

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE**

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w Koniecwałdzie.**

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 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 LXIII.544.2023 z dnia 19 listopada 2023 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Koniecwałdzie,

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

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Koniecwałdzie w granicach oznaczonych na rysunku planu w skali 1: 2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni ok. 20,877 ha, zwany dalej planem.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Koniecwałdzie w skali 1: 2000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w Koniecwałdzie oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Koniecwałdzie, 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 3 do niniejszej uchwały.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

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

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

3. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

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

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: cyfra oznaczająca numer terenu, symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu;
- 5) przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
 - a) MNW-U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - b) U-P: teren usług lub produkcji,
 - c) KDG: teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi głównej,
 - d) KDD: teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej,
 - e) KR: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 6) strefa ochrony otoczenia/ strefa ochrony ekspozycji na historyczny zespół starego miasta i zespół zamkowy w Sztumie;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 8) strefa ochrony krajobrazu kulturowego – cały obszar objęty planem;
- 9) IEE - pas ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 10) IE - pas ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 11) IG - strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 12) Z- strefa zieleni;
- 13) ZI -strefa zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
- 14) istniejący rów melioracyjny

4. Oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu:

- 1) szpaler drzew do wprowadzenia;
- 2) istniejący zbiornik wodny;
- 3) nazwa istniejącej drogi.

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

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

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

1) dach:

- a) symetryczny: dach, którego główne połacie są symetryczne względem płaszczyzny 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 połąci do 12 stopni,
- c) ustalenia dotyczące geometrii dachu zawarte w kartach terenów nie dotyczą: ganków, werandy, 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 (w tym zbiorniki retencyjne), 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 7 lipca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) udział powierzchni zabudowy: w rozumieniu definicji zawartej w art. 2 pkt 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) jaskrawa kolorystyka: kolor materiałów budowlanych przejaskrawiony, połyskujący, o wysokiej intensywności barw oraz nie będący kolorem naturalnym - tradycyjnych materiałów budowlanych (to jest: cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beży, jasnoszarych, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno);
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy: linia oznaczająca granicę, poza którą nie może być zlokalizowany budynek ani obiekty towarzyszące; linia ta nie dotyczy:
- a) części budynków znajdujących się całkowicie pod powierzchnią terenu,
- b) takich elementów budynków 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;
- 8) obiekty towarzyszące: obiekty budowlane towarzyszące zabudowie na działce budowlanej w tym w szczególności: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, itp.;
- 8) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje: w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 10) przepisy odrębne: przepisy ustaw i akty wykonawcze do tych ustaw oraz przepisy prawa lokalnego (np. uchwały sejmiku województwa, rozporządzenia wojewody);
- 11) 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, zieleń, urządzenia rekreacyjne i inne związane z użytkowaniem terenu;
- 12) 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;
- 13) udział powierzchni zabudowy: w rozumieniu definicji zawartej w art. 2 pkt 35 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) strefa zieleni izolacyjno – krajobrazowej: strefa wyróżniona na rysunku planu, obejmująca istniejącą zieleń oraz nasadzenia 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 i nadziemnych sieci infrastruktury technicznej; powierzchnię zieleni wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej 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 ładu przestrzennego.

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

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

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

- 1) nakaz stosowania w budynkach następujących wykończeniowych:
 - a) dla elewacji budynków stosować jeden kolor jako dominujący z dopuszczeniem stosowania odmiennych kolorów dla podkreślenia fragmentów o wyróżnionych funkcjach lub cechach, na maksymalnie 20% powierzchni jednej elewacji; wyklucza się jaskrawą kolorystykę oraz użycie kontrastowych barw na elewacjach,
 - b) dla dachów stosować jednolitą kolorystykę w obrębie całego budynku, z dopuszczeniem stosowania odmiennych kolorów dla dachów nad wejściami; dopuszcza się stosowanie wyłącznie pokryć dachowych o matowym wykończeniu,
 - c) dla budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych dopuszcza się dachy i fasady pokryte roślinnością,
 - d) dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie całego budynku, z dopuszczeniem stosowania odmiennego koloru dla okien pomieszczeń o wyróżnionych funkcjach lub cechach,
 - e) dla stolarki drzwiowej stosować jeden kolor w obrębie całego budynku, z dopuszczeniem stosowania odmiennego koloru dla drzwi do pomieszczeń o wyróżnionych funkcjach lub cechach;
- 2) obowiązuje maksymalny poziom posadzki parteru do 0,80 m n.p.t.; dopuszcza się odstępstwa w sytuacji spadku terenu przy wejściu do budynków, który nie pozwala na zachowanie tej wartości;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, kształtujące ład przestrzenny zostały podane w ustaleniach szczegółowych- kartach terenów;
- 4) dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii: urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną i geotermalną o mocy ustalonej w kartach terenów; wyklucza się wszelkie biogazownie i urządzenia wykorzystujące energię wiatru – wykluczenie nie dotyczy zasilania punktów oświetleniowych; wyklucza się umieszczanie instalacji odnawialnych źródeł energii na pokryciach dachowych budynków eksponowanych z terenu drogi krajowej nr 55; wyklucza się umieszczanie instalacji odnawialnych źródeł energii na elewacjach;
- 5) dla działek zabudowanych i dla 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;
- 6) dopuszcza się odstępstwa od ustalonych w ust. 6 kart terenów wskaźników zagospodarowania terenu dla inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- 7) ustala się wymóg uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w projektowaniu dróg i innych terenach ogólnodostępnych.

3. Na obszarze objętym planem występują ogólnodostępne tereny publiczne: droga publiczna oznaczona na rysunku planu symbolem 3KDG i drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolem 4KDD i 5KDD.

