


Projekt, czerwiec 2024 r

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO W ZAJEZIERZU
LOKALIZACJA
SKALA 1:10 000**



 **GRANICE TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM**

**PRACOWNIA
ARCHITEKTURY
STUDIOPROJEKT**

architekt jakub sieniawski
ul. leśna 40, 83-010 Rotmanka
t : 6 0 6 3 7 0 7 3 5
e:pracownia@studioprojekt.co
nip 957 067 07 71

Główny projektant: Mgr inż. arch. Jakub Sieniawski, uprawniony do sporządzania MPZP na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o p. i z. p

Projektant: Mgr inż. arch. Gabriela Sieniawska uprawnienia do proj. w pl. prz. Nr 344/88

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLADU

UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE
Z DNIA.....

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w Zajezierzu.**

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 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 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 LVI.498.2023 z dnia 26 kwietnia 2023 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu,

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

§ 1.

1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu w granicach oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni ok. 11,24 ha, zwany dalej planem.

§ 2.

1. Integralną częścią uchwały są:
 - 1) część graficzna - rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu w skali 1: 1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
 - 4) dane przestrzenne dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu, 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 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1. Przepisy wstępne

§ 3.

1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej – to jest w niniejszej uchwale i w części graficznej to jest na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń: 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;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
 - a) MNW-U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - b) MW-U: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
 - c) U: teren usług;
 - d) KDD: teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej;
 - e) KR: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - f) KP: teren komunikacji pieszej i rowerowej;
 - g) L: teren lasu;
 - 5) strefa ochrony ekspozycji na historyczny zespół starego miasta i zespół zamkowy w Sztumie i strefa ochrony krajobrazu kulturowego – cały obszar objęty planem;
 - 6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
 - 7) IE - pas ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
 - 8) IEN - pas ochrony funkcyjnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 15 kV;
 - 9) strefa zieleni izolacyjno-krajobrazowej.
4. Oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu:
 - 1) nazwa istniejącej drogi wojewódzkiej;
 - 2) granica administracyjna miasta i gminy Sztum;
 - 3) powiązanie z drogą wojewódzką nr 603.
5. Integralną częścią rysunku planu jest wyrys ze Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum z oznaczeniem granic terenu objętego planem.
6. W obszarze objętym planem, ze względu na brak uwarunkowań, nie zachodzą przesłanki do ustalania:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
7. W obszarze objętym planem występują ogólnodostępne tereny publiczne: droga publiczna dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem 9KDD; zasady zagospodarowania podano w karcie tego terenu.
8. Położenie linii rozgraniczających terenów dla celów geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem granic ewidencyjnych 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 drugorzędowymi itp.,
 - b) dach płaski: dach o kącie nachylenia połączy do 12 stopni,
 - c) ustalenia dotyczące geometrii dachu zawarte w kartach terenów nie dotyczą: ganków, werand, wykuszy, loggii, lukarn, ryzalitów, dla których dopuszcza się dowolną formę;
- 2) działka budowlana: w rozumieniu art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) infrastruktura techniczna: urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty budowlane: zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, elektroenergetyki, telekomunikacji i teletechniki, łączności publicznej, odprowadzenia ścieków, odprowadzenia i gromadzenia wód roztopowych