

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

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w Sztumskiej Wsi.**

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.554.2023 z dnia 29 listopada 2023 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Sztumskiej Wsi, na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Sztum,

**Rada Miejska w Sztumie uchwala, co następuje:**

**§ 1.** 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Sztumskiej Wsi 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 Sztumskiej Wsi w granicach oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni ok. 38,24 ha, zwany dalej planem.

**§ 2.** Integralną częścią uchwały są:

- 1) część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Sztumskiej Wsi 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 Sztumskiej Wsi zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Sztumskiej Wsi, 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 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: 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) oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: poz.1 cyfra oznaczająca numer terenu, poz. 2- symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu;
- 2) granice obszaru objętego planem miejscowym;

- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - a) KDGP: teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
  - b) RN: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
  - c) RZ: teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 6) strefa ochrony ekspozycji na historyczny zespół Starego Miasta i zespół zamkowy w Sztumie i strefa ochrony krajobrazu kulturowego – cały obszar objęty planem miejscowym;
- 7) historyczne siedlisko;
- 8) historyczny dziedziniec gospodarczy;
- 9) IE - pas ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 10) istniejący rów melioracyjny;

#### 4. Oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu:

- 1) istniejący zbiornik wodny.
- 2) droga powiatowa;
- 3) gleby pochodzenia organicznego.

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 miejscowym.

#### 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.

7. W obszarze objętym planem występują ogólnodostępne tereny publiczne: droga publiczna oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDGP; zasady zagospodarowania podano w karcie tego terenu.

8. 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; 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, 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), 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) jaskrawa kolorystyka: kolor materiałów budowlanych przejaskrawiony, połyskujący, o wysokiej intensywności barw oraz nie będący kolorem naturalnym - tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn: cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beży, jasnoszarych, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno);
- 6) 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 ziemią,
  - b) takich elementów budynku jak: loggie, balkony, wykusze, elementy wejść do budynków (schody, podesty, pochylnia dla niepełnosprawnych i ich zadaszenia), które mogą przekraczać tę linię o maksymalnie 1,50 m; okapy dachu mogą przekraczać tę linię maksymalnie o 0,80 m;
- 6) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje: w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 7) przepisy odrębne: przepisy ustaw i akty wykonawcze do tych ustaw oraz przepisy prawa lokalnego (np. uchwały sejmiku województwa, rozporządzenia wojewody);
- 8) 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;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej: w rozumieniu definicji zwartej w art. 2 pkt 29 pkt zmiany ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) udział powierzchni zabudowy: w rozumieniu definicji zwartej w art. 2 pkt 35 zmiany ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne.**

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

1. Elementy zagospodarowania przestrzennego, wymagające ukształtowania lub rewaloryzacji:

- 1) na obszarze objętym planem ochrony wymaga ekspozycja na historyczny zespół starego miasta i zespół zamkowy w Sztumie oraz krajobraz kulturowy; zasady ochrony zawarto 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 stosować: drewno, kamień, cegłę w kolorze czerwonym (dopuszcza się licówki ceglane), tynk w odcieniach koloru jasnego beżowego, jasnego szarego, złamanej bieli; dopuszcza się stosowanie innych kolorów na maksymalnie 20% powierzchni jednej elewacji; wyklucza się stosowanie jaskrawej kolorystyki i sidingu;

- b) dla dachów stosować: dachówkę ceramiczną, blachodachówkę, blachę na rąbek stojący; wyklucza się dachówkę angobowaną; dla dachów stromych wyklucza się pokrycia w odcieniu czerni, grafitu, szarości; kolory pokryć dachowych powinny mieć jednolitą kolorystykę w obrębie całego budynku, z dopuszczeniem stosowania odmiennych kolorów dla dachów nad wejściami do budynku; dopuszcza się wyłącznie stosowanie pokryć dachowych o matowym wykończeniu; dopuszcza się montaż okien połaciowych, lukarn i wystawek; lukarny i wystawki nie powinny przekraczać 30% długości okapu dachu i 30% powierzchni połaci dachu; wystawki o dachach dwuspadowych symetrycznych o kalenicach prostopadłych do kalenicy dachu głównego dachu; lukarny o dachach pulpitowych lub dwuspadowych symetrycznych o kalenicach prostopadłych do kalenicy dachu głównego;
  - c) dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie całego budynku;
  - d) kolorystyka drzwi wejściowych może inna lub spójna z kolorem stolarki okiennej.
- 2) ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce budowlanej pod względem kolorystycznym pokrycia dachowego oraz elewacji; dla nowej zabudowy towarzyszącej istniejącej zabudowie ustala się nawiązanie formą architektoniczną i wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej;
  - 3) obowiązuje maksymalny poziom posadzki parteru budynków 0,80 m n.p.t.; w sytuacji spadku terenu przy wejściu do budynku, który nie pozwala na zachowanie tej wartości dopuszcza się maksymalny poziom posadzki do 1,20 m n.p.t.;
  - 4) pozostałe zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, kształtujące ład przestrzenny zostały podane w ustaleniach szczegółowych - kartach terenów;
  - 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 kartach terenów wysokości dla inwestycji z zakresu łączności publicznej i elektroenergetyki.

3. Dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii: urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną i geotermalną o mocy ustalonej w kartach terenów; wyklucza się instalacje odnawialnych źródeł energii promieniowania słonecznego na połaciach dachów budynków eksponowanych z terenu drogi powiatowej oraz na elewacjach budynków; wyklucza się wszelkie biogazownie i urządzenia wykorzystujące energię wiatru – wykluczenie tych urządzeń nie dotyczy zasilania punktów oświetleniowych.

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

1. W obszarze objętym planem ustala się następujące zakazy:

- 1) prowadzenia działalności mogącej spowodować zanieczyszczenie środowiska, w tym:
  - a) powodujących emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska,
  - b) powodującą szkodę w dobrach materialnych lub kolidującą z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska;
  - c) stosowania substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska;
  - d) stosowania instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;



- e) stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby spowodować dostanie się ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
- 3) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów ochrony środowiska), nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg;

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) zachowanie drzew i krzewów występujących na nieużytkach; ewentualną wycinkę drzew i krzewów prowadzić poza okresem lęgowym ptaków; przed wycinką drzewa należy zinwentaryzować pod kątem zasiedlenia przez ptaki, owady i nietoperze oraz porosty; dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne; dopuszcza się wykorzystanie nieużytków do retencji wód;
- 3) stosowania dla kształtowania terenów powierzchni biologicznie czynnych gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych oraz z zastosowaniem drzew i krzewów;
- 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, urządzeń służących produkcji rolnej, dojazdów do nich oraz realizacji infrastruktury technicznej;
- 2) planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczania dla środowiska gruntowo - wodnego i wód oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych na obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 3) inwestycje realizować w sposób nienaruszający stosunki gruntowo – wodne, zachowując spójność systemu melioracyjnego całego obszaru oraz zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 4) dojazdy przechodzące przez zagłębienia terenów należy wyposażyć w przepusty umożliwiające migrację zwierząt;
- 5) do wykonania dojazdów, placów postojowych, miejsc postojowych zaleca się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych (gruntowych) lub półprzepuszczalnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami: dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla zabudowy zagrodowej;
- 7) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 9) obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami.

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

1. Obszar objęty planem położony jest w strefach ochrony historycznego zespołu Starego Miasta i zespołu zamkowego w Sztumie; w strefach następujące zakazy, nakazy i ograniczenia:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych z dopuszczeniem obiektów zaplecza budowy na okres realizacji inwestycji;
- 2) zakaz lokalizacji elementów negatywnie oddziałujących na krajobraz kulturowy w tym obiektów wielkokubaturowych i wielkoobszarowych oraz subdominant;
- 3) ograniczenie gabarytów i wskaźników zabudowy zgodnie z ustaleniami podanymi w kartach terenów.

2. 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 dojazdów (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni).

3. W obszarze objętym planem – w terenach 4RZ i 5RZ występują historyczne siedliska, oznaczone na rysunku planu; ochronie podlega lokalizacja budynków wokół historycznego dziedzińca gospodarczego oraz usytuowanie ich kalenicy względem siebie.

4. Dla historycznych siedlisk - oznaczonych na rysunku planu oraz nowo projektowanych siedlisk rolniczych ustala się następujące zasady kształtowania z poszanowaniem tradycji budowlanej siedlisk rolnych:

- 1) obowiązek kształtowania siedlisk z zachowaniem czworobocznego dziedzińca gospodarczego;
- 2) sytuowanie budynków mieszkalnych (budynków mieszkalno-gospodarczych) na froncie działki, kalenicą równoległą do drogi, na froncie działki; budynki towarzyszące – gospodarcze, garaże sytuować kalenicą prostopadłą lub równoległą do budynku mieszkalnego w zagrodzie wielobudynkowej; w zagrodzie dwubudynkowej budynek towarzyszący – gospodarczy, garaż sytuować kalenicą równoległą do kalenicy dachu budynku mieszkalnego.

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

1. Cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się w strefie kontrolowanej (MCTR) lotniska wojskowego w Królewie Malborskim; zagospodarowanie terenów powinno być realizowane zgodnie z ustawą Prawo lotnicze; infrastruktura telekomunikacyjna nie może oddziaływać negatywnie na funkcjonowanie urządzeń i sprzętu wojskowego, w tym systemów łączności zlokalizowanych na terenach kompleksu wojskowego (dotyczy emisji i potencjalnego zakłócenia pasma lotniczego).

2. W granicach obszaru objętego planem miejscowym:

- 1) znajdują się urządzenia melioracji wodnych i zmeliorowanych gruntów: rowy melioracyjne, zbiorniki wodne, żarutowane odcinki rowów z wylotami, studnie; wzdłuż skarp rowów oraz zbiornika wodnego należy pozostawić pas o szerokości 3 m bez nasadzeń drzew i krzewów, oraz innych obiektów mogących stanowić przeszkodę;
- 2) mogą występować niezainwentaryzowane dreny i sączki drenarskie, które w przypadku ewentualnego ich przerwania należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania;
- 3) w przypadku prowadzenia robót ingerujących w obiekty wymienione w pkt 1 i 2, należy uzyskać opinie zarządcy tych obiektów.

