

UCHWAŁA NR IX.62.2024
RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE

z dnia 30 października 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17 i art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), oraz ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. Poz. 40 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Sztumie nr LXIII.544.2023 z dnia 19 listopada 2023 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Koniecwałdzie,

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

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

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

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) część graficzna - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Koniecwałdzie w skali 1:2000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w Koniecwałdzie oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Koniecwałdzie, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

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

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

3. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: cyfra oznaczająca numer terenu, symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu;
- 5) przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

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

4. Oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu:

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

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

6. W obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do ustalania:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

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

1) dach:

- a) symetryczny: dach, którego główne połączenie są symetryczne względem płaszczyzny poziomej, tj. mają ten sam kąt nachylenia, układ i formę oraz zawierają kalenicę; dopuszcza się zróżnicowany układ lukarn, okien połaciowych, kominów, dowolne przenikanie się z dachami drugorzędnymi itp.,
- b) dach płaski: dach o kącie nachylenia połączy do 12 stopni,
- c) ustalenia dotyczące geometrii dachu zawarte w kartach terenów nie dotyczą: ganków, werandy, wykuszy, loggii, lukarn, ryzalitów, dla których dopuszcza się dowolną formę;

- 2) działka budowlana: w rozumieniu art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) infrastruktura techniczna: urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty budowlane: zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, elektroenergetyki, telekomunikacji i teletechniki, łączności publicznej, odprowadzenia ścieków, odprowadzenia i gromadzenia wód roztopowych i deszczowych (w tym zbiorniki retencyjne), melioracji, usuwania odpadów, definiowane lub rozumiane zgodnie z przepisami właściwych ustaw, wraz ze strefami ochronnymi wymaganymi przepisami odrębnymi;
- 4) intensywność zabudowy: w rozumieniu art. 2 pkt 31 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) udział powierzchni zabudowy: w rozumieniu definicji zwartej w art. 2 pkt 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) jaskrawa kolorystyka: kolor materiałów budowlanych przejaskrawiony, połyskujący, o wysokiej intensywności barw oraz nie będący kolorem naturalnym - tradycyjnych materiałów budowlanych (to jest: cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beży, jasnoszarych, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno);
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy: linia oznaczająca granicę, poza którą nie może być zlokalizowany budynek ani obiekty towarzyszące; linia ta nie dotyczy:
- a) części budynków znajdujących się całkowicie pod powierzchnią terenu,
 - b) takich elementów budynków jak: loggie, balkony, wykusze, elementy wejść do budynków (schody, podesty, pochylnia dla niepełnosprawnych i ich zadaszenia), które mogą przekraczać tę linię o maksymalnie 1,50 m; okapy dachu mogą przekraczać tę linię maksymalnie o 0,80 m;
- 8) obiekty towarzyszące: obiekty budowlane towarzyszące zabudowie na działce budowlanej w tym w szczególności: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, itp.;
- 8) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje: w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 10) przepisy odrębne: przepisy ustaw i akty wykonawcze do tych ustaw oraz przepisy prawa lokalnego (np. uchwały sejmiku województwa, rozporządzenia wojewody);
- 11) teren: teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający indywidualne oznaczenie – numer porządkowy i symbol przeznaczenia terenu, którego przeznaczenie zostało opisane w ustaleniach szczegółowych - karcie danego terenu, przeznaczony także pod drogi, dojazdy, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń, urządzenia rekreacyjne i inne związane z użytkowaniem terenu;
- 12) udział powierzchni biologicznie czynnej: w rozumieniu definicji zwartej w art. 2 pkt 29 pkt zmiany ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) udział powierzchni zabudowy: w rozumieniu definicji zwartej w art. 2 pkt 35 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) strefa zieleni izolacyjno – krajobrazowej: strefa wyróżniona na rysunku planu, obejmująca istniejącą zieleń oraz nasadzenia grup roślinności (drzew, krzewów, zieleni niskiej) spełniająca cele izolacji akustycznej, przestrzennej, krajobrazowej (funkcje maskujące) oraz cele przyrodnicze, ochronne, estetyczne itp.; minimum 50% nasadzeń drzew i krzewów muszą stanowić gatunki zimo zielone; w obrębie zieleni dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych sieci infrastruktury technicznej; powierzchnię zieleni wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej właściwej działki; przez teren zieleni dopuszcza się wjazdy i dojścia na działki budowlane.

