

**PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENÓW DLA CZĘŚCI OBSZARU W OBREBIE SZTUMSKIE POLE.**

**UZASADNIENIE**

**1. INFORMACJA O PROJEKCIE PLANU**

1.1. Podstawa i cel opracowania.

Projekt zmiany planu sporządza się na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Sztumie nr LVI.499.2023 z dnia 26 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Sztumskie Pole.

Projekt zmiany planu sporządza się w celu zmiany funkcji układu drogowego z uwzględnieniem stanu własności i kosztów realizacji i utrzymania dróg, oraz wprowadzenia funkcji uzupełniających z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych i kulturowych.

1.2. Stan istniejący.

Obszar planu obejmuje cztery wydzielone przestrzennie jednostki urbanistyczne:

- jednostka urbanistyczna 1: teren położony po zachodniej stronie ul. Sienkiewicza, przy bocznej drodze prowadzącej od ul. Sienkiewicza w kierunku zachodnim do ul. Polnej; teren w większości rolniczy ze stawami, miejscami porośnięty samosiejkami drzew i krzewów; część północna i wschodnia podzielone są na działki budowlane, w części wschodniej znajdują się dwa budynki mieszkalne jednorodzinne;
- jednostka urbanistyczna 2: teren przyległy do ul. Sienkiewicza, częściowo zabudowany budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, usługowymi, siedliskiem rolniczym; w części zachodniej realizowany jest zespół zabudowy szeregowej;
- jednostka urbanistyczna 3: teren położony po zachodniej stronie ul. Sienkiewicza; część północna położona jest w obrębie Sztumskie Pole, część południowa położona jest na obszarze miasta Sztum, po wschodniej stronie linii kolejowej Malbork-Grudziądz; część północną stanowią grunty rolnicze, w części południowej, położonej pomiędzy ogródkami działkowymi a terenem kolejowym znajdują się garaże i plac postojowy.
- jednostka urbanistyczna 4: teren położony po północnej stronie ul. Żeromskiego, po wschodniej i zachodniej stronie ul. Polanka; w części zachodniej terenu znajduje się grupa budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w część wschodniej znajduje się teren rolniczy z siedliskiem rolniczym; w terenie znajdują małe zbiorniki wodne otoczone naturalną zielenią.

1.3. Planowane funkcje i zagospodarowania terenu

Obszar objęty zmianą planu przeznacza się na funkcje:

- jednostka przestrzenna 1: w części zachodniej - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca (1.1.MNW); w części środkowej – wokół istniejącego stawu wydzielono strefę zieleni; w części wschodniej - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojącej lub usług (1.2.MNW-U); wokół terenów wydzielono drogi wewnętrzne, obsługujące również tereny przyległe (1.3 i 1.4.KR);
- jednostka przestrzenna 2: w części południowo- zachodniej – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna lub usługi (2.3MN-MW-U), na pozostałym terenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi (2.1MNW-U, 2.2MNW-U); w środkowej części terenu – teren drogi wewnętrznej (2.5KR); wzdłuż południowej granicy terenu – teren drogi publicznej (2.4KDD), połączony poprzez drogę serwisową z ul. Sienkiewicza;

- jednostka 3: w części północnej – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi (3.1MNW-U), w części środkowej – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi (3.2MN-MW-U), w części południowej – usługi lub teren obsługi komunikacji (garaże, parking, teren obsługi podróży) (3.4U-KO); tereny łączy droga wewnętrzna 3.6KR, połączona z ul. Sienkiewicza przez teren 3.10KDD i przez teren 3.7KDL oraz połączona z ul. Kasprowicza;
- jednostka 4: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi (4.1MNW-U) oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi lub produkcja, składy i magazyny (teren 4.2MNW-U-P); w terenach wydzielono tereny ze zbiornikami wodnymi i zadrzewieniami jako strefy zieleni; tereny rozdziela istniejąca droga publiczna - ul. Polanka (4.3KDD); teren 4.1MNW-U obsługuje droga wewnętrzna wyznaczona wzdłuż zachodniej i północnej granicy terenu (4.4KR) i dwie istniejące drogi wewnętrzne 4.6KR i 4.7KR; Teren 4.2MNW-U obsługuje droga wewnętrzna 4.5KR, wydzielona wzdłuż północnej i wschodniej granicy terenu, połączona z ul. Polanka i z ul. Żeromskiego.

