

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH PRZY
UL. KOCHANOWSKIEGO OBREBIE MIASTA SZTUM.**

1. INFORMACJA O PROJEKCIE PLANU MIEJSCOWEGO.

1.1. PODSTAWA PRAWNA I CEL SPORZĄDZENIA PLANU

Projekt zmiany planu sporządza się na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Sztumie nr XLV.409.2022 z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Kochanowskiego obręb I miasta Sztum.

Plan sporządza się w celu wprowadzenia funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług towarzyszących.

Teren położony jest w sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, w bliskiej odległości od centrum miasta Sztum i usług.

Realizacja obwodnicy miasta Sztum zmniejszy ruch komunikacyjny na ul. Kochanowskiego i rejon ten będzie atrakcyjnym miejscem dla lokalizacji osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

1.2. CHARAKTERYSTYKA ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA I UŻYTKOWANIA TERENU

Obszar zmiany planu obejmuje tereny położony po wschodniej stronie ul. Kochanowskiego, naprzeciwko wlotu ul. Spokojnej do ul. Kochanowskiego.

W północno – wschodniej części terenu znajduje się budynek mieszkalny i budynki gospodarcze (na działce rolniczej), w południowej części terenu, na wydzielonej działce budowlanej znajduje się budynek mieszkalny i budynki gospodarcze.

W zachodniej części terenu, wzdłuż ul. Kochanowskiego znajdują się dwa obniżenia terenu z naturalną zielenią.

Pozostały teren stanowi teren rolniczy (grunty rolne klasy III i IV).

W otoczeniu obszaru objętego planem znajdują się:

- po stronie północnej i wschodniej: tereny zieleni naturalnej (drzewa, krzewy), które dochodzą do brzegu jeziora Barlewickiego,
- po stronie południowej: tereny zabudowy usługowej,
- po stronie zachodniej: ul. Kochanowskiego – droga powiatowa, klasy Z.

Po zachodniej stronie ul. Kochanowskiego znajdują się tereny zabudowy usługowej, więzienie oraz zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Spokojnej.

STAN WŁASNOŚCI

W obszarze objętym planem występują:

a) działki stanowiące własność Gminy Sztum:

- działka nr 292 obr 001, stanowiąca grunty rolne,
- działka nr 240 obr 001, stanowiąca drogę dojazdową do budynku ul. Kochanowskiego 32, na działce nr 242, obr 001

b) działka stanowiąca własność Skarbu Państwa: nr 287/3 obr 001, wydzielona wzdłuż południowego odcinka ul. Kochanowskiego.

c) działki stanowiące własność osób fizycznych:

- nr 237/7, 237/2, 237/4, 237/12, 237/14 – działki rolnicze,
- nr 242 – działka budowlana, zabudowana.

1.3. STAN FORMALNO- PRAWNY

Dla obszaru objętego planem obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Kochanowskiego w obrębie I miasta Sztum, uchwalony uchwałą nr XLIV/434/2014

Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29 sierpnia 2014 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Woj. Pom. Z 2014 r. poz. 3100.

Przeznaczenie terenów:

9MN,U

– teren przeznacza się na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Dopuszcza się wyłącznie zabudowę usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną i zabudową usługową. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej zamiennie. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu;

- obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;

- dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości min. 8 m, jeżeli zostaną one wytyczone jako ślepe, wówczas na ich zakończeniu winny znaleźć się place do nawracania o wymiarach nie mniejszych niż 13,5x13,5m na terenie 1MN i o wymiarach nie mniejszych niż 21,0x21,0m na terenie 9MN,U. Wydzielone drogi wewnętrzne winny stanowić jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej.

04KDD (dojazd do działki nr 242)

- droga publiczna dojazdowa, szerokość min. 10m, na zakończeniu plac do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 13,50 x 13,50 m.

Na rysunku planu wydzielono obszar stanowiska archeologicznego.