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub 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 § 7 oraz w ustaleniach szczegółowych (kartach terenów) poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające rewaloryzacji.

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

- 1) nakaz stosowania w budynkach następujących wykończeniowych:
 - a) dla elewacji budynków stosować jeden kolor jako dominujący z dopuszczeniem stosowania odmiennych kolorów dla podkreślenia fragmentów o wyróżnionych funkcjach lub cechach, na maksymalnie 20% powierzchni jednej elewacji; wyklucza się jaskrawą kolorystykę oraz użycie kontrastowych barw na elewacjach,
 - b) dla dachów stosować jednolitą kolorystykę w obrębie całego budynku, z dopuszczeniem stosowania odmiennych kolorów dla dachów nad wejściami; dopuszcza się stosowanie wyłącznie pokryć dachowych o matowym wykończeniu,
 - c) dla budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych dopuszcza się dachy i fasady pokryte roślinnością,
 - d) dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie całego budynku, z dopuszczeniem stosowania odmiennego koloru dla okien pomieszczeń o wyróżnionych funkcjach lub cechach,
 - e) dla stolarki drzwiowej stosować jeden kolor w obrębie całego budynku, z dopuszczeniem stosowania odmiennego koloru dla drzwi do pomieszczeń o wyróżnionych funkcjach lub cechach;
- 2) obowiązuje maksymalny poziom posadzki parteru do 0,80 m n.p.t.; dopuszcza się odstępstwa w sytuacji spadku terenu przy wejściu do budynków, który nie pozwala na zachowanie tej wartości;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, kształtujące ład przestrzenny zostały podane w ustaleniach szczegółowych - kartach terenów;
- 4) dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii: urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną i geotermalną o mocy ustalonej w kartach terenów; wyklucza się wszelkie biogazownie i urządzenia wykorzystujące energię wiatru – wykluczenie nie dotyczy zasilania punktów oświetleniowych; wyklucza się umieszczanie instalacji odnawialnych źródeł energii na pokryciach dachowych budynków eksponowanych z terenu drogi krajowej nr 55; wyklucza się umieszczanie instalacji odnawialnych źródeł energii na elewacjach;
- 5) dla działek zabudowanych i dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, dopuszcza się odstępstwa od ustalonych w kartach terenów zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dla budynków, które mają inną formę dachu niż ustalono w karcie danego terenu dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego,
 - b) przy nadbudowie tych budynków obowiązuje wysokość i forma dachu jak podano w karcie danego terenu,
 - c) przy rozbudowie w poziomie tych budynków obowiązuje forma dachu jak w karcie danego terenu lub forma dachu jak w części istniejącej,
 - d) jeśli wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy przekraczają wartości ustalone w karcie danego terenu, dopuszcza się ich zachowanie;

- 6) dopuszcza się odstępstwa od ustalonych w ust. 6 kart terenów wskaźników zagospodarowania terenu dla inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- 7) ustala się wymóg uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w projektowaniu dróg i innych terenach ogólnodostępnych.

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

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

1. W obszarze objętym planem ustala się następujące zakazy:

- 1) prowadzenia działalności mogącej spowodować zanieczyszczenie środowiska, w tym:
 - a) powodujących emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska,
 - b) powodujących szkodę w dobrach materialnych lub 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;
- 2) prowadzenia działalności związanej ze zbiórką odpadów i ich recyklingiem;
- 3) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów ochrony środowiska).