#### 1.4 Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum

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

Obszar objęty zmianą planu położony jest w obrębie terenów, dla których w studium ustalono przeznaczenie:

- dla terenów w obrębie Sztumskie Pole: *obszary istniejącej i projektowanej ekstensywnej zabudowy mieszkaniowo - usługowej na terenie wiejskim (symbol Mu): mieszkalnictwo (jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa; Funkcja uzupełniająca – komunikacja, zieleń oraz infrastruktura techniczna.*

*zabudowa zagrodowa, usługi w tym handel, drobne rzemiosło o charakterze nieuciążliwym.*

- dla terenów na obszarze miasta Sztum: *obszary istniejącej i projektowanej ekstensywnej zabudowy mieszkaniowo - usługowej na terenie miasta (symbol Mu): mieszkalnictwo (jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa).*

*Funkcja uzupełniająca – usługi w tym handel, drobne rzemiosło o charakterze nieuciążliwym, turystyka, sport i rekreacja, komunikacja, zieleń oraz infrastruktura techniczna.*

#### 1.5. Bilans terenów.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW) = 3,456 ha

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

lub y usług (MNW-U) = 12,744 ha

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub y zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub y usług (MN-MW-U) = 18,189 ha

Tereny usług lub obsługi komunikacji (U-KO) = 2,574 ha

Tereny komunikacji drogowej publicznej (KDD,KDL) = 1,114ha

Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) = 4,129 ha

Tereny komunikacji pieszo-rowerowej (KP) = 0,115 ha

Tereny komunikacji pieszej (KPP) = 0,110 ha.

**RAZEM = 44,431 ha**

## **2.UZASADNIENIE SPORZĄDZENIA PROJEKTU PLANU (art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).**

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

W planie spełniono wymagania poprzez ustalenie zasad kształtowania ochrony i kształtowania ładu, wskaźników zagospodarowania terenów, maksymalnej wysokości zabudowy i gabarytów obiektów, wymagań dotyczących materiałów wykończeniowych elewacji i dachów.

Ustalenia te są spójne z ustaleniami planu dla terenów przyległych, zapewniają ład przestrzenny.

## 2.2. Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

W obszarze objętym zmianą planu i w jego otoczeniu znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, przy siedliskach rolniczych występują budynki gospodarcze; są to w większości budynki parterowe z poddaszem, z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie nachylenia ok. 30 do 45 stopni.

W projekcie planu ustalono na większości terenów takie same formy zabudowy, co zapewnia ochronę walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Tylko w terenie 3.4MN-MW-U dopuszczono trzy kondygnacje nadziemne, zgodnie z obowiązującym planem.

## 2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

- zasad ochrony środowiska przyrodniczego,
- wymóg zachowania dla zabudowy mieszkaniowej wskaźnika minimum 0,30 zieleni na działce budowlanej,
- wydzielenie wokół zbiorników wodnych i terenów naturalnej zieleni stref zieleni, wyłączonych z zabudowy.

Obszar objęty planem położony jest poza obszarami zbiorników wód podziemnych.

Tereny w całości przeznacza się na cele nierolnicze, wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej nastąpiło miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole, uchwalonym uchwałą nr XXVII/182/08 Rady Miejskiej w Sztumie z 30 sierpnia 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole (Dz.Urz.Woj.Pom. z 2008 r. Nr 115, poz. 2750).

## 2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W obszarze objętym zmianą planu występują:

- stanowiska archeologiczne, które obejmuje się strefami ochrony archeologicznej,
- obiekty (budynki, kapliczka), ujęte w Gminnej ewidencji zabytków, dla których ustala się zasady ochrony,
- historyczne zagrody i budynki o wartościach historyczno-kulturowych, dla których ustala się zasady ochrony.

W obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty ani tereny zaliczone do dóbr kultury współczesnej.

Obszar położony jest w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu Starego Miasta w Sztumie, dla strefy ustalono zakazy, nakazy i ograniczenia, mające na celu ochronę ekspozycji.

Ustalono również ochronę krajobrazu kulturowego, poprzez 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).

## 2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Wymagania w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, spełniono poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących:

- warunków lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi;
- zasad ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi;
- zasad zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, odprowadzenia ścieków i wód opadowych,
  - zabezpieczenia ilości wody dla celów przeciwpożarowego zabezpieczenia wodnego,
- oznaczenia stref ograniczeń zabudowy wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia, napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia oraz wydłuż terenu kolejowego.

Wymagania wynikające potrzeby osób niepełnosprawnych spełniono poprzez ustalenie wymogu zabezpieczenia na parkingach dla usług miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według ustalonych wskaźników.

## 2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Obszar objęty planem posiada walory ekonomiczne wynikające z:

- położenia przy drodze krajowej nr 91 – ul. Sienkiewicza,, przy drodze wojewódzkiej nr 603 – ul. Żeromskiego,
- urozmaicenia krajobrazowego terenu (zbiorniki wodne, zieleń naturalna).

Walory ekonomiczne terenu uwzględniono poprzez ustalenie funkcji: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz usług.

## 2.7. Prawo własności.

Tereny objęte opracowaniem stanowią własność:

- gminy miejskiej Sztum, które jest właścicielem części działek drogowych, działki niezabudowanej i działki otaczającej garaże w terenie 3.5U-KO,
- osób fizycznych, które są właścicielem pozostałych działek.