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

1. W obszarze objętym planem ustala się następujące zakazy:

- 1) prowadzenia działalności mogącej spowodować zanieczyszczenie środowiska, w tym:
 - a) powodujących emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska,
 - b) powodujących szkodę w dobrach materialnych lub kolidująca z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,
 - c) stosowania substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,
 - d) stosowania instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,
 - e) stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby spowodować dostanie się ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
- 2) prowadzenia działalności związanej ze zbiorą odpadów i ich recyklingiem;
- 3) 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) ochrony istniejących drzew w strefach zieleni i zieleni izolacyjno-krajobrazowej, oznaczonych na rysunku planu; wycinka drzew dopuszczalna jest ze względu na ich zły stan fitosanitarny, zagrożenia życia lub mienia, przy czym w sytuacji wycinki obowiązuje kompensacja przyrodnicza 1:1 w tym terenie z zastosowaniem gatunków rodzimych; ewentualną wycinkę drzew prowadzić poza okresem lęgowym ptaków; przed wycinką drzewa należy zinwentaryzować pod kątem zasiedlenia przez ptaki, owady i nietoperze oraz porosty; dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne;
- 4) zebrania wierzchniej warstwy gruntu (gleby) przed zabudową terenu w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych – porządkowych;
- 5) dla prowadzonej działalności obowiązuje wymóg spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji;

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

- 1) ograniczenie wykonywania budowlanych prac ziemnych do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, obiektów towarzyszących, dojazdów do nich oraz realizacji infrastruktury technicznej;
- 2) planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo - wodnego i wód oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych na obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;

- 3) inwestycje realizować w sposób nienaruszający stosunki gruntowo – wodne, zachowując spójność systemu melioracyjnego całego obszaru oraz zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 4) drogi i dojazdy przechodzące przez zagłębienia terenów należy wyposażyć w przepusty umożliwiające migrację zwierząt;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami: dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu 1MNW-U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe, dla terenu 2U-P jak dla danego rodzaju zagospodarowania na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 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;
- 9) zachodnia część obszaru objętego planem położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 55, gdzie mogą występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu; obiekty budowlane projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.

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

1. W obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której ustala się: w obrębie strefy archeologicznej roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Obszar objęty planem położony jest w strefach ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu Starego Miasta w Sztumie i zespołu zamkowego w Sztumie: część południowo – zachodnia położona jest w strefie ochrony ekspozycji, pozostała część położona jest w strefie ochrony otoczenia tych zespołów, jak oznaczono na rysunku planu; w strefach ustala się następujące zakazy, nakazy i ograniczenia:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych z dopuszczeniem obiektów zaplecza budowy na okres realizacji inwestycji;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów i 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. Cały obszar objęty planem znajduje się w strefie kontrolowanej (MCTR) lotniska wojskowego w Królewie Malborskim, dla której ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu należy realizować w oparciu o ustawę z dnia 17 marca 2021 r. Prawo Lotnicze;
- 2) infrastruktura telekomunikacyjna nie może oddziaływać negatywnie na funkcjonowanie urządzeń i sprzętu lotniczego, w tym na systemów łączności zlokalizowanych na terenie kompleksu wojskowego (dotyczy emisji i potencjalnego zakłócenia ruchu lotniczego).

2. Przez obszar objęty planem przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV; wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV wyznacza się pas ochrony funkcyjnej (IEE) o szerokości 37 m (po 18,50 m w każdą stronę od osi linii), oznaczony na rysunku planu; w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych oraz ustala się: wprowadzenie zmian w zagospodarowaniu terenu, w tym nasadzenia drzew i krzewów, wznoszenie budowli, składowanie piasku, ziemi, budowy dróg wymaga uzyskania opinii gestora linii; ustalenie nie obowiązuje w przypadku likwidacji tej linii lub jej skablowania; pas ochrony funkcyjnej nie jest równoznaczny z pasem określonym na potrzeby służebności przesyłu, który wyznacza się w oparciu o inne przepisy.

3. 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 każdą stronę), oznaczony na rysunku planu; w pasie 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, składowanie odpadów, piasku i ziemi wymaga uzyskania opinii gestora linii; pas ochrony funkcyjnej nie jest równoznaczny z pasem określonym na potrzeby służebności przesyłu, który wyznacza się w oparciu o inne przepisy.

4. Przez obszar objęty planem przechodzi gazociąg wysokiego ciśnienia DN200 relacji Sztumska Wieś-Zarzeczce, rok budowy 1974, wzdłuż którego ustala się strefę kontrolowaną (IG), oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązują przepisy odrębne.

5. W zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się:

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

6. W granicach obszaru objętego planem:

- 1) występują istniejące urządzenia melioracyjne: rowy melioracyjne z przepustami oraz zbiorniki wodne; wskazane jest pozostawienie wzdłuż skarp rowów melioracyjnych oraz zbiorników wodnych pasa o szerokości 3,00 m bez nasadzeń drzew i krzewów oraz innych obiektów mogących stanowić przeszkodę; przebudowa tych urządzeń lub zmiana przebiegu rowów w celu poprawy warunków zagospodarowania wymaga uzyskania opinii ich zarządcy;
- 2) mogą występować niezainwentaryzowane dreny i sączki drenarskie, które w przypadku ich przerwania należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania;
- 3) właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych i roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł, ze szkodą dla gruntów sąsiednich a także odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie;
- 4) planowane zagospodarowanie nie może trwale zmieniać stosunków wodnych na obszarze objętym planem i na terenach przyległych.