2. W obszarze objętym planem ustala się następujące nakazy:

- 1) ochrony siedlisk i stanowisk gatunków chronionych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną; ustalenia powyższe nie stanowią przesłanki do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do ochrony chronionych gatunków;
- 2) stosowania dla kształtowania terenów powierzchni biologicznie czynnych gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych oraz z zastosowaniem drzew i krzewów;
- 3) ochrony istniejących drzew w strefach zieleni i zieleni izolacyjno-krajobrazowej, oznaczonych na rysunku planu; wycinka drzew dopuszczalna jest ze względu na ich zły stan fitosanitarny, zagrożenia życia lub mienia, przy czym w sytuacji wycinki obowiązuje kompensacja przyrodnicza 1:1 w tym terenie z zastosowaniem gatunków rodzimych; ewentualną wycinkę drzew prowadzić poza okresem lęgowym ptaków; przed wycinką drzewa należy zinwentaryzować pod kątem zasiedlenia przez ptaki, owady i nietoperze oraz porosty; dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne;
- 4) zebrania wierzchniej warstwy gruntu (gleby) przed zabudową terenu w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
- 5) dla prowadzonej działalności obowiązuje wymóg spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji;

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

- 1) ograniczenie wykonywania budowlanych prac ziemnych do terenu lokalizacji poszczególnych budynków, obiektów towarzyszących, dojazdów do nich oraz realizacji infrastruktury technicznej;
- 2) planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła 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) drogi i dojazdy przechodzące przez zagłębienia terenów należy wyposażyć w przepusty umożliwiające migrację zwierząt;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami: dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu 1MNW-U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe, dla terenu 2U-P jak dla danego rodzaju zagospodarowania na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 8) obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami;
- 9) zachodnia część obszaru objętego planem położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 55, gdzie mogą występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu; obiekty budowlane projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.

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

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

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

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

3. Ustala się następujące zasady ochrony krajobrazu kulturowego: ochronę naturalnego ukształtowania terenu, z dopuszczeniem zmiany naturalnej rzędnej terenu o wysokość względną nie większą niż 1,20 m dla realizacji budynków i dróg (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni).

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

1. Cały obszar objęty planem znajduje się w strefie kontrolowanej (MCTR) lotniska wojskowego w Królewie Malborskim, dla której ustala się:

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

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

3. Przez obszar objęty planem przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV; wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej (IE) o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w każdą stronę), oznaczony na rysunku planu; w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych oraz ustala się: wprowadzenie zmian w zagospodarowaniu terenu w tym nasadzenia drzew i krzewów, wznoszenie budowli, składowanie odpadów, piasku i ziemi wymaga uzyskania opinii gestora linii; pas ochrony funkcyjnej nie jest równoznaczny z pasem określonym na potrzeby służebności przesyłu, który wyznacza się w oparciu o inne przepisy.

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

5. W zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się:

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

6. W granicach obszaru objętego planem:

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

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. W obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, dokonywanych na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1000 m², dla usług 1000 m², dla produkcji, składów i magazynów 2000 m²;
- 2) dla działek stanowiących dojazdy ustala się:

- a) dla terenu 1MNW-U: przy dojeździe do maksymalnie 3 działek budowlanych szerokość wydzielanej działki stanowiącej dojazd minimum 8,00 m, na zakończeniu plac do zawracania o wymiarach minimum 15 m x 15 m, przy dojeździe do więcej niż 3 działek szerokość wydzielanej działki stanowiącej dojazd minimum 10,00 m, na zakończeniu plac do zawracania o wymiarach minimum 18,00 m x 18,00 m;
- b) dla terenu 2U-P: szerokość wydzielanej działki stanowiącej dojazd minimum 10,00 m, na zakończeniu plac do zawracania o wymiarach minimum 20,00 m x 20,00 m;
- 3) minimalna szerokość frontu działek: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 18,00 m, dla zabudowy usługowej 20,00 m, produkcji, składów i magazynów 20,00m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, do którego przylega działka: od 60 stopni do 150 stopni; dla działek skrajnych i narożnych – dowolny;
- 5) dla działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dla dróg i dojazdów, dla poszerzenia dróg publicznych i dróg wewnętrznych, podziału działek w celu przyłączenia ich do działek przyległych na cele poprawy warunków zagospodarowania działek, działek skrajnych, narożnych i działek przy placach do zawracania dopuszcza się powierzchnię, szerokość frontu działek i kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dowolne.