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez ustalenie tożsamyh funkcji jak w obowiązującym planie i ograniczenie terenów przeznaczonych na cele publiczne.

## 2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby te uwzględniono poprzez wprowadzenie ustalenia o położeniu tego obszaru w strefie kontrolowanej lotniska wojskowego w Królewie Malborskim i wynikających z tego tytułu ograniczeniach.

## 2.9. Potrzeby interesu publicznego.

### Ponadlokalne cele publiczne.

Zgodnie z pismem Urzędu Marszałkowskiego znak DRRP-G.7637. 217.2023 z dnia 28 lipca 2023 r., na obszarze miasta i gminy Sztum w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 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, będące zadaniami samorządu województwa.

Na obszarze miasta i gminy Sztum przewiduje się inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niebędące zadaniami samorządu województwa, które dotyczą obszaru objętego zmianą planu:

- rewitalizacja i modernizacja linii kolejowej nr 207 – zadanie wykonane,

- budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej wraz z budową układów tłocznych i modernizacją przepompowni w aglomeracji Sztum – projekt zmiany planu umożliwia realizację tego zadania.

#### Lokalne cele publiczne.

W projekcie zmiany planu na realizację celów publicznych wskazuje się tereny:

- 2.4KDD: droga publiczna wzdłuż południowej granicy jednostki 2, włączona do drogi serwisowej wzdłuż ul. Sienkiewicza,
- 3.7KDL: droga publiczna połączona z ul. Sienkiewicza,
- 3.10KDD: droga publiczna połączona z ul. Sienkiewicza,
- 3.6KR: droga wewnętrzna prowadząca od placu przez dworcem kolejowym, w kierunku północnym, wzdłuż wschodniej granicy jednostki 3, włączona do drogi serwisowej wzdłuż ul. Sienkiewicza po północnej stronie jednostki 3; oś komunikacyjna nowych terenów inwestycyjnych,
- 4.3KDL: istniejąca droga publiczna – ul. Polanka,
- 3.9KP: ścieżka piesza i rowerowa po zachodniej stronie ul. Sienkiewicza,

Ponadto cele publiczne z zakresu infrastruktury technicznej mogą być realizowane w innych terenach przeznaczonych pod zabudowę.

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

Projekt zmiany planu dopuszcza możliwość realizacji, w tym przebudowy, rozbudowy, likwidacji i budowy infrastruktury sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

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

Projekt planu ustala zasady zaopatrzenia w wodę oraz wymóg zapewnienia ilości i jakości wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

W obszarze objętym planem nie dopuszcza się realizacji inwestycji, które mogą spowodować poważne awarie, zagrażające zdrowiu ludzi i środowisku.

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

3.1 Obwieszczenie i ogłoszenie o podjęciu przez Radę Miejską w Sztumie uchwały nr LVI.449.2023 r. z dnia 26 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru w obrębie Sztumskie Pole, o przystąpieniu do sporządzenia planu i prognozy oddziaływania na środowisko:

- publikacja na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Sztum, pismo znak od dnia 21.07.2023 r.
- publikacja w prasie w dniu...

3.2. Obwieszczenie i ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

- publikacja na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Sztum, pismo znak od dnia 19.04.2024 r.

- publikacja na stronie internetowej <https://bip/sztum> .od dnia 19.04.2024 r.
- publikacja w prasie: Dziennik Bałtyki z dnia...

#### **4. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2.**

Burmistrz Miasta i Gminy Sztum ocenił aktualności studium i planów miejscowych oraz sporządził Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wymaganych art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rada Miejska w Sztumie podjęła uchwałę w sprawie oceny aktualności Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nr LXVII.590.2024 w dniu 27 marca 2024 r.

Obszar opracowania jest objęty obowiązującym planem miejscowym.

W wykonanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wskazano, iż plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego mogą być podejmowane w wypadku:

- złożonych wniosków do planu uzasadnionych prawnie lub faktycznie,
- zaistnienia sytuacji prawnej np. zmiany przepisów czy zmiany uwarunkowań.

Opracowanie niniejszego planu jest uzasadnione zmianą układu komunikacyjnego – zmianę dróg publicznych na drogi wewnętrzne, co organiczny wykup gruntów na cele publiczne.

Ponadto, na działkach stanowiących własność gminy Sztum (w południowej części jednostki 3) ustalono możliwość realizacji usług co zwiększy wartość tych działek.

#### **5. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY.**

Realizacja ustaleń planu miejscowego gmina spowoduje dochody z tytułu:

- podatków od obiektów i terenów,
- opłaty planistycznej wynikającej ze sprzedaży działek,
- podziału terenu na działki z tytułu opłaty adiacenckiej.

Uchwalenie planu będzie skutkowało koniecznością realizacji przez gminę Sztum inwestycji celu publicznego: budowę sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej w drogach wewnętrznych i w drodze publicznej.

Burmistrz Miasta i Gminy Sztum.