględniono poprzez ustalenie we wszystkich terenach możliwości budowy infrastruktury, dopuszczono lokalizację masztów infrastruktury telekomunikacyjnej.

2.12. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Burmistrz Miasta i Gminy Sztum zapewnił udział społeczeństwa poprzez:

1) zawiadomienie o podjęciu przez Radę Miejską uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu, o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o przystąpieniu do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko a także o możliwości składania wniosków do planu, opublikowane:

- w gazecie „Dziennik Bałtycki” z dnia 12.01.2024 r.
- na stronie internetowej <https://bip/sztum.pl> od dnia 12.01.2024 r.
- na stronie internetowej <https://sztum.pl/aktualnosci/> od dnia 12.01.2024 r.
- na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Sztum od dnia 12.01.2024 r.
- na tablicy ogłoszeń w Zajezierzu od dnia 12.01.2024 r.

2) ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, opublikowane:

- w gazecie „Dziennik Bałtycki” z dnia 21.06.2024 r.
- na stronie internetowej <https://bip/sztum.pl> od dnia 21.06.2024 r.
- na stronie internetowej <https://sztum.pl/aktualnosci/> od dnia 21.06.2024 r.
- na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Sztum od dnia 21.06.2024 r.

2.13. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych
Podano w pkt.2.12.

2.14. Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.
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.
Dopuszczono zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych.

2.15. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

Wymagania te zostały uwzględnione w planie poprzez ustalenie: zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z dopuszczeniem realizacji infrastruktury technicznej oraz ustalenie stref ochrony funkcyjnie wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia 0,4 kV.

2.16. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Obszar objęty zmianą planu przeznaczony jest na cele nierolnicze. Do czasu zagospodarowania terenów na ustalone funkcje na terenach rolniczych, należy prowadzić gospodarkę rolną zgodnie z warunkami glebowymi.

3. UZASADNIENIE WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Art. 1 ust. 3 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Wymagania wynikające z interesu publicznego prawa własności opisano w pkt.2.10.

Wymagania wynikające z interesu prywatnego opisano w pkt.2.8.

Po ukazaniu się obwieszczenia i ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu wpłynęły wnioski do planu.

Do planu nie wykonano odrębnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, ponieważ teren jest przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym planie. Wnioski wynikające z tych uwarunkowań ujęto w pkt. 2.4, 2.5, 2.7.

4. ART. 1 UST. 4 W PRZYPADKU SYTUOWANIA NOWEJ ZABUDOWY, UWZGLĘDNIENIE WYMAGAŃ ŁADU PRZESTRZENNEGO, WALORÓW PRZYRODNICZYCH PRZESTRZENI, EFEKTYWNEGO GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIA ORAZ WALORÓW EKONOMICZNYCH PRZESTRZENI (art. 1 ust. 4).

4.1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Obszar objęty zmianą planu położony jest w odległości ok. 70 m od ul. Żeromskiego, po której przebiegają trasy linii samochodowego transportu publicznego. Możliwe jest ograniczenie transportochłonności układu przestrzennego poprzez korzystanie z transportu publicznego.

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

W obszarze objętym zmianą planu piesi i rowerzyści mogą przemieszczać się po drodze publicznej 9KDD, połączonej z ul. Żeromskiego i z przedłużeniem ul. Polnej, po drodze wewnętrznej 10KR, połączonej z ul. Żeromskiego z przedłużeniem ul. Polnej, co umożliwia dojazd do centrum miasta Sztumu, po terenie 11KP (teren komunikacji pieszo-rowerowej) połączonym z drogą 9KDD.

4.3. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy.

1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Dla obszaru objętego zmianą planu obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu, uchwalony uchwałą nr XXXIX.317.2017 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30 sierpnia 2017 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2017 r. poz. 3416.

Przeznaczenie terenów w obowiązującym planie opisano w rozdz. 1.3 pkt.1.

Przeznaczenie terenów w obowiązującym planie opisano w pkt 1.3, ppkt1).

Ustalone w planie funkcje zostały utrzymane, ponieważ ich zmiana lub zachowanie funkcji rolniczych wiązałaby się z roszczeniami właścicieli wynikającymi z obniżeniem wartości nieruchomości.

5. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY AKTUALNOŚCI MIEJSOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

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 lub zaistnienia sytuacji prawnej np. zmiany przepisów czy zmiany uwarunkowań.

Opracowanie niniejszego planu jest uzasadnione złożonym wnioskiem o zmianę wskaźników zabudowy, co umożliwi rozwój istniejącego zakładu usługowego.

Sporządzenia zmiany planu jest zgodne z wynikami ww. Analizy.

6. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE W TYM BUDŻET GMINY.

Realizacja ustaleń projektu planu będzie wymagała poniesienia przez gminę kosztów:

- na budowę sieci wodociągowej w drogach 9KDD, 10KR o długości ok. 412 mb,

- na budowę sieci kanalizacji sanitarnej w drogach 9KDD, 10KR o długości ok. 635 mb.
- na budowę drogi publicznej dojazdowej 9 KDD o pow. 4921 m2, wykup terenu o pow. 1158 m2 z działek nr 249/2, 249/6, 8/7, 8/10 oraz odszkodowanie z tytułu wyłączenia z produkcji leśnej lasu o pow. 391 m2) .

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

- dochody z tytułu podatków o gruntów i budynków po realizacji zabudowy w terenach przeznaczonych pod zabudowę,
- dochody z tytułu opłaty planistycznej przy sprzedaży działek (ustalono wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na 30%),
- dochody z tytułu opłaty adiacenckiej po wybudowaniu przez gminę dróg, sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej.

Burmistrz Miasta i Gminy Sztum.

Wyniki Głosowania do uchwały nr VI.33.2024

Głosowano w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu

ZA: 15, PRZECIW: 0, WSTRZYMUJĘ SIĘ: 0, BRAK GŁOSU: 0, NIEOBECNI: 0

Wyniki imienne

ZA (15)

Mariusz Akierman, Ryszard Antoniuk, Danuta Barańska, Agnieszka Borowska, Wojciech Dobrzyński, Waldemar Fierek, Krzysztof Garbowski, Jarosław Kazimierowicz, Sławomir Lipski, Adam Poćwiardowski, Iwona Ruszkowska, Sławomir Sidorowicz, Piotr Siebert, Piotr Spizewski, Krystian Zdziennicki

PRZECIW (0)

WSTRZYMUJĘ SIĘ (0)

BRAK GŁOSU (0)

NIEOBECNI (0)

Głosowanie z dnia: 28.08.2024, 10:41:46