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

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

- 1) istniejącą drogą prowadzącą wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem, projektowaną jako droga publiczna dojazdowa, połączoną z drogami w miejscowości Koniecwałd i Kępina (przy PSSE) - teren 5KDD;
- 2) projektowaną drogą publiczną w środkowej części obszaru objętego planem - teren 4KDD, połączoną razem z drogą publiczną przyległą od strony południowej (położoną poza obszarem objętym planem) oraz z drogą 5KDD;
- 3) projektowaną drogą wewnętrzną prowadzącą wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego planem - teren 6KR, połączoną z projektowanymi drogami położonymi poza obszarem objętym planem z wykluczeniem połączenia z terenem 3KDG - drogą krajową nr 55.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

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

3. W zakresie odprowadzenia ścieków:

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

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

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

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

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

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

8. W zakresie systemów telekomunikacyjnych i teletechnicznych:

- 1) linie telekomunikacyjne i teletechniczne należy projektować jako podziemne z uwzględnieniem wymogów podanych w ust.1;
- 2) przy lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej i ocenie ich oddziaływania na otoczenie należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie.

9. Usuwanie odpadów bytowych i przemysłowych: odpady segregować i gromadzić w szczelnych pojemnikach zgodnie z przepisami odrębnymi i przepisami obowiązującymi w gminie Sztum;

10. Dopuszcza się realizację innych niż wymienionych w ust. 2-8 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu. **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe.**

§ 12. Karta terenu o symbolu: 1MNW-U (powierzchnia ok. 2,715 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

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

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 7 ust.2 i 3 oraz z ust. 6.

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

- 1) w terenie występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1;
- 2) teren położony jest w strefach ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu Starego Miasta w Sztumie i zespołu zamkowego w Sztumie: część południowo- zachodnia położona jest w strefie ochrony ekspozycji, pozostała część położona jest w strefie ochrony otoczenia, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2;
- 3) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.3.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 0,80 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,50);
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50 powierzchni działki budowlanej;
- 5) gabaryty obiektów:
 - a) budynki mieszkalne: wysokość do 9,50 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną; geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych 30°-50°,
 - b) budynki usługowe: wysokość do 10,50 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną; dach płaski lub dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych 30°-50°,
 - c) obiekty towarzyszące: wysokość do 6,00 m, jedna kondygnacja nadziemna, kształt dachu dowolny,
 - d) inne obiekty budowlane i urządzenia technologiczne: wysokość do 12,00 m, dachy dowolne;
- 6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.4.

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

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

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

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

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

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej 5KDD przez teren 2U-P, z drogi wewnętrznej 6KR;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