3. Przez obszar objęty planem miejscowym przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV; wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej (IE) o szerokości 14,00 m, po 7 m od osi linii w obie strony, 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; 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 z przepisami odrębnymi;
- 2) do obiektów pozostałych wyznaczyć i wykonać dojazdy z przepisami odrębnymi;

3) 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: dowolna.
- 2) minimalna szerokość frontu działek: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, do którego przylega działka: dowolny.

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

1. Obszar objęty planem powiązany jest komunikacyjnie z układem zewnętrznym istniejącą drogą powiatową nr 3141G Sztum – Watkowice, prowadzącą wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego planem (położoną poza obszarem objętym planem)

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

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

- 1) ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych: budynki mieszkalne: 1,50 mp na lokal mieszkalny,
- 2) na terenie działki objętej inwestycją zapewnić miejsca postojowe dla maszyn i pojazdów służących gospodarce rolnej;
- 3) wymagane miejsca postojowe realizować w obrębie działki objętej inwestycją: na powierzchni terenu, w garażu wbudowanym lub w wydzielonym obiekcie; publicznych lub ogólnodostępnych miejsc parkingowych zlokalizowanych w pasach drogowych terenów 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 obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych we wszystkich terenach, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) infrastrukturę techniczną nadziemną realizować w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazowych i środowiskowych, infrastrukturę techniczną podziemną realizować w sposób umożliwiający przemieszczanie się dziko żyjących zwierząt.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

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

3. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) etapowo, to jest do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych 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; odprowadzenie ścieków rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 z dachów i nawierzchni utwardzonych do zbiorników retencyjnych, ogrodów deszczowych lub studni chłonnych realizowanych na terenie objętym inwestycją lub na teren przyległy, do którego inwestor ma tytuł prawny; wyklucza się odprowadzenie wód na teren drogi powiatowej i na teren drogi 1KDGP;
- 2) wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w dotychczasowy sposób; przy rozbudowie obiektów obowiązują ustalenia j.w.

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) usunięcie wszelkich kolizji istniejących sieci elektroenergetycznych z planowaną zabudową w porozumieniu z zarządcą sieci;
- 3) 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 lokalizacji nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie.

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

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

**§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.** W terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDGP, do czasu realizacji tej drogi dopuszcza się użytkowanie gruntów rolnych oraz nadziemną i podziemną infrastrukturę techniczną.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe.**

#### **§ 13. Karta terenu o symbolu: 1KDGP (powierzchnia ok. 2,1941 ha).**

##### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, projektowana obwodnica miasta Sztum, trasa drogi krajowej nr 55;

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: zgodnie z § 6.

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

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7 ust. 1 i 2;

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 budowlanych: 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) teren znajduje się w strefie kontrolowanej (MCTR) lotniska wojskowego w Królewie Malborskim, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1;

2) w terenie znajdują się urządzenia melioracji wodnych i zmeliorowanych gruntów oraz mogą występować niezainwentaryzowane dreny i sączki drenarskie; obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2;

3) przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV; wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej (IE), w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 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: 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 § 10.

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; teren przeznaczony jest na realizację inwestycji celu publicznego.

**§ 14. Karta terenu o symbolu: 2RN (powierzchnia ok.15,9484 ha); 3RN (powierzchnia ok. 13,5173 ha).**

1. Przeznaczenie terenu:

1) teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

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

a) infrastruktura techniczna dopuszczona przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych; w terenach występowania gleb pochodzenia organicznego dopuszcza się tylko napowietrzne linie elektroenergetyczne;

b) silosy dla potrzeb rolnictwa;

3) wyklucza się: urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii.

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

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

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

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7 ust. 1 i 2.

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: 0,90;
- 5) gabaryty obiektów budowlanych: 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) teren znajduje się w strefie kontrolowanej (MCTR) lotniska wojskowego w Królewie Malborskim, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1;
- 2) w terenie występują znajdują się urządzenia melioracji wodnych i zmeliorowanych gruntów oraz mogą występować niezainwentaryzowane dreny i sączki drenarskie, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2;
- 3) przez tereny przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV; wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej (IE), w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.3.

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 odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej powiatowej, przyległej do obszaru objętego planem od strony zachodniej (położonej poza obszarem objętym planem), przez teren 4RZ i 5RZ, z dróg przyległych do obszaru objętego planem;
- 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, nie zmienia się przeznaczenia terenu.

## **§ 15. Karta terenu o symbolu: 4RZ (powierzchnia ok. 2,7293 ha); 5RZ(powierzchnia 3,8478 ha)**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki, budowle, urządzenia związane z rolnictwem;
  - b) infrastruktura techniczna niewymagająca uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze,
  - c) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 5 ust.3.