1.4. OPIS USTALEŃ PLANU

Obszar objęty planem przeznacza się na funkcje:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług - teren 1MNW-U, dopuszcza się wyłączenie usługi nieuciążliwe; ustala się lokalizację:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 2 kondygnacji nadziemnych, budynki mieszkalne wolnostojące,
 - budynków usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej lub usług - tereny 2MN-MW-U, 3MN-MW-U, dopuszcza się wyłączenie usługi nieuciążliwe; ustala się lokalizację:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych - wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych (do 5 segmentów w jednym szeregu), do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - budynków usługowych do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 3) drogi wewnętrznej, stanowiącej dojazd do terenów 1MNW-U, 2MN-MW-U i 3MN-MW-U – teren 5KR;
- 4) drogi publicznej – teren obejmuje wydzieloną działkę wzdłuż drogi powiatowej - teren 4KDZ.

W terenach 2MN-MW-U i 3MN-MW-U tereny podmokłe wydzielono jako strefę zieleni i wód powierzchniowych, pokryty naturalną zielenią, w której mogą być zlokalizowane zbiorniki wód odpadowych i roztopowych.

Bilans terenów:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy usługowej (1MNW-U): 2,03 ha
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zabudowy usługowej (2MN-MW-U, 3MN-MW-U): 3,38 ha
- teren komunikacji publicznej (4KDZ): 0,03 ha
- tereny dróg wewnętrznych (5KR): 0,27 ha

Razem: 5,71 ha

1.5. ZMIANA 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 obrębie terenów, dla których w studium ustalono przeznaczenie:

strefa zurbanizowana miejska - obszary istniejącej i projektowanej intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej (symbol MU):

- funkcja podstawowa – mieszkalność (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; zabudowę funkcji podstawowych można realizować jako obiekty samoistnie lub razem z funkcją uzupełniającą, przy czym dopuszcza się jej realizację w części budynku funkcji podstawowej lub jako osobny obiekt w granicach działki.

W studium dopuszczono odstępstwa od ustalanych funkcji pod następującymi warunkami:

1. 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 tereny infrastruktury technicznej i tereny zieleni ogólnodostępnej, pod warunkiem że nie będą powodowały ograniczeń lub uciążliwości w zagospodarowaniu sąsiednich terenów będących w zgodzie z funkcją wyznaczoną w Studium;
 2. 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;
 3. 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.
- Zasady i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów przy opracowaniu planu miejscowego:

rozplanowanie zabudowy powinna cechować pewna powtarzalność form, rodzaj użytych materiałów budowlanych, pokryć dachowych oraz układ zabudowy na poszczególnych działkach; w granicach działki dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowych z usługami; dla terenów wykorzystywanych rolniczo dopuszcza się podtrzymanie dotychczasowego rolniczego sposobu użytkowania terenu.

Wskaźniki dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:

intensywność zabudowy: maksymalnie 0,5;
 udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 50%;
 minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m² (dla wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej, ustalenie nie dotyczy zabudowy bliźniaczej i szeregowej);
 parkingi: wg Kierunków rozwoju systemów komunikacji – polityka parkingowa.

Wskaźniki dla wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:

intensywność zabudowy: maksymalnie 2,5;
 udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 30%;

*minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²;
parkingi: wg Kierunków rozwoju systemów komunikacji – polityka parkingowa.*

Wskaźniki dla usług, w tym handel, drobne rzemiosło o charakterze nieuciążliwym:

intensywność zabudowy: maksymalnie 1,8;

udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 15%;

minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m²;

parkingi: wg Kierunków rozwoju systemów komunikacji – polityka parkingowa.

Ponadto w planie miejscowy można określić inne parametry i wskaźniki zabudowy, niż te wyznaczone w Studium, o ile zostanie to odpowiednio uzasadnione w materiałach planistycznych, które zamieszcza się wraz z wnioskami wynikającymi z ich analiz w teście dokumentującej prace planistyczne.

Cały obszar położony jest w strefie ochrony ekspozycji Starego Miasta Sztum.

Strefa obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zabytkowego zespołu zamkowego i Starego Miasta Sztumu. Celem działalności konserwatorskiej w strefie jest zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu zabytkowego, zachowanie jego indywidualnej sylwety, ochrona przed powstawaniem dominant widokowych, zachowanie historycznych relacji przestrzennych, ochrona skupisk zieleni stanowiących o historycznych parcelacjach i zagospodarowaniu terenu, ochrona alei przydrożnych.

Wzdłuż drogi powiatowej wskazano historyczną aleję drzew.

Zabytkowe aleje związane z historycznymi ciągami komunikacyjnymi należy chronić poprzez uzupełnienia i pielęgnację istniejącego drzewostanu.