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

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

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren usług lub teren produkcji (w tym składy, magazyny i produkcja energii - według ustaleń zawartych w pkt. 2 lit. b);
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację budynków o różnym przeznaczeniu,
 - b) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii: urządzenia fotowoltaiczne o mocy bez ograniczeń montowane wyłącznie na budynkach, inne urządzenia związane z inwestycją o mocy do 500 kW, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 5 ust.2 pkt 4;
- 3) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, nie dotyczy infrastruktury technicznej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z § 5.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) zgodnie z § 6;
 - 2) w terenie wydziela się strefę zieleni, oznaczoną na rysunku planu (Z); w strefie zachować zielenią naturalną (drzewa, krzewy, zieleń niską), dopuszcza się wody powierzchniowe i wykorzystanie terenu na retencję wód; dopuszcza się podziemne i nadziemne sieci infrastruktury technicznej, wyklucza się lokalizację budynków i obiektów towarzyszących;
 - 4) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem IMN-U oraz od strony południowej wprowadzić strefę zieleni izolacyjno-krajobrazowej, jak oznaczono na rysunku planu (ZI); w strefie dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej, przejścia i wjazdy na tereny działek budowlanych;
4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 7 i z ust. 6;
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu Starego Miasta w Sztumie i zespołu zamkowego w Sztumie – w strefie ochrony otoczenia, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.2;
 - 2) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.3.
6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 1,80 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,50);
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 0,10 powierzchni działki budowlanej;
 - 5) gabaryty obiektów:
 - a) budynki, wiaty: wysokość do 15,00 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości do 18,00 m na 20% powierzchni rzutu budynku ze względu na wymagania technologiczne; dach dowolny;
 - b) inne obiekty budowlane i urządzenia technologiczne: wysokość do 15,00 m, dach dowolny.
 - 6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.4.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- 1) zgodnie z § 8 ust.1 i 5;
 - 2) w terenie ustala się strefę ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, oznaczoną na rysunku planu EE), dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2;
 - 3) w terenie ustala się strefę ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, oznaczoną na rysunku planu (E), dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.3;
 - 4) w terenie ustala się strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 (IG), oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.4;
 - 5) w terenie występują istniejące urządzenia melioracyjne i mogą występować niezainwentaryzowane dreny i sączki drenarskie, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.6.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9.

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

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

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z dróg publicznych 4KDD i 5KDD, z drogi wewnętrznej 6KR;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

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

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

1. Przeznaczenie terenu:

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

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

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

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

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

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
- 3) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 5) gabaryty obiektów: wysokość do 15,00 m.
- 6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: nie dotyczy.

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

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

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

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: nie dopuszcza się zjazdów na tereny przyległe;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie dotyczy.

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

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej; teren przeznaczony jest na realizację celów publicznych;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, nie dotyczy infrastruktury technicznej.

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

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

4. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

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

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

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
- 3) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 5) gabaryty obiektów: wysokość do 15,00 m.
- 6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: nie dotyczy.

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

- 1) zgodnie z § 8 ust.1;
- 2) w terenie ustala się strefę ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV (IEE), oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2;
- 3) w terenie ustala się strefę ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV (IE), oznaczoną na rysunku planu dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.3;
- 4) w terenie ustala się strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 (IG), oznaczoną na rysunku planu dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.4;
- 5) w terenie mogą występować istniejące urządzenia melioracyjne i niezainwentaryzowane dreny i sączki drenarskie, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.6.

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

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

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

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

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

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

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

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej; teren przeznaczony jest na realizację celów publicznych;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), nie dotyczy infrastruktury technicznej.

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

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

4. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

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

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

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
- 3) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 5) gabaryty obiektów: wysokość do 15,00 m.
- 6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: nie dotyczy.

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

- 1) zgodnie z § 8 ust.1;
- 2) w terenie ustala się strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200, oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.4;

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

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

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

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

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

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

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

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

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), nie dotyczy infrastruktury technicznej.

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

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

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 7 ust. 1 i z ust. 6.

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

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

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
- 3) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 5) gabaryty obiektów: wysokość do 12,00 m.

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

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

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

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

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

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

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

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

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

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

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

Przewodniczący Rady

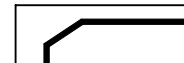
Waldemar Fierek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W KONIECWADZIE
RYSUNEK PLANU, SKALA 1:2000
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR: IX.62.2024 RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE
Z DNIA 30.10.2024 R.