§ 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: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1000 m², dla usług 1000 m², dla produkcji, składów i magazynów 2000 m²;
- 2) dla działek stanowiących dojazdy ustala się:

- a) dla terenu 1MNW-U: przy dojeździe do maksymalnie 3 działek budowlanych szerokość wydzielanej 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 wydzielanej działki stanowiącej dojazd minimum 10,00 m, na zakończeniu plac do zawracania o wymiarach minimum 18,00 m x 18,00 m;
- b) dla terenu 2U-P: szerokość wydzielanej działki stanowiącej dojazd minimum 10,00 m, na zakończeniu plac do zawracania o wymiarach minimum 20,00 m x 20,00 m;
- 3) minimalna szerokość frontu działek: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 18,00 m, dla zabudowy usługowej 20,00 m, produkcji, składów i magazynów 20,00m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, do którego przylega działka: od 60 stopni do 150 stopni; dla działek skrajnych i narożnych – dowolny;
- 5) dla działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dla dróg i dojazdów, dla poszerzenia dróg publicznych i dróg wewnętrznych, podziału działek w celu przyłączenia ich do działek przyległych na cele poprawy warunków zagospodarowania działek, działek skrajnych, narożnych i działek przy placach do zawracania dopuszcza się 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 wschodniej granicy obszaru objętego planem, projektowaną jako droga publiczna dojazdowa, połączoną z drogami w miejscowości Koniecwałd i Kępina (przy PSSE) - teren 5KDD;
- 2) projektowaną drogą publiczną w środkowej części obszaru objętego planem - teren 4KDD, połączoną razem z drogą publiczną przyległą od strony południowej (położoną poza obszarem objętym planem) oraz z drogą 5KDD;
- 3) projektowaną drogą wewnętrzną prowadzącą wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego planem - teren 6KR, połączoną z projektowanymi drogami położonymi poza obszarem objętym planem z wykluczeniem połączenia z terenem 3KDG - drogą krajową nr 55.

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

3. Wyklucza się wjazdy na tereny z drogi krajowej nr 55 (ul. Sienkiewicza), przyległej do obszaru objętego planem od strony zachodniej.

4. W zakresie miejsc postojowych (miejsc do parkowania) ustala się:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne: 1,5 mp na lokal mieszkalny;
 - b) budynki usługowe: 3 mp na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku, jednak nie mniej niż 2 mp na jeden lokal usługowy;
 - c) lokale usługowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych: 2 mp na jeden lokal;
 - d) budynki produkcyjne, składy i magazyny: 1 miejsce postojowe na 3 pracowników, jednak nie mniej niż 2 mp;
- 2) dla usług, produkcji, składów i magazynów należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych i maszyn wykorzystywanych w prowadzonej działalności;
- 3) w obrębie parkingów realizowanych dla potrzeb podanych w pkt 1 lit. b, c, d należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie minimum: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 1 do 5 – 1mp, od 6 do 15 - 2 mp, od 16 do 30 - 4 mp, powyżej 30 - 4% ogólnej liczby mp;
- 4) ustala się wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie działki budowlanej dla potrzeb podanych w pkt 1 lit. b, c, d: minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc postojowych dla

samochodów osobowych oraz minimum jedno miejsce postojowe dla rowerów trójkołowych osób niepełnosprawnych;

- 5) ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc postojowych: wymagane miejsca postojowe realizować w obrębie działki budowlanej: na powierzchni terenu, w garażu wbudowanym i/ lub podziemnym, lub w wydzielonym obiekcie; miejsc postojowych publicznych lub ogólnodostępnych zlokalizowanych w pasach drogowych terenów dróg wewnętrznych i dróg publicznych nie wlicza się do bilansu;
- 6) dla parkingów stosować nawierzchnię przepuszczalną jeśli przepisy odrębne nie wykluczają takiej możliwości, z zabezpieczeniem gruntu przed zanieczyszczeniami.

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

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

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych we wszystkich terenach, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych w danym terenie;
- 2) infrastrukturę techniczną nadziemną realizować w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazowych i środowiskowych, infrastrukturę techniczną podziemną realizować w sposób umożliwiający przemieszczanie się dziko żyjących zwierząt;
- 3) przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi przepisami.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 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 i dla celów technologicznych;
- 3) dla ludności z obszaru objętego planem zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw, wskazać ewentualne studnie awaryjne.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków:

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

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe zagospodarować w miejscu ich powstawania, poprzez zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury, polegającej między innymi na: odprowadzeniu wód do zbiorników retencyjnych, ogrodów deszczowych lub studni chłonnych realizowanych na własnej działce budowlanej; dopuszcza się odprowadzania wód na tereny położone poza terenem działki budowlanej, na teren, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 2) uzupełniająco dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych do lokalnej lub gminnej sieci kanalizacji deszczowej albo poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 3) wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w dotychczasowy sposób; przy rozbudowie obiektów obowiązują ustalenia jw.

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

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

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

8. W zakresie systemów telekomunikacyjnych i teletechnicznych:

- 1) linie telekomunikacyjne i teletechniczne należy projektować jako podziemne z uwzględnieniem wymogów podanych w ust.1;
- 2) przy 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 bytowych i przemysłowych: 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: 1MNW-U (powierzchnia ok. 2,715 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obiekty towarzyszące;
 - b) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW na jednej działce budowlanej z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 5 ust.2 pkt 4; wyklucza się urządzenia fotowoltaiczne na powierzchni terenu;
- 3) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących 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:

- 1) zgodnie z § 6;
- 2) w terenie wydziela się strefę zieleni, oznaczoną na rysunku planu (Z); w strefie zachować zielenią naturalną (drzewa, krzewy, zieleń niską), dopuszcza się wody powierzchniowe i wykorzystanie terenu na retencję wód; dopuszcza się podziemne i nadziemne sieci infrastruktury technicznej, wyklucza się lokalizację budynków i obiektów towarzyszących.
4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 7 ust.2 i 3 oraz z ust. 6.