USTALENIA PLANU W ODNIESIENIU DO NIENARUSZANIA USTALEŃ STUDIUM.

Ustalone w planie funkcje nie naruszają ustaleń zawartych w obowiązującej Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sztum.

W planie ustalono odmienne wskaźniki: intensywności zabudowy i zieleni dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niż zalecono w Studium, co jest uzasadnione:

- dopuszczeniem zawartym w Studium iż w *planie miejscowy można określić inne parametry i wskaźniki zabudowy, niż te wyznaczone w Studium, o ile zostanie to odpowiednio uzasadnione w materiałach planistycznych, które zamieszcza się wraz z wnioskami wynikającymi z ich analiz w teście dokumentującej prace planistyczne.*

W projekcie zmiany ustalono wyższe wskaźniki intensywności zabudowy i powierzchni zabudowy i niższe wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnych, ustalając ich wartości zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w obowiązującym planie. Zmiana wartości wskaźników na takie jak ustalono w Studium, oznaczałoby pogorszenie warunków zabudowy i roszczenia właścicieli w związku ze spadkiem wartości nieruchomości.

Dla ochrony alei drzew występującej wzdłuż drogi powiatowej, w planie ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż tej drogi.

W planie uwzględniono strefę ochrony ekspozycji zespołu Starego Miasta w Sztumie oraz strefę ochrony archeologicznej, której zakres ustalono zgodnie z wnioskiem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

2.UZASADNIENIE WYNIKAJACE Z ART. 15 UST. 1 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003

R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

2.1. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

2.1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust.2 pkt.1 i 2).

Wymagania te zostały uwzględnione w planie przez wprowadzone ustalenia dotyczące: maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zabudowy, zakaz przekształceń rzeźby terenu poza terenami inwestycji.

2.1.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art.1. ust.2 pkt 3).

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, gruntu, powietrza i ochrony zieleni.

2.1.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust.2 pkt. 4)

W obszarze objętym planem występuje strefa ochrony archeologicznej, dla której ustala się zasady ochrony.

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

2.1.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust.2 pkt. 5)

Wymagania te zostały uwzględnione w planie poprzez ustalenie: zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska - ustalenie nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej.

W obrębie parkingów ustalono wymóg zabezpieczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi oraz miejsc postojowych dla rowerów według ustalonych w planie wskaźników.

2.1.5. Wymagania wynikające z walorów ekonomicznych przestrzeni (art.1 ust.2 pkt 6) i prawa własności (art. 1 ust. 2 pkt 7)

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie zmiany przeznaczenia działki nr 292 stanowiącej własność Gminy Sztum na funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej oraz usług zgodnie z intencją uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu.

Dla działki nr 242 stanowiącej własność osób fizycznych utrzymano przeznaczenie zgodne z obowiązującym planem oraz dodano funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Dla pozostałych działek stanowiących własność osób fizycznych utrzymano przeznaczenie zgodne z obowiązującym planem.

2.1.6. Wymagania wynikające z prawa własności (art.1 ust.2 pkt 7)

Zgodnie z pkt. 1.5.

2.1.7. Wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust.2 pkt 8)

W planie nie występują uwarunkowania do ustalenie takich wymagań.

2.1.8. Wymagania wynikające z potrzeb interesu publicznego (art.1 ust.2 pkt 9)

Ponadlokalne cele publiczne.

W obowiązującym „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego oraz stanowiącego jego część planie zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego Trójmiasta”, uchwalonym uchwałą nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego w dnia 29 grudnia 2016 r., na obszarze miasta i gminy Sztum nie zostały zlokalizowane inwestycje celu

publicznego, o których mowa w art. 39 ust.3 pkt 3 i ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (wynikające z dokumentów przyjętych przez Sejmik Województwa Pomorskiego), będące zadaniami samorządu województwa.

W ww. planie na obszarze miasta i gminy Sztum przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust.3 pkt 3 i ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (wynikających z dokumentów przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów lub właściwego ministra), niebędących zadaniami samorządu województwa. Inwestycje dotyczące obszaru objętego planem to:

- budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej wraz z budową układów tłocznych i modernizacją przepompowni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2000 RLM, w tym: aglomeracja Sztum.