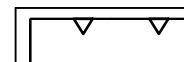
OBJAŚNIENIA



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY

OZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:

- CYFRA OZNACZAJĄCA NUMER TERENU

- SYMBOL LITEROWY OZNACZAJĄCY PRZEZNACZENIE TERENU



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG



TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI



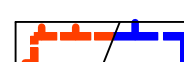
TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ – TEREN DROGI GŁÓWNEJ



TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ – TEREN DROGI DOJAZDOWEJ



TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ



STREFA OCHRONY OTOCZENIA / STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI NA HISTORYCZNY ZESPÓŁ STAREGO MIASTA I ZESPÓŁ ZAMKOWY W SZTUMIE

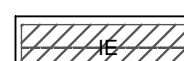


STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO UJĘTEGO W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW;

STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO – CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM



PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 KV



PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 KV



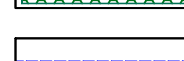
STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA



STREFA ZIELENI



STREFA ZIELENI IZOLACYJNO-KRAJOBRAZOWEJ

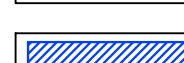


ISTNIEJĄCY RÓW MELIORACYJNY

OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIE BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU



SZPALER DRZEW DO WPROWADZENIA



ISTNIEJĄCY ZBIORNIK WODNY



NAZWA ISTNIEJĄCEJ DROGI

GŁÓWNY PROJEKTANT MGR INŻ. ARCH. JAKUB SIENIAWSKI
uprawniony do sporządzania planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
PROJEKTANT MGR INŻ. ARCH. GABRIELA SIENIAWSKA
uprawniona do sporządzania planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

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

SKALA 1:2000

0 10 20 30 40 50 100 150m

2U-P

1MNW-U

WYRYS Z OBOWIAZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SZTUM
GRANICE TERENU OPRACOWANIA

LINIA NAPOWIETRZNA 110 KV

[PU] OBSZARY ISTNIEJĄCEJ I PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ

STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ "OW"

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OTOCZENIA / EKSPOZYCJI

OBOWIAZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

[KDG] DROGA KRAJOWA

SIEĆ GAZOWA WYSOKIEGO CIŚNIENIA

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX.62.2024

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 Konieczwładzie oraz zasadach ich
finansowania.**

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

1. Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się: budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem, budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych, budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami, budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

2. Finansowanie inwestycji publicznych z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t. j. Dz.U. z 2023 roku poz. 1270 ze zm.). Limity wydatków budżetowych na zadania inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Miejską. Źródłem finansowania mogą być również środki pochodzących z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej.

3. Przepisom ustawy o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 3 ustawy o finansach publicznych (Dz.U. z 2023 r., poz.1270 z późn. zm.). Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r., poz. 609) nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy.

4. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.

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

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

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

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

Przewodniczący Rady

Waldemar Fierek

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX.62.2024

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 KONIECWAŁDZIE.

1. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM.

1.1. Podstawa prawna i cel sporządzenia planu

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

1.2. Charakterystyka istniejącego użytkowania i zainwestowania terenu

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

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

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

Stan własności

W obszarze objętym planem występują własności:

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

1.3. Stan formalno-prawny

1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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

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

2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum.

Dla obszaru miasta i gminy Sztum obowiązuje Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Sztumie nr XXXIV.267.2017 z dnia 29.03.2017 r., zmieniona uchwałą nr XII.166.2020 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29.07.2020 r.

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

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

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

W studium dopuszczono odstępstwa od ustalanych funkcji pod następującymi warunkami:

- a) W planie miejscowym, funkcje nie związane z dominującą funkcją kierunkową określoną przez Studium będą mogły być ustalane na maksimum 30% terenu wskazanego w Studium, nie wliczając w to terenu infrastruktury technicznej i terenu zieleni ogólnodostępnej, pod warunkiem że nie będą powodowały ograniczeń lub uciążliwości w zagospodarowaniu sąsiednich terenów będących w zgodzie z funkcją wyznaczoną w Studium;*
- b) W planie miejscowym można podtrzymać faktyczne sposoby zagospodarowania terenu (istniejące funkcje terenów i obiektów), które są odmienne od funkcji wskazanych w studium określonych jako wiodące funkcje kierunkowe, przy czym utrzymanie dotychczasowych funkcji w planie miejscowym nie jest dopuszczalne w sytuacji kolizji z przewidzianymi w Studium inwestycjami celu publicznego;*
- c) Granice terenów funkcjonalnych mają charakter orientacyjny i w przypadku opracowania planu miejscowego mogą one ulec przesunięciu do 50m, w celu dostosowania do aktualnego lub przyszłego zagospodarowania terenu określonego w planie;*
- d) Ponadto w planie miejscowym można określić inne parametry i wskaźniki zabudowy, niż te wyznaczone w Studium, o ile zostanie to odpowiednio uzasadnione w materiałach planistycznych, które zamieszcza się wraz z wnioskami wynikającymi z ich analiz w teczkę dokumentującej prace planistyczne.*