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

- 1) w terenie występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1;
- 2) teren położony jest w strefach ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu Starego Miasta w Sztumie i zespołu zamkowego w Sztumie: część południowo- zachodnia położona jest w strefie ochrony ekspozycji, pozostała część położona jest w strefie ochrony otoczenia, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2;
- 3) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.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 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,50);
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50 powierzchni działki budowlanej;
- 5) gabaryty obiektów:
 - a) budynki mieszkalne: wysokość do 9,50 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną; geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych 30°-50°,
 - b) budynki usługowe: wysokość do 10,50 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną; dach płaski lub dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych 30°-50°,
 - c) obiekty towarzyszące: wysokość do 6,00 m, jedna kondygnacja nadziemna, kształt dachu dowolny,
 - d) inne obiekty budowlane i urządzenia technologiczne: wysokość do 12,00 m, dachy dowolne;
- 6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.4.

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

- 1) zgodnie z § 8 ust.1 i 5;
- 2) w terenie występują istniejące urządzenia melioracyjne i mogą występować niezainwentaryzowane dreny i sączki drenarskie, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.6.

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

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

- 1) usytuowanie budynków: budynki mieszkalne i usługowe sytuować dłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z drogą 6KR z tolerancją do 15 stopni;
- 3) zasady podziału na działki budowlane: minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m², dopuszcza się odstępstwa podane w § 9 ust.2 pkt 5.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej 5KDD przez teren 2U-P, z drogi wewnętrznej 6KR;
- 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%.

§ 13. Karta terenu o symbolu: 2U-P (powierzchnia ok.16,124 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

1) teren usług lub teren produkcji (w tym składy, magazyny i produkcja energii - według ustaleń zawartych w pkt. 2 lit. b);

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

a) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację budynków o różnym przeznaczeniu,

b) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii: urządzenia fotowoltaiczne o mocy bez ograniczeń montowane wyłącznie na budynkach, inne urządzenia związane z inwestycją o mocy do 500 kW, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 5 ust.2 pkt 4;

3) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących 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:

1) zgodnie z § 6;

2) w terenie wydziela się strefę zieleni, oznaczoną na rysunku planu (Z); w strefie zachować zielenią naturalną (drzewa, krzewy, zieleń niską), dopuszcza się wody powierzchniowe i wykorzystanie terenu na retencję wód; dopuszcza się podziemne i nadziemne sieci infrastruktury technicznej, wyklucza się lokalizację budynków i obiektów towarzyszących;

4) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem IMN-U oraz od strony południowej wprowadzić strefę zieleni izolacyjno-krajobrazowej, jak oznaczono na rysunku planu (ZI); w strefie dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej, przejścia i wjazdy na tereny działek budowlanych;

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

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

1) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu Starego Miasta w Sztumie i zespołu zamkowego w Sztumie – w strefie ochrony otoczenia, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2;

2) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.3.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 1,80 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,50);

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 0,10 powierzchni działki budowlanej;

5) gabaryty obiektów:

a) budynki, wiaty: wysokość do 15,00 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości do 18,00 m na 20% powierzchni rzutu budynku ze względu na wymagania technologiczne; dach dowolny;

b) inne obiekty budowlane i urządzenia technologiczne: wysokość do 15,00 m, dach dowolny.

6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.4.

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

1) zgodnie z § 8 ust.1 i 5;

2) w terenie ustala się strefę ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, oznaczoną na rysunku planu EE), dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2;

3) w terenie ustala się strefę ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, oznaczoną na rysunku planu (E), dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.3;

4) w terenie ustala się strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 (IG), oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.4;

5) w terenie występują istniejące urządzenia melioracyjne i mogą występować niezainwentaryzowane dreny i sączki drenarskie, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.6.

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

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

- 1) usytuowanie budynków: dowolne;
- 2) zasady podziału na działki budowlane: minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m², dopuszcza się odstępstwa podane w § 9 ust.2 pkt 5;
- 3) ustala się wymóg wprowadzenia zieleni izolacyjno-krajobrazowej w sytuacji widoczności urządzeń odnawialnych źródeł energii z terenów komunikacji drogowej (4KDD, 5KDD, 6KR).

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z dróg publicznych 4KDD i 5KDD, z drogi wewnętrznej 6KR;
- 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%.

§ 14. Karta terenu o symbolu: 3KDG (powierzchnia ok. 0,731 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi głównej, droga krajowa nr 55, teren przeznaczony jest na realizację celów publicznych;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: infrastruktura techniczna nadziemna i podziemna, zieleni;

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zgodnie z § 6;
- 2) ustala się ochronę szpaleru drzew występującego wzdłuż drogi krajowej; nie dotyczy cięć sanitarnych i zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu drogowego i ludności.

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

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

- 1) teren położony jest w strefach ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu Starego Miasta w Sztumie i zespołu zamkowego w Sztumie: część południowa położona jest w strefie ochrony ekspozycji, pozostała część położona jest w strefie ochrony otoczenia, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2;
- 2) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.3.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalne 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 do 15,00 m.
- 6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: nie dotyczy.

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

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

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

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: nie dopuszcza się zjazdów na tereny przyległe;
- 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.

