

UCHWAŁA NR IX.61.2024
RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE

z dnia 30 października 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 obiekt towarzyszący; 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;
- 7) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje: w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 8) przepisy odrębne: przepisy ustaw i akty wykonawcze do tych ustaw oraz przepisy prawa lokalnego (np. uchwały sejmiku województwa, rozporządzenia wojewody);
- 9) teren: teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający indywidualne oznaczenie –numer porządkowy i symbol przeznaczenia terenu, którego przeznaczenie zostało opisane w ustaleniach szczegółowych - karcie danego terenu, przeznaczony także pod drogi, dojazdy, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, odprowadzenia i gromadzenia wód opadowych o roztopowych, miejsca i place postojowe, placów postojowych, gospodarcze i zieleń oraz inne związane z użytkowaniem terenu;
- 10) udział powierzchni biologicznie czynnej: w rozumieniu definicji zwartej w art. 2 pkt 29 pkt zmiany ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) udział powierzchni zabudowy: w rozumieniu definicji 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 ład 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 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) dojazdy przechodzące przez zagłębienia terenów należy wyposażać 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, zarurowane 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 znajdując 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 niezinwentaryzowane 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. Szczególne 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.

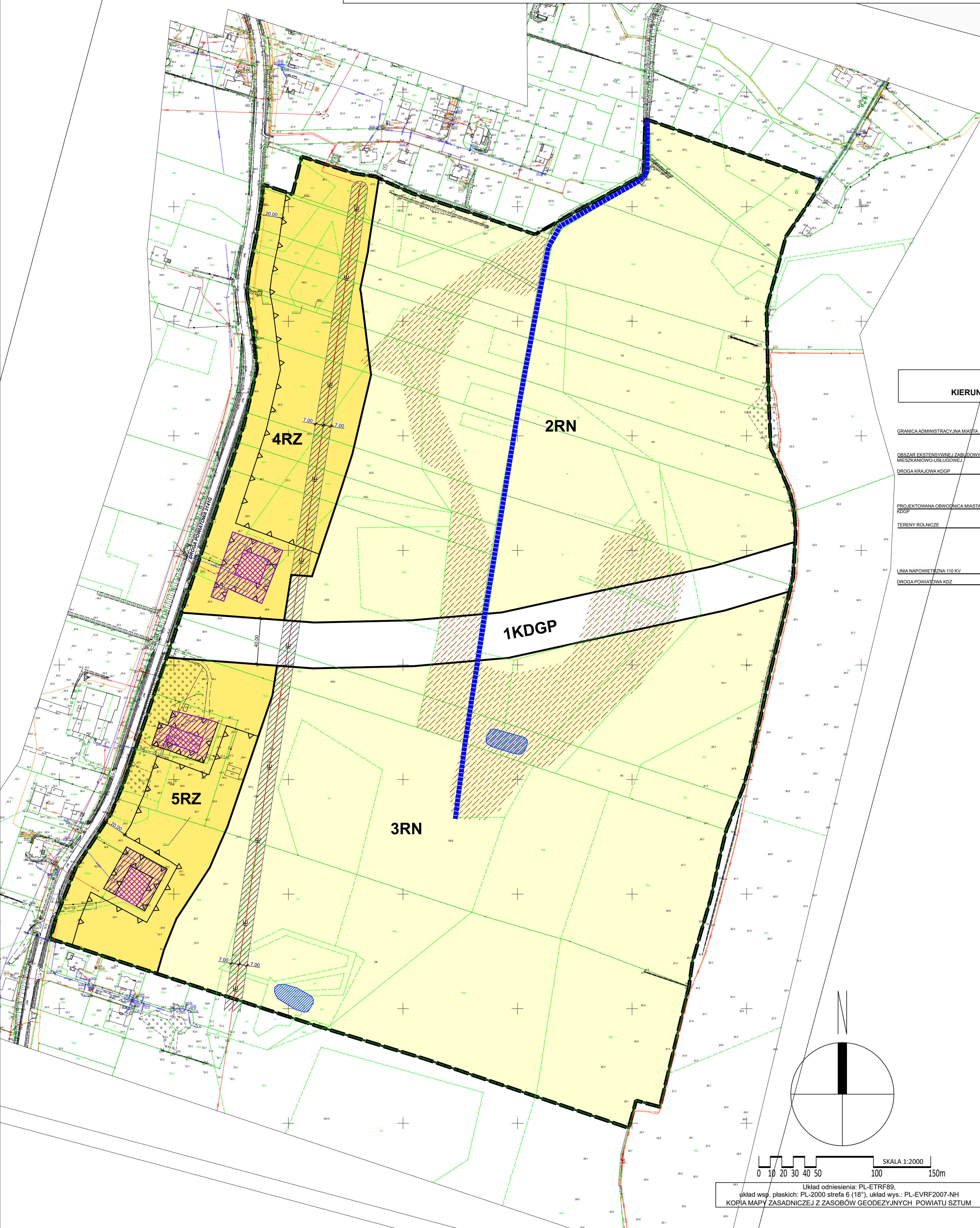
§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Sztum.