1.4. Ustalenia projektu planu

W obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- a) teren 1MNW-U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług; dopuszcza się:
 - lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW lokalizowanych na budynkach;
 - b) teren 2U-P: teren produkcji lub usług; dopuszcza się:
 - przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - lokalizację odnawialnych źródeł energii promieniowania słonecznego o mocy bez ograniczeń lokalizowanych na budynkach, innych o mocy do 500 kW;
 - c) we wszystkich terenach wyklucza się urządzenia wykorzystujące energię wiatru, nie dotyczy zasilania punktów oświetleniowych.
- Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają:
- a) teren 4KDD: projektowana droga publiczna połączona z projektowaną drogą publiczną po południowej stronie obszaru objętego planem oraz z istniejącą drogą wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem;

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

Zakaz wjazdu z drogi krajowej nr 55.

Na podstawie ustalenia zawartego w studium, o treści: *w planie miejscowym można podtrzymać faktyczne sposoby zagospodarowania terenu (istniejące funkcje terenów i obiektów), które są odmienne od funkcji wskazanych w studium określonych jako wiodące funkcje kierunkowe, przy czym utrzymanie dotychczasowych funkcji w planie miejscowym nie jest dopuszczalne w sytuacji kolizji z przewidzianymi w Studium inwestycjami celu publicznego,*

po wykonanej analizie ustaleń obowiązującego planu, istniejącego użytkowania, warunków obsługi komunikacyjnej i obsługi infrastrukturą techniczną, powiązań funkcjonalno – przestrzennych, w planie dopuszczono w terenie 1MN-U lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ponieważ funkcja ta jest zgodna z obowiązującym planem.

Zmiana obowiązującego planu dotyczy ustalenia zasad lokalizacji odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem ich lokalizacji wyłączenie na dachach budynków.

Ustalone w planie funkcje nie naruszają ustaleń studium.

Bilans terenów:

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

Razem powierzchnia: 20,877 ha.

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

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

Plan wprowadza ustalenia regulujące maksymalne nieprzekraczalne linii zabudowy, zasady kształtowania zabudowy (wysokości obiektów budowlanych, formy dachów, elewacji), usytuowanie budynków w terenie 1MNW-U oraz wskaźniki zabudowy. Parametry te są dostosowane do otaczającej zabudowy i krajobrazu.

2.2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju.

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

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

e) ustalenie zasad wykorzystania odnawialnych źródeł energii.

2.3. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

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

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

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

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

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

W obszarze objętym planem nie występują grunty leśne.

W obszarze objętym planem nie występują złoża kopalin.

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

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

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

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

Wymagania te zostały uwzględnione w planie poprzez ustalenie:

- zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z dopuszczeniem obiektów infrastruktury technicznej,
- stref ochrony funkcyjnej wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV,
- strefy kontrolowanej wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200,
- wymogów realizacji w terenach inwestycji dróg pożarowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zabezpieczenie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono poprzez:

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

2.7. Walory ekonomiczne przestrzeni.

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

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

2.8. Prawo własności.

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez:

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

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

2.9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Wymagania zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie:

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

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

2.10. Potrzeby interesu publicznego.

Ponadlokalne cele publiczne.