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

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

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

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

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 i 2;
- 2) w terenach występują historyczne siedliska a w ich obrębie historyczne dziedzince gospodarcze; obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.3;
- 3) dla historycznych siedlisk oznaczonych na rysunku planu oraz dla projektowanych siedlisk rolniczych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.4.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30 terenu działki siedliskowej;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,90 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,60);
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50 terenu działki siedliskowej;
- 5) gabaryty obiektów:
  - a) budynki mieszkalne: wysokość do 9,50 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną; dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
  - b) budynki pozostałe: wysokość do 10,50 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną, dach jednospadowy lub dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
  - c) obiekty towarzyszące: wysokość do 6,00 m, jedna kondygnacja nadziemna, forma dachu dowolna;
  - d) inne obiekty budowlane: wysokość do 15,00 m, forma dachu dowolna;
- 6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: według ustaleń zawartych w § 10 ust.3.

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

- 1) teren znajduje się w strefie kontrolowanej (MCTR) lotniska wojskowego w Królewie Malborskim, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1;
- 2) w terenie występują znajdują się urządzenia melioracji wodnych i zmeliorowanych gruntów oraz mogą występować niezainwentaryzowane dreny i sączki drenarskie, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2;
- 3) przez tereny przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV; wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej (IE), w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.3.
- 4) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.4.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.

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

- 1) usytuowanie budynków: budynki sytuować dłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej terenu z drogą powiatową przyległą do terenów od strony zachodniej, z tolerancją do 15 stopni;
- 2) zasady podziału na działki: zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej powiatowej przyległej do terenu od strony zachodniej;
- 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%.

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

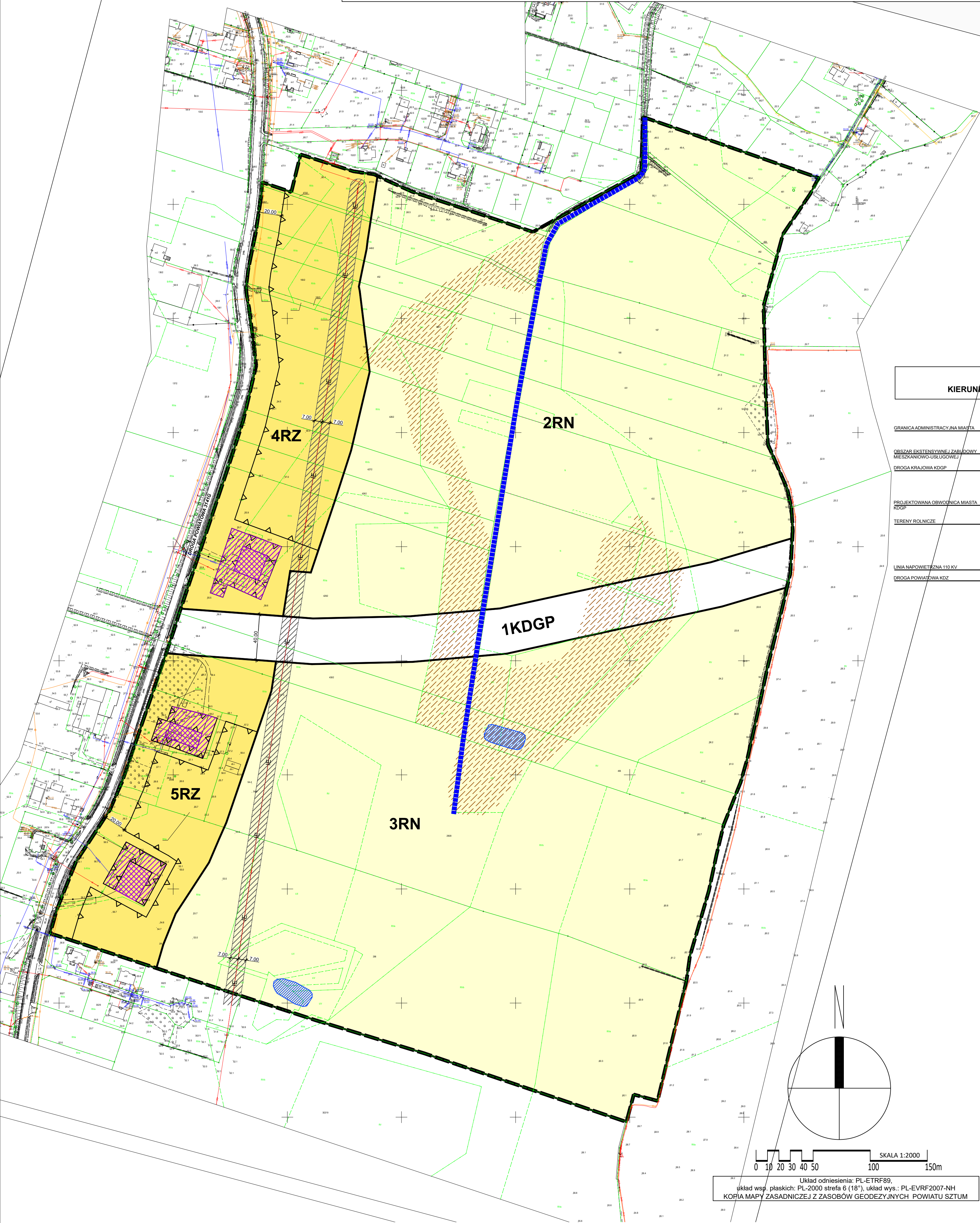
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