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

Przewodniczący Rady

Waldemar Fierek

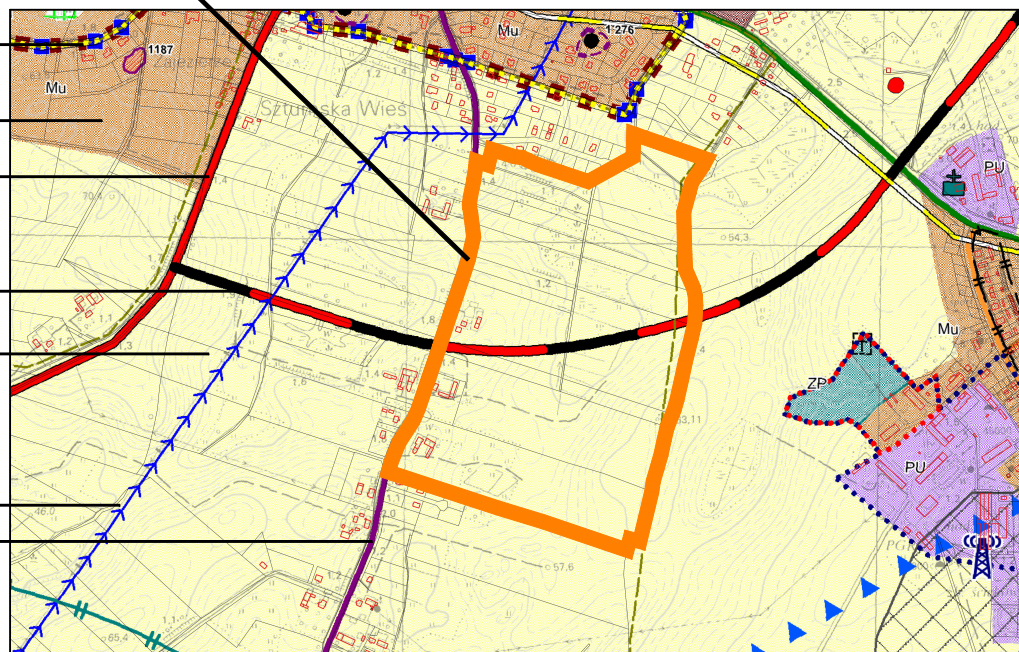
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W SZTUMSKIEJ WSI
RYSUNEK PLANU , SKALA 1:2000
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR: IX.61.2024 RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE
Z DNIA 30.10.2024 R.



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



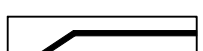
OBJAŚNIENIA

POZ.1
1RN
POZ.2

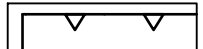
OZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:
POZ.1 – LICZBA OZNACZAJĄCA NUMER TERENU
POZ.2 – SYMBOL LITEROWY OZNACZAJĄCY PRZEZNACZENIE TERENU



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

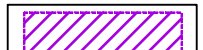
RN

TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY

RZ

TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANY Z ROLNICTWEM

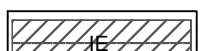
STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI NA HISTORYCZNY ZESPÓŁ STAREGO MIASTA I ZESPÓŁ
ZAMKOWY W SZTUMIE I STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
– CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM



HISTORYCZNE SIEDLISKO



HISTORYCZNY DZIEDZINIEC GOSPODARCZY

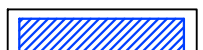


PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ ISTNIEJĄCEJ NAPIOWIETRZNEJ LINII
ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 KV

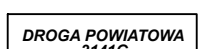


ISTNIEJĄCY RÓW MELIORACYJNY

OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU



ISTNIEJĄCY ZBIORNIK WODNY



DROGA POWIATOWA
3141G



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. Iasna 40, 83-010 Rotmanka
t: 606 370 735
e: pracownia@studioprojekt.co
nlp 957 067 07 71

SKALA 1:2000
0 10 20 30 40 50 100 150m

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX.61.2024
Rady Miejskiej w Sztumie
z dnia 30 października 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 IX.61.2024

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia 30 października 2024 r.

Zalacznik3.xml



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

UZASADNIENIE 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 rolnicza, 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 linii 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 PRZESTRZENNEGO 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.

Wyniki Głosowania do uchwały nr IX.61.2024

Głosowano w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Sztumskiej Wsi

ZA: 14, PRZECIW: 0, WSTRZYMUJĘ SIĘ: 0, BRAK GŁOSU:0, NIEOBECNI: 0

Wyniki imienne:

ZA (14)

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

Głosowanie z dnia: 30.10.2024, 16:59:54