Plan dopuszcza lokalizację sieci, obiekty, urządzenia uzbrojenia terenu, w obiektów kanalizacji sanitarnej.

Lokalne cele publiczne: dopuszcza realizację infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem, z ustaleniem zasad jej lokalizacji oraz wydziela się działkę nr 287/3 obr.001 m. Sztum, stanowiącej własność Skarbu Państwa, która jest fragmentem drogi powiatowej – ul. Kochanowskiego.

2.1.9. Wymagania wynikające z potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust.2 pkt 10 i 13).

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie we wszystkich terenach możliwości budowy infrastruktury, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej.

2.2. UWZGLĘDNIENIE INTERESU PUBLICZNEGO I PRYWATNEGO W USTALENIACH PLANU (ART. 1 UST.3).

Przy ustaleniu sposobu zagospodarowania terenów brano pod uwagę interes publiczny - informacje o uwzględnieniu interesu publicznego i prywatnego zawarte w pkt.1.8, pkt.1.9.

2.3. SYTUOWANIE NOWEJ ZABUDOWY Z UWZGLĘDNIENIEM WYMAGAŃ ŁADU PRZESTRZENNEGO, EFEKTYWNEGO GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ ORAZ WALORÓW EKONOMICZNYCH PRZESTRZENI (ART. 1 UST.4.)

2.3.1. Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust.4 pkt.1 i 2).

Wzdłuż ul. Kochanowskiego prowadzi trasa linii autobusowej, która umożliwia dojazd do miasta Sztum.

2.3.2. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3).

W obszarze objętym planem ustalono przebieg drogi wewnętrznej (5KR), połączonej z ul. Kochanowskiego - drogą powiatową. Dla drogi ustalono szerokość 10m, co zapewnia możliwość urządzenia dwustronnego chodnika dla pieszych.

Obszar objęty planem stanowi wydzielony teren zabudowy mieszkaniowej, gdzie ruch samochodowy będzie ograniczony do samochodów osobowych (z wyjątkiem dojazdów do usług), więc rowerzyści mogą przemieszczać się bezpiecznie po drodze wewnętrznej i wydzielonych dojazdach.

Wzdłuż ul. Kochanowskiego przebiega wydzielona ścieżka rowerowa i chodnik.

2.3.3. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust.4 pkt 4).

Na obszarze gminy Sztum nie wyznaczono granic jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141).

Projekt zmiany planu obejmuje tereny, zainwestowane w niewielkim stopniu zabudową mieszkaniową jednorodziną i zagrodową, przeznaczone w obowiązującym planie pod zabudowę. Po południowej występują zabudowa usługowa a po stronie zachodniej – zabudowa usługowa i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Zabudowa terenu objętego zmianą planu stanowić będzie kontynuację istniejącej zabudowy.

3. ZAPEWNIENIE UDZIAŁU SPOŁECZEŃSTWA W PRACACH NAD MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM PRZY UŻYCIU ŚRODKÓW KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ ZACHOWANIE JAWNOŚCI I PRZEJRZYSTOŚCI PROCEDUR PLANISTYCZNYCH

Realizując procedurę wynikającą z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Sztum wykonał następujące działania:

- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu,
- zamieścił w prasie –Dziennik Bałtycki ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu, oraz wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu,
- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu,
- zamieścił w prasie –Dziennik Bałtycki ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.

4. ZGODNOŚĆ PROJEKTU ZMIANY PLANU Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (ART. 15 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 zmiany planu jest uzasadnione wprowadzeniem dodatkowej funkcji – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działce stanowiącej własność Gminy Sztum – w celu umożliwienia realizacji zabudowy komunalnej i komercyjnej dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

5. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE W TYM BUDŻET GMINY (ART. 15 UST.3)

Realizacja ustaleń projektu zmiany planu będzie wymagała poniesienia przez gminę kosztów na realizację sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej.

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

- dochody z tytułu sprzedaży działek stanowiących własność gminy Sztum,

- dochody z tytułu wzrostu wartości nieruchomości działek prywatnych,
- dochody z tytułu podatków o gruntów i budynków po realizacji zabudowy.

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 ustalono wysokość stawki procentowej 0%.

Burmistrz Miasta i Gminy Sztum.