**Waldemar Fierek**



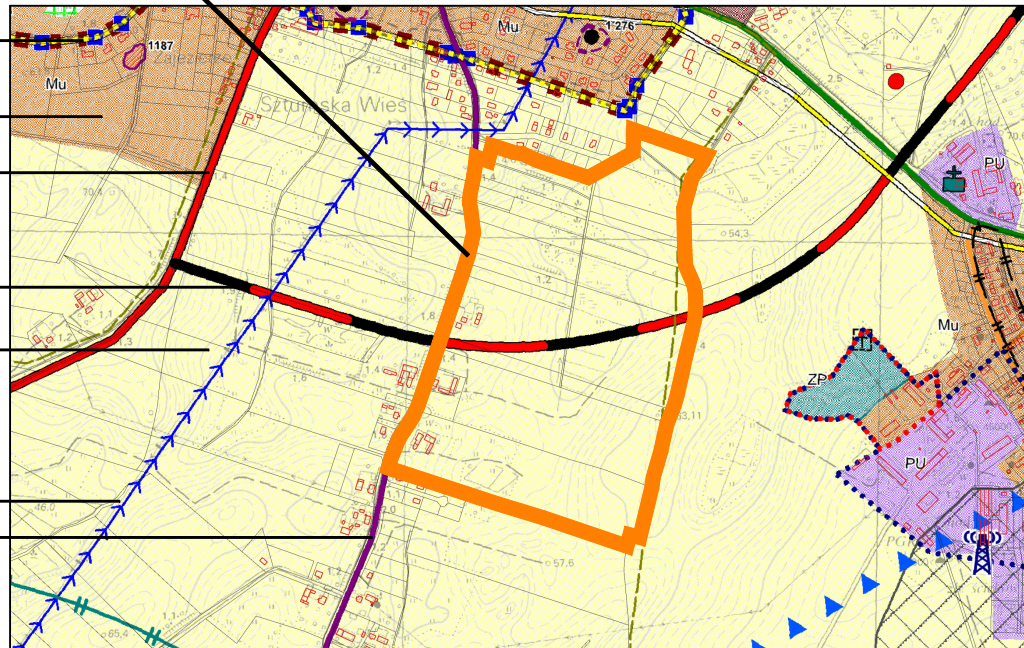
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W SZTUMSKIEJ WSI  
RYSUNEK PLANU , SKALA 1:2000  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR..... RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE  
Z DNIA .....



WYRYS Z OBOWIAZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKWAŃ I  
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SZTUM

GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA  
OBSZAR EKSTENSYWNEJ ZABUDOWY  
MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ  
DROGA KRAJOWA KDGP  
PROJEKTOWANA OBWOJOWNICA MIASTA  
KDGP  
TERENY ROLNICZE  
LINIA NAPIOWIETRZNA 110 KV  
DROGA POWIATOWA KDZ



OBJAŚNIENIA

- POZ.1  
**1RN**  
POZ.2
- OZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:  
POZ.1 – LICZBA OZNACZAJĄCA NUMER TERENU  
POZ.2 – SYMBOL LITEROWY OZNACZAJĄCY PRZEZNACZENIE TERENU
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

- KDGP** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ – TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- RN** TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- RZ** TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANY Z ROLNICTWEM

STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI NA HISTORYCZNY ZESPÓŁ STAREGO MIASTA I ZESPÓŁ ZAMKOWY W SZTUMIE I STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO – CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM

- HISTORYCZNE SIEDLISKO
- HISTORYCZNY DZIEDZINIEC GOSPODARCZY
- PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ ISTNIEJĄCEJ NAPIOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 KV
- ISTNIEJĄCY RÓW MELIORACYJNY

OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- ISTNIEJĄCY ZBIORNIK WODNY
- DROGA POWIATOWA 3141G DROGA POWIATOWA
- GLEBY POCHODZENIA ORGANICZNEGO

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

SIERPIEŃ 2024

PRACOWNIA  
ARCHITEKTURY  
STUDIOPROJEKT  
architekt Jakub Sienawski  
ul. Ieśna 40, 83-010 Rotmanka  
t: 6 0 6 3 7 0 7 3 5  
e: pracownia@studioprojekt.com  
nlp 957 067 07 71



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 Sztumskiej Wsi  
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. Na obszarze objętym planem nie występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej ani z zakresu infrastruktury komunikacyjnej zaliczone do zadań własnych gminy.

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 Sztumskiej Wsi,  
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 SZTUMSKIEJ WSI.**

### **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.554.2023 z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Sztumskiej Wsi. Celem sporządzenia planu jest określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego w dostosowaniu do obecnego i perspektywicznego zainwestowania oraz realizacji nowych, nieuciążliwych inwestycji związanych z rolnictwem.

#### 1.2. Charakterystyka istniejącego użytkowania i zainwestowania terenu

Obszar objęty planem położony jest w północnej części obrębu Sztumska Wieś, przy granicy z miastem Sztum, po wschodniej drogi powiatowej nr 3141G Sztum – Watkowice. Przy drodze występują trzy siedliska rolnicze, pozostały teren stanowią grunty rolne klasy IV, V, VI oraz nieużytki. W środkowej części terenów rolniczych znajduje się obniżenie terenu z krzewami, od którego w kierunku północnym prowadzi rów melioracyjny.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 38,24 ha.

Przez wschodnią część terenu przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV.

#### Stan własności

W obszarze objętym planem występują następujące formy własności:

- Gmina Sztum, która jest właścicielem działek z rowami melioracyjnymi,
- osoby fizyczne - są właścicielami pozostałych terenów.

#### 1.3. Stan formalno-prawny

1) obszar planu nie jest objęty planem miejscowym.

2) dla obszaru objętego planem wydano Decyzje o warunkach zabudowy:

- dla działek nr 295/3 i 295/6 - dla rozbudowy budynku gospodarczego o wiatę,
- dla działki nr 295/8 - dla budowy farmy fotowoltaicznej o mocy do 4 MW (pow. do 2 ha).

3) 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 terenach rolniczych.

*Funkcja podstawowa – tereny rolnicze przeznaczone pod działalność rolniczą, w szczególności produkcję roślinną lub zwierzęcą, w tym produkcję ogrodniczą, sadowniczą, pszczelarską, rybną i leśną.*

*Funkcja uzupełniająca – inwestycje celu publicznego (na gruntach pozyskanych od ANR i Skarbu Państwa), agroturystyka, mieszkalnictwo niezwiązane z funkcją rolniczą, pod zalesienia, eksploatacje kopalin pospolitych, parkingi, infrastruktura techniczna, w tym lokalizacja farm lub pojedynczych elektrowni wiatrowych oraz innych źródeł energii odnawialnej.*

*Dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej (wypełnienie), jako kontynuację poprzez sąsiedztwo z terenami o tożsamym przeznaczeniu. Jednak wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej nie może powodować nadużyć prowadzących do nadmiernego rozproszenia zabudowy na terenie gminy.*

#### 1.4. Ustalenia projektu planu

W obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:

1) teren 1KDGP: teren komunikacji drogowej publicznej, przeznaczony na budowę obwodnicy miasta Sztum; użytkowanie tymczasowe – uprawy rolnicze, dopuszcza się infrastrukturę nadziemną i podziemną. Trasę drogi wyznaczono zgodnie ze Studium.

2) teren 2RN, 3RN: teren rolnictwa z zakazem zabudowy; dopuszcza się:

- infrastrukturę techniczną dopuszczoną przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych; w terenach występowania gruntów organicznych dopuszcza się tylko napowietrzne linie elektroenergetyczne,
- silosy dla potrzeb rolnictwa;

3) teren 4RZ, 5RZ: tereny zabudowy związanej z rolnictwem; dopuszcza się:

- urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW;
- infrastrukturę techniczną niewymagającą uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają:

- istniejąca droga powiatowa przyległa do obszaru objętego planem od strony zachodniej;
- inne drogi przyległe do obszaru objętego planem.

Ustalone w planie funkcje nie naruszają ustaleń studium.

Bilans terenów:

- teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego (1KDGP), pow. ok. 2,19 ha.
- teren rolnictwa z zakazem zabudowy (2RN, 3RN), pow. ok. 29,47 ha,
- teren zabudowy związanej z rolnictwem (4RZ, 5RZ), pow. 6,58 ha,

Razem powierzchnia: 38,24 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 nieprzekraczalne linie zabudowy, zasady kształtowania zabudowy (wysokości obiektów budowlanych, formy dachów, materiałów elewacyjnych elewacji) oraz wskaźniki zabudowy dostosowane do otaczającej zabudowy i krajobrazu.

### 2.2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Zrównoważony rozwój został zapewniony poprzez umożliwienie rozwoju gospodarstw rolnych przy uwzględnieniu zasad ochrony środowiska i przyrody.

W projekcie planu nie wskazano terenów rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z uwagi na ograniczenia wynikające ze studium - w studium obszar objęty planem przeznaczony jest na funkcje rolnicze, z dopuszczeniem jedynie uzupełnienia zabudowy jednorodzinnej w nawiązaniu do zabudowy istniejącej.

Wymagania zrównoważonego rozwoju zostały uwzględnione w planie przez:

- ustalenie ochrony istniejących rowów melioracyjnych, sieci drenarskiej, zadrzewień i wymóg wprowadzenia powierzchni biologicznie czynnej towarzyszącej zabudowie,
- ustalenie zasad realizacji inwestycji i prowadzenia działalności gospodarczej z uwzględnieniem ochrony wód, powietrza, krajobrazu,
- ustalenie zasad wykorzystania odnawialnych źródeł energii.

### 2.3. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Obszar objęty planem jest zabudowany tylko w części wschodniej, gdzie znajdują się trzy siedliska rolnicze. W planie ustalono zasady kształtowania zabudowy odpowiadające formom zabudowy historycznej, co zapewnia ład przestrzenny.

Ponadto ustalono kolorystykę dla elewacji i dachów, z wykluczeniem jaskrawej kolorystyki.

#### 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 drzew i krzewów na nieużytkach i ich wykorzystanie do okresowej retencji wód, zachowania urządzeń melioracyjnych dla utrzymania ciągłości systemu melioracyjnego.

W obszarze objętym planem występują grunty rolne klasy IV, V i VI oraz nieużytki – tereny te zachowane są w użytkowaniu rolniczym.

W obszarze objętym planem grunty leśne nie występują.

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 ochronie otoczenia historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta i zespołu zamkowego w Sztumie i w strefie ochrony krajobrazu kulturowego – w planie ustalono zasady ich ochrony.

W części zachodniej obszaru objętego planem występują historyczne siedliska - w planie ustalono zasady ochrony ich historycznej kompozycji, ustalono zasady lokalizacji budynków w ich obrębie oraz zasady lokalizacji nowych siedlisk rolniczych.

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

Wymagania te zostały uwzględnione w planie poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących:

- zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z dopuszczeniem dróg i infrastruktury technicznej,
- wyznaczenia stref ochrony funkcyjnie wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV,
- zasad ochrony urządzeń melioracji wodnych,
- ochrony przeciwpożarowej.

W projekcie planu nie wprowadzono ustaleń dotyczących zabezpieczenia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami ze względu na brak terenów wskazanych pod usługi i terenów publicznych (innych niż droga)

#### 2.7. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Walory ekonomiczne obszaru objętego planem wynikają z położenia przy drodze powiatowej prowadzącej do Postolina i Watkowice, wzdłuż której przebiega sieć wodociągowa i energetyczna.

W planie ustalono tereny inwestycje - wyłączenie tereny zabudowy zagrodowej - tylko wzdłuż drogi powiatowej, co wynika z takiego przeznaczenia w studium oraz z ochrony przestrzeni rolniczej przed zabudową oraz z ochrony środowiska przyrodniczego.

#### 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 środowiska przyrodniczego.

Plan nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych.

## 2.9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Wymagania zostały uwzględnione poprzez:

- wprowadzenie informacji o położeniu obszaru objętego planem w strefie kontrolowanej w (MCTR) lotniska wojskowego w Królewie Malborskim,
- wyznaczenie stref ochrony funkcyjnie wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.

## 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 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.

W obszarze objętym planem ustalono zgodnie ze Studium teren dla przebiegu obwodnicy miasta Sztumu jako drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego, z dopuszczeniem tymczasowego użytkowania rolniczego do czasu realizacji inwestycji docelowej.

### Lokalne cele publiczne.

W planie dopuszczono realizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, wykluczenie ich lokalizacji na glebach pochodzenia organicznego oraz pod warunkiem uwzględnienia przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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

Jak wyżej.

## 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 dróg i obiektów infrastruktury technicznej,
- stref ochrony funkcyjnej wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.

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

Obszar objęty planem przeznaczony jest w przeważającej części na funkcje rolnicze z zakazem zabudowy.

Ze względów przyrodniczych i środowiskowych w terenach występowania gleb pochodzenia organicznego wykluczono lokalizację infrastruktury technicznej podziemnej oraz wymóg zachowanie drzew i krzewów występujących na nieużytkach.

### **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 w Sztumskiej Wsi, 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”
- 2) na stronie internetowej <https://bip/sztum.pl> od dnia 19.01.2024 r.
- 3) na stronie internetowej <https://sztum.pl/aktualnosci/> od dnia 19.01.2024 r.
- 4) na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Sztum od dnia 19.01.2024 r.
- 5) na tablicy ogłoszeń w Sztumskiej Wsi od dnia 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 sierpnia 2024 r. do dnia 20 września 2024 r.

O rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu ww. planu Burmistrz Miasta i Gminy Sztum zawiadomił obwieszczeniem, opublikowanym:

- w dniu 16 sierpnia w prasie - Dzienniku Bałtyckim,
  - w dniu 16 sierpnia 2024 r. na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej: <https://bip.sztum.pl/1222.html>,
  - w dniu 16 sierpnia 2024 r. na stronie internetowej miasta i gminy Sztum: <https://sztum.pl/1186.html>,
  - w dniu 16 sierpnia 2024 r. na Tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Sztum.
3. Projekt MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W SZTUMSKIEJ WSI został udostępniony w terminie trwania konsultacji społecznych:
- w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Sztum, ul. Mickiewicza 39, pokój nr 40 w godzinach pracy Urzędu,
  - na stronie internetowej <https://bip.sztum.pl/1222.html>,
  - na stronie internetowej <https://sztum.pl/1186.html>.