§ 15. Karta terenu o symbolu: 4KDD (powierzchnia ok. 0,583 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej; teren przeznaczony jest na realizację celów publicznych;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących 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:

- 1) zgodnie z § 7 i z ust. 6;
- 2) w drodze wprowadzić minimum jednostronne nasadzenia drzew;

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

- 1) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu Starego Miasta w Sztumie i zespołu zamkowego w Sztumie –w strefie ochrony otoczenia, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2;
- 2) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.3.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalne 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 do 15,00 m.
- 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) zgodnie z § 8 ust.1;
- 2) w terenie ustala się strefę ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV (IEE), oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2;
- 3) w terenie ustala się strefę ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV (IE), oznaczoną na rysunku planu dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.3;
- 4) w terenie ustala się strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 (IG), oznaczoną na rysunku planu dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.4;

5) w terenie mogą występować istniejące urządzenia melioracyjne i niezainwentaryzowane dreny i sączki drenarskie, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.6.

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

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z wydzieleniem działek nr 200/21 i 204/1 obr. Koniecwałd, jak na rysunku planu;
- 2) chodnik minimum jednostronny.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

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

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

§ 16. Karta terenu o symbolu: 5KDD (powierzchnia ok. 0,431 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej; teren przeznaczony jest na realizację celów publicznych;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących 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:

- 1) zgodnie z § 7 i z ust. 6;
- 2) w drodze wprowadzić minimum jednostronne nasadzenia drzew.

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

- 1) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu Starego Miasta w Sztumie i zespołu zamkowego w Sztumie –w strefie ochrony otoczenia, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2;
- 2) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.3.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalne 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 do 15,00 m.
- 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) zgodnie z § 8 ust.1;

- 2) w terenie ustala się strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200, oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.4;
- 3) w terenie mogą występować istniejące urządzenia melioracyjne i niezinwentaryzowane dreny i sączki drenarskie, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.6.

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

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z wydzieleniem działek nr 200/19, 200/22, 201/2 i 107 obr. Konieczwałd, na pozostałym odcinku minimum 15,00 m, jak na rysunku planu;
- 2) chodnik minimum jednostronny.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

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

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

§ 17. Karta terenu o symbolu: 6KR (powierzchnia ok. 0,293 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących 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 § 7 ust. 1 i z ust. 6.

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

- 1) teren położony jest w strefach ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu Starego Miasta w Sztumie i zespołu zamkowego w Sztumie: część południowa położona jest w strefie ochrony ekspozycji, pozostała część położona jest w strefie ochrony otoczenia, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2;
- 2) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.3.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalne 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 do 12,00 m.

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

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1;
- 2) w terenie mogą występować istniejące urządzenia melioracyjne i niezinwentaryzowane dreny i sączki drenarskie, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.6.

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

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
- 2) chodnik minimum jednostronny;
- 3) dopuszcza się urządzenie drogi w formie ciągu pieszo – jezdni.

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: 30%.

§ 18. Traci moc obowiązującą Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Koniecwałd, uchwalony uchwałą nr XXII.175.2016 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 27 kwietnia 2016 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2016 r. poz. 2075.

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

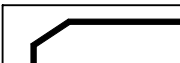
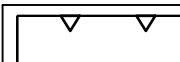
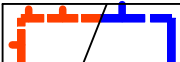
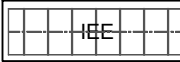
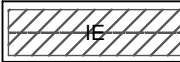
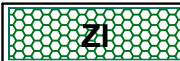
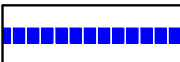
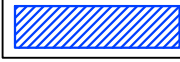
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Waldemar Fierek

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

Układ odniesienia: PL-ETRF89,
układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH
KOPIA MAPY ZASADNICZEJ Z ZASOBÓW GEODEZYJNYCH POWIATU SZTUM

- OBJAŚNIENIA**
-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:
- CYFRA OZNACZAJĄCA NUMER TERENU
- SYMBOLE LITEROWE OZNACZAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU
- MNW-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- U-P** TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- KDG** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ – TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- KDD** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ – TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
-  STREFA OCHRONY OTOCZENIA / STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI NA HISTORYCZNY ZESPÓŁ STAREGO MIASTA I ZESPÓŁ ZAMKOWY W SZTUMIE
-  STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO UJĘTEGO W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW;
- STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO – CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM
-  PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 KV
-  PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 KV
-  STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA
-  STREFA ZIELENI
-  STREFA ZIELENI IZOLACYJNO-KRAJOBRAZOWEJ
-  ISTNIEJĄCY RÓW MELIORACYJNY
- OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIE BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU
-  SZPALER DRZEW DO WPROWADZENIA
-  ISTNIEJĄCY ZBIORNIK WODNY
- DROGA KRAJOWA NR 55 UL. SIENKIEWICZA** NAZWA ISTNIEJĄCEJ DROGI

GŁÓWNY PROJEKTANT MGR INŻ. ARCH. JAKUB SIENIAWSKI
uprawniony do sporządzania planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

PROJEKTANT MGR INŻ. ARCH. GABRIELA SIENIAWSKA
uprawniona do sporządzania planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

PRACOWNIA
ARCHITEKTURY
STUDIOPROJEKT
architekt jakub sieniański
ul. Ieśna 40, 83-010 Rotmanka
t: 6 0 6 3 7 0 7 3 5
kt.co

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy zapisanych
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w Konieczwalcu 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 wodociagowych, 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 roku o finansach publicznych (t. j. Dz.U. z 2023 roku poz. 1270 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 2024 r., poz. 609) 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 planem występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy:

- 1) budowa sieci wodociągowej wraz z urządzeniami w drodze publicznej 4KDD oraz w drodze wewnętrznej 6KR o łącznej długości ok.780 mb;
- 2) budowa sieci kanalizacji sanitarnej wraz z urządzeniami w drogach publicznych 4KDD, 5KDD oraz w drodze wewnętrznej 6KR o łącznej długości 1050 mb.