W obowiązującym „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego oraz stanowiącego jego część planie zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego Trójmiasta”, uchwalonym uchwałą nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego w dnia 29 grudnia 2016 r., na obszarze miasta i gminy Sztum nie zostały zlokalizowane inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust.3 pkt 3 i ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (wynikające z dokumentów przyjętych przez Sejmik Województwa Pomorskiego), będące zadaniami samorządu województwa.

W ww. planie na obszarze miasta i gminy Sztum przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust.3 pkt 3 i ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (wynikających z dokumentów przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów lub właściwego ministra), niebędących zadaniami samorządu województwa. Inwestycje dotyczące obszaru objętego planem to: budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej wraz w budowę układów tłocznych i modernizacją przepompowni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2000 RLM, w tym: aglomeracja Sztum. Plan dopuszcza lokalizację sieci, obiekty, urządzenia uzbrojenia terenu, w obiektów kanalizacji sanitarnej.

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

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

Lokalne cele publiczne.

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

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

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

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

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

2.12. Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W odniesieniu do zaopatrzenia w wodę ustalono: zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, wymóg zapewnienia źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw, wskazać ewentualne studnie awaryjne.

Dopuszczono zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych.

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

Wymagania te zostały uwzględnione w planie poprzez ustalenie:

- zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z dopuszczeniem obiektów infrastruktury technicznej,
- stref ochrony funkcyjnie wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV,
- strefy kontrolowanej wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wymagania wynikające z interesu prywatnego opisano w pkt.2.8.

Po ukazaniu się obwieszczenia i ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu nie złożono wniosków do planu.

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

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

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

Obszar objęty planem przylega do ul. Sienkiewicza, po której przebiegają trasy linii samochodowego transportu publicznego. Możliwe jest ograniczenie transportochłonności układu przestrzennego i korzystanie z transportu publicznego.

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

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

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

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

Dla obszaru objętego planem obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Koniecwałd, uchwalony uchwałą nr XXII.175.2016 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 27 kwietnia 2016 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2016 r. poz. 2075. Przeznaczenie terenów w obowiązującym planie opisano w pkt 1.3, ppkt1). Ustalone w planie funkcje zostały utrzymane, ponieważ ich zmiana lub zachowanie funkcji rolniczych wiązałaby się z roszczeniami właścicieli wynikającymi z obniżeniem wartości nieruchomości.

5. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY AKTUALNOŚCI MIEJSOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Rada Miejska w Sztumie podjęła uchwałę w sprawie oceny aktualności Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nr LXVII.590.2024 w dniu 27 marca 2024 r.. Obszar opracowania jest objęty obowiązującym planem miejscowym. W wykonanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wskazano, iż plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego mogą być podejmowane w wypadku złożonych wniosków do planu uzasadnionych prawnie lub faktycznie oraz zaistnienia sytuacji prawnej np. zmiany przepisów czy zmiany uwarunkowań. Sporządzenie niniejszego planu wynika z wniosku Burmistrza Miasta i Gminy Sztum i ma na celu określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego w dostosowaniu do perspektywicznego zainwestowania i wdrażania działań rozwojowych Parku Przemysłowego w Koniecwałdzie.

Sporządzenie planu jest zgodne z wynikami ww. Analizy.

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

6. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE W TYM BUDŻET GMINY.

Realizacja ustaleń projektu planu będzie wymagała poniesienia przez gminę kosztów:

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

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

- dochody z tytułu podatków o gruntów i budynków po realizacji zabudowy w terenach 1P-U i 2MNW-U,
- dochody z tytułu opłaty planistycznej przy sprzedaży działek (ustalono wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na 30%),

- dochody z tytułu opłaty adiacenckiej po wybudowaniu przez gminę dróg, sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej.

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

Wyniki Głosowania do uchwały nr IX.63.2024

Głosowano w sprawie: wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie przetargu nieograniczonego działki o numerze ewidencyjnym 310 położonej w obrębie 3 miasta Sztum

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, 17:17:02