4. Zgodnie z art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ.U. z 2024 r. poz. 1130) udział interesariuszy zapewniono poprzez następujące formy konsultacji społecznych:

- 1) zbieranie uwag do projektu planu od dnia 20 sierpnia 2024 r. do dnia 20 września 2024 r.,
- 2) dyskusję publiczną – otwarte spotkanie, które odbyło się w dniu 11 września 2024 r. o godz. 15 30, w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Sztum, ul. Mickiewicza 39 w sali nr 33,
- 3) dyżur głównego projektanta planu, który odbył się w dniu 11 września 2024 r. o godz. 16 30, w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Sztum, ul. Mickiewicza 39 w sali nr 33.

W trakcie konsultacji społecznych MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W SZTUMSKIEJ WSI:



1) złożono trzy pisma o takiej samej treści, zawierające uwagi i wnioski do projektu planu:

- a) pismo dwóch osób fizycznych, złożone w dniu 13 września 2024r.
- b) pismo jednej osoby fizycznej, złożone w dniu 20 września 2024 r.
- c) pismo firmy PVE Development sp. zo.o. 86-005 Białe Błota, Ul. Barycka 36F.

Uwagi dotyczyły działek nr 188, 192, 295/8, 426/2, 427/2, 428/3, 429/3, 430/2, 431, 432, 456 Obr. Sztumska Wieś i zawierają wniosek o oznaczenie działek jak teren produkcji energii-PEF, o mocy powyżej 500 kW (elektrownia słoneczna oraz magazyny energii o pow. zabudowy jednego magazynu 50 m2, trafostacji o pow. zabudowy do 75 m2), oraz wskaźniki: 80% zabudowy, wysokość 5m, pow. biolog. Czynna min. 10%.

Burmistrz Miasta i Gminy Sztum rozpatrzył złożone uwagi w dniu 4 października 2024 r. i ich nie uwzględnił, ze względu na:

- położenie w przestrzeni rolniczej, w której występują nieużytki otoczone krzewami i zadrzewieniami, tereny podmokłe, rowy melioracyjne i gleby pochodzenia organicznego (torfy),
- ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej w tym terenów częściowo podmokłych w których występują gleby organiczne (torfy),
- ochronę systemu melioracyjnego, którego naruszenie może spowodować zaburzenie gospodarki wodnej, zalewanie terenów rolniczych,
- ochronę walorów krajobrazowych,
- ochronę środowiska przyrodniczego, siedlisk ptaków i zwierząt żerujących i zasiedlających tereny zadrzewione i podmokłe.

### **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 wpłynął wniosek złożony przez PVE211 sp. z o.o. Bydgoszcz, ul. Chodkiewicza 7/1C, dotyczący oznaczenia działek nr 188, 192, 295/8, 426/2, 427/2, 428/2, 429/2, 430/2, 432, 432, 456 obr. Sztumska wieś, jako teren produkcji energii – wniosek nie został uwzględniony.

Do planu nie wykonano analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, ponieważ teren zachowuje się w użytkowaniu rolniczym, zgodnie z obecnym użytkowaniem.

### **4. ART. 1 UST. 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 drogi powiatowej prowadzącej ze Sztumu do Postolina i w odległości ok. 540 m od drogi wojewódzkiej prowadzącej ze Sztumu Dzierzgonia i do Prabut, 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 drodze powiatowej przyległej do terenu od strony wschodniej.

#### 4.3. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej.

Plan ustala możliwość lokalizacji nowej zabudowy wzdłuż drogi powiatowej:

- w terenach istniejących siedlisk rolniczych,
- w projektowanych terenach zabudowy związanej z rolnictwem;
- w projektowanych terenach zabudowy jednorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie takiej zabudowy.

Wskazane tereny planowanej zabudowy skupiają zabudowę z jednym paśmie inwestycyjnym, nie powodują rozproszenia zabudowy.

### **5. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO I SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA**

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 nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym. W wykonanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wskazano, iż plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego mogą być podejmowane w wypadku złożonych wniosków do planu uzasadnionych prawnie lub faktycznie, zaistnienia sytuacji prawnej np. zmiany przepisów czy zmiany uwarunkowań.

Sporządzenie niniejszego planu wynika z wniosku Burmistrza Miasta i Gminy Sztum i ma na celu określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego i ograniczenie inwestycji na obszarach rolniczych.

Sporządzenia 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 nie będzie wymagała poniesienia przez gminę kosztów w obszarze objętym planem.

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

- dochody z tytułu podatków od gruntów i budynków po realizacji zabudowy w terenach 4RZ i 5RZ,
  - 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 sieci kanalizacyjnej.
- Realizacja planu nie wymaga ponoszenia przez Gminę Sztum kosztów na wykup działek stanowiących własność prywatną na cele publiczne, realizacja drogi 1KDG stanowi inwestycję ponadlokalną.

Burmistrz Miasta i Gminy Sztum.