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

- 1) budowa dróg publicznych 4KDD i 5KDD wraz z oświetleniem;
- 2) wykup terenu o pow. ok. 830 m2 z działki nr 200/4 obr. Konieczwałd na realizację drogi 5KDD.

Przewodniczący Rady

Waldemar Fierek

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia.....2024 r.

**Dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Konieczwaldzie,
o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130).**

Załącznik3.xml.

Przewodniczący Rady

Waldemar Fierek

UZASADNIENIE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W KONIECWAŁDZIE.

1. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM.

1.1. Podstawa prawna i cel sporządzenia planu

Projekt planu sporządzono na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Sztumie nr LXIII.544.2023 z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Koniecwałdzie. Celem sporządzenia planu jest określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego w dostosowaniu do perspektywicznego zainwestowania i wdrażania działań rozwojowych Parku Przemysłowego w Koniecwałdzie.

1.2. Charakterystyka istniejącego użytkowania i zainwestowania terenu

Obszar objęty planem położony jest w południowo - zachodniej części obrębu Koniecwałd, po wschodniej stronie drogi krajowej nr 55.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 20,877 ha. W południowo – zachodniej części znajduje się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Pozostały teren stanowią grunty rolne klasy IV, V i VI, użytkowane rolniczo. W części północno-zachodniej i południowej występują grupy i pasy zadrzewień.

Przez zachodnią część terenu przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV. Przez środkową część terenu przechodzi gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200.

Stan własności

W obszarze objętym planem występują własności:

- Gminy Sztum - działki drogowe: nr 200/21, 201/2, 200/19, 107 obr. Koniecwałd,
- Skarbu Państwa w użytkowaniu KOWR: działki nr 200/10, 200/6, 200/23, 200/20, 201/3 obr. Koniecwałd,
- osób fizycznych: działki nr 200/17, 200/18, 200/4 obr. Koniecwałd.

1.3. Stan formalno-prawny

1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Dla obszaru objętego planem obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Koniecwałd, uchwalony uchwałą nr XXII.175.2016 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 27 kwietnia 2016 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2016 r. poz. 2075. Przeznaczenie terenów w obowiązującym planie jest następujące:

- a) część południowo – zachodnia (teren 04.MN) - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się lokalizację funkcji usług, rzemiosła i drobnej wytwórczości;
- b) teren pozostały (teren 03.P/U) - tereny produkcji oraz tereny zabudowy usługowej;
- c) drogi publiczne: droga krajowa nr 55 (teren 01.KD), droga lokalna wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem (teren 06.KD), droga lokalna w środkowej części obszaru objętego ego planem (teren 05.KD);
- d) droga wewnętrzna: wzdłuż drogi krajowej nr 55 (teren 02.KDD).

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 planem położony jest w strefie PU - obszary istniejącej i projektowanej zabudowy produkcyjno-usługowej na terenie wiejskim, o funkcjach:

- funkcja podstawowa – działalność produkcyjna (wytwórcza) rolnicza i nie związana z rolnictwem oraz składy, magazyny, usługi, handel, a także parki technologiczne, centra logistyczne i centra kongresowo-wystawiennicze (tereny aktywności gospodarczej),
- funkcja uzupełniająca – zabudowa administracyjna, socjalna i biurowa służąca obsłudze funkcji podstawowej oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja i zieleń izolacyjna,
- w przypadku występowania terenów mieszkaniowych w bezpośrednim sąsiedztwie w planach miejscowych należy przewidzieć odpowiednie zagospodarowanie go przez wprowadzenie odpowiednich buforów zieleni,
- w terenach obowiązuje zakaz wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej,
- dla terenów wykorzystywanych rolniczo dopuszcza się podtrzymanie dotychczasowego rolniczego sposobu użytkowania.

Dla strefy PU ustalono następujące wskaźniki zagospodarowania terenu: intensywność zabudowy: maksymalnie 1,8, udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 10%, minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: w dostosowaniu do prowadzonej działalności.

W studium dopuszczono odstępstwa od ustalanych funkcji pod następującymi warunkami:

- 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;*
- 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;*
- 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;*
- 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 teczkę dokumentującej prace planistyczne.*

1.4. Ustalenia projektu planu

W obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- teren 1MNW-U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług; dopuszcza się:
 - lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW lokalizowanych na budynkach;
- teren 2P-U: teren produkcji lub usług; dopuszcza się:
 - przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - lokalizację odnawialnych źródeł energii promieniowania słonecznego o mocy bez ograniczeń

lokalizowanych na budynkach, innych o mocy do 500 kW;

- we wszystkich terenach wyklucza się urządzenia wykorzystujące energię wiatru, nie dotyczy zasilania punktów oświetleniowych.

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają:

- teren 4KDD: projektowana droga publiczna połączona z projektowaną drogą publiczną po południowej stronie obszaru objętego planem oraz z istniejącą drogą wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem;

- b) teren 5KDD: istniejąca droga, projektowana jako droga publiczna, prowadząca wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem, prowadząca w kierunku północnym do miejscowości Koniecwałd a w kierunku południowym do miejscowości Kępina;
- 5) teren 6KR: teren projektowanej drogi wewnętrznej połączonej z projektowaną drogą publiczną po południowej stronie obszaru objętego planem.

Zakaz wjazdu z drogi krajowej nr 55.

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 dopuszczono w terenie 1MN-U lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ponieważ funkcja ta jest zgodna z obowiązującym planem. Zmiana obowiązującego planu dotyczy ustalenia zasad lokalizacji odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem ich lokalizacji wyłączenie na dachach budynków.

Ustalone w planie funkcje nie naruszają ustaleń studium.

Bilans terenów:

- teren oznaczony symbolem 1MNW-U (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług) pow. 2,715 ha,
- teren oznaczony symbolem 2U-P (produkcji lub usług) o pow. 16,124 ha,
- tereny oznaczony symbolem 3KDG, 4KDD, 5KDD (drogi publiczne dojazdowe) o pow. 1,745 ha,
- teren oznaczony symbolem 6KR (droga wewnętrzna) o pow. 0,293 ha.

Razem powierzchnia: 20,877 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, elewacji), usytuowanie budynków w terenie 1MNW-U oraz wskaźniki zabudowy. Parametry te są dostosowane do otaczającej zabudowy i krajobrazu.

2.2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju.

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

- a) ustalenie zróżnicowanych funkcji:
- produkcji, w tym przemysłu, składów, magazynów, które pozwolą na stworzenie nowych miejsc pracy,
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które umożliwią realizację nowych mieszkań, poprawę warunków zamieszkania, stworzą ofertę dla osiedlania się nowych mieszkańców,
 - usług, które poprawią stan wyposażenia w usługi i dostępność do usług dla mieszkańców,
- b) ustalenie ochrony istniejących zadrzewień i wymóg wprowadzenia stref zieleni i stref zieleni izolacyjno-krajobrazowej oraz powierzchni biologicznie czynnej na działkach,
- c) ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych, co zapewni bezpieczeństwo ludzi, obiektów i urządzeń,
- d) ustalenie zasad realizacji inwestycji i prowadzenia działalności gospodarczej z uwzględnieniem ochrony wód, powietrza, krajobrazu,

e) ustalenie zasad wykorzystania odnawialnych źródeł energii.

2.3. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Obszar objęty planem jest zabudowany tylko w części południowo – zachodniej, gdzie znajduje się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.

Planowane zagospodarowanie terenu na funkcje nierolnicze (zgodnie z obowiązującym planem) spowoduje przekształcenie krajobrazu rolniczego na krajobrazu przemysłowo - usługowy i mieszkaniowy. W celu ograniczenia negatywnego wpływu obiektów kubaturowych na otaczający krajobraz ustalono wymóg wprowadzenia stref zieleni izolacyjno-krajobrazowej wokół terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną i magazynową oraz wymóg nasadzeń drzew w drogach obsługujących tereny.

Ponadto ustalono kolorystykę dla elewacji i dachów, z wykluczeniem kolorów agresywnie oddziałujących w krajobrazie.

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

Obszar objęty planem położony jest poza obszarami podlegającymi ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody. W ustaleniach planu określono warunki realizacji inwestycji z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska przyrodniczego, wód powierzchniowych i podziemnych i powietrza. Ustalono wymóg zachowania istniejących grup i ciągów zieleni oznaczonych na rysunku planu oraz utrzymania ciągłości systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem ich przebudowy. W obszarze objętym planem występują grunty rolne klasy IV, V i VI, przeznaczone na cele nierolnicze w obowiązującym planie miejscowym, które nie wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.

W obszarze objętym planem nie występują grunty leśne.

W obszarze objętym planem nie występują złoża kopalin.

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

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

W obszarze objętym planem występuje stanowisko archeologiczne, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, które obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej. W strefie obowiązują wymogi wynikające z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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 obiektów infrastruktury technicznej,
- stref ochrony funkcyjnej wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV,
- strefy kontrolowanej wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200,
- wymogów realizacji w terenach inwestycji 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 projektowaniu dróg i innych terenach ogólnodostępnych.

2.7. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Walory ekonomiczne obszaru objętego planem wynikają z położenia przy drodze krajowej nr 55, w niedużej odległości od planowanej obwodnicy miasta Sztumu, brakiem zabudowy na przeważającej powierzchni terenu – nie ma więc ograniczeń w usytuowaniu budynków.

Walory te zostały wykorzystane poprzez ustalenie funkcji produkcji, w tym przemysłu, składów, magazynów oraz usług.

2.8. Prawo własności.

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez:

- utrzymanie dla działek stanowiących własność osób fizycznych funkcji takich jak w obowiązującym planie,
- ustalenie wskaźników zagospodarowania pozwalających na ich jak najbardziej ekonomiczne wykorzystanie z uwzględnieniem ochrony środowiska przyrodniczego.

Plan nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych – poza przeznaczeniem fragmentów działki 200/4 na funkcje drogi publicznej 5KDD.

2.9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Wymagania zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie:

- stref ochrony funkcyjnie wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV,
- strefy kontrolowanej wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200,
- podanie informacji, że objęty planem znajduje się w strefie kontrolowanej (MCTR) lotniska wojskowego w Królewie Malborskim, w planie ustalono wymogi dotyczące ochrony urządzeń lotniczych przed negatywnym oddziaływaniem innej infrastruktury telekomunikacyjnej.

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 planem to: budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej wraz w budowę 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.

W planie uwzględniono przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV i gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 wraz ze strefami ochronnymi.

Utrzymano przebieg istniejącej drogi publicznej - drogi krajowej nr 55 (teren 3KDG).

Lokalne cele publiczne.

W planie dopuszczono realizację infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem, z ustaleniem zasad jej lokalizacji.

Utrzymano przebieg dróg publicznych: istniejącej drogi wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem, projektowane jako droga publiczna (teren 5KDD).

Utrzymano przebieg projektowanej drogi publicznej (teren 4KDD) i drogi wewnętrznej (teren 6KR) jak ustalono w obowiązującym planie.

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. 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.

2.13. 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 obiektów infrastruktury technicznej,
- stref ochrony funkcyjnie wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV,
- strefy kontrolowanej wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200.

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

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

3.ZAPEWNIENIE UDZIAŁU SPOŁECZEŃSTWA W PRACACH NAD SPORZĄDZANIEM AKTÓW PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM PRZY UŻYCIU ŚRODKÓW KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ ORAZ ZACHOWANIE JAWNOŚCI I PRZEJRZYSTOŚCI PROCEDUR PLANISTYCZNYCH

1. Burmistrz Miasta i Gminy Sztum zapewnił udział społeczeństwa w sporządzaniu projektu planu miejscowego poprzez obwieszczenie i ogłoszenie o podjęciu przez Radę Miejską uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Koniecwałdu, o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o przystąpieniu do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko a także o możliwości składania wniosków do planu, opublikowane:

- 1) w gazecie „Dziennik Bałtycki” w dniu 19.01.2024 r.
- 2) na stronie internetowej <https://bip/sztum.pl> w dniu 19.01.2024 r.
- 3) na stronie internetowej <https://sztum.pl/aktualnosci> w dniu 19.01.2024 r.
- 4) na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Sztum w dniu 19.01.2024 r.
- 5) na tablicy ogłoszeń w Koniecwałdzie w dniu 19.01.2024 r.

2. Burmistrz Miasta i Gminy Sztum zapewnił udział społeczeństwa w sporządzaniu projektu planu poprzez ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych i ich formie w dniach od 20.08.2024 r. do 20.09.2024 r., opublikowane ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych i ich formie, dotyczących projektu planu opublikowane:

- 1) w gazecie „Dziennik Bałtycki” ,
- 2) na stronie internetowej <https://bip/sztum.pl>,
- 3) na stronie internetowej <https://sztum.pl/aktualnosci/> ,
- 4) na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Sztum,
- 5) na tablicy ogłoszeń w Koniecwałdzie.

3. Burmistrz Miasta i Gminy Sztum zapewnił możliwość zapoznania się z projektem planu miejscowego, który opublikowano wraz z wnioskami złożonymi do planu, na stronie internetowej <https://bip/sztum.pl>.

4. W trakcie konsultacji społecznych nie złożono wniosków ani uwag do planu.

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 nie złożono wniosków do planu.

Do planu nie wykonano analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Wnioski wynikające z tych uwarunkowań ujęto w pkt. 2.4, 2.5, 2.7.

4. W PRZYPADKU SYTUOWANIA NOWEJ ZABUDOWY, UWZGLĘDNIENIE WYMAGAŃ ŁADU PRZESTRZENNEGO, WALORÓW PRZYRODNICZYCH PRZESTRZENI, EFEKTYWNEGO GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ 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 planem przylega do ul. Sienkiewicza, po której przebiegają trasy linii samochodowego transportu publicznego. Możliwe jest ograniczenie transportochłonności układu przestrzennego i korzystanie z transportu publicznego.

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

W obszarze objętym planem piesi i rowerzyści mogą przemieszczać się po:

- ścieżce rowerowej w drodze 5KDG,
- drodze wewnętrznej 6KR,
- drogach 4KDD i 5KDD: drogi zaprojektowano o szerokości 15m, co pozwala na wydzielenie ścieżki rowerowej.

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

Dla obszaru objętego planem obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Koniecwałd, uchwalony uchwałą nr XXII.175.2016 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 27 kwietnia 2016 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2016 r. poz. 2075. Przeznaczenie terenów w obowiązującym planie opisano w pkt 1.3, ppkt1). Ustalono 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 I SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

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 oraz zaistnienia sytuacji prawnej np. zmiany przepisów czy zmiany uwarunkowań. Sporządzenie niniejszego planu wynika z wniosku Burmistrza Miasta i Gminy Sztum i ma na celu określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego w dostosowaniu do perspektywicznego zainwestowania i wdrażania działań rozwojowych Parku Przemysłowego w Koniecwałdzie.

Sporządzenie planu jest zgodne z wynikami ww. Analizy.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania w planie miejscowym nastąpi na etapie realizacji inwestycji na podstawie decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę (dla inwestycji wymagających takiej decyzji) lub na etapie zgłoszenia inwestycji. Art. 34 ust. 2 ustawy z dnia . 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) stanowi „Zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu, stopnia skomplikowania robót budowlanych oraz w zależności od przeznaczenia projektowanego obiektu określać niezbędne warunki do korzystania z obiektu przez osoby ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.” Proces budowlany na obszarze planu podlegał będzie kontroli właściwych organów na podstawie przepisów odrębnych.

6. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE W TYM BUDŻET GMINY.

Realizacja ustaleń projektu planu będzie wymagała poniesienia przez gminę kosztów:

- na budowę budowa sieci wodociągowej wraz z urządzeniami w drodze publicznej 4KDD oraz w drodze wewnętrznej 6KR o łącznej długości ok.780 mb;
- na budowę sieci kanalizacji sanitarnej wraz z urządzeniami w drogach publicznych 4KDD, 5KDD oraz w drodze wewnętrznej 6KR o łącznej długości 1050 mb.
- budowę dróg publicznych 4KDD i 5KDD wraz z oświetleniem;
- wykup terenu o pow. ok. 830 m² z działki nr 200/4 na realizację drogi 5KDD.

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

- dochody z tytułu podatków o gruntów i budynków po realizacji zabudowy w terenach 1P-U i 2MNW-U,
- 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.

Realizacja planu wymaga wykupu działek stanowiących własność prywatną o pow. 0,1083 ha na cele publiczne – poszerzenie drogi 5KDD. Dla terenów prywatnych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową oraz tylko jednorodzinną ustalono wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%. Dla terenów stanowiących własność gminy Sztum, oraz dla których nie zmieniono przeznaczenia terenu, nie ustalono wysokości stawki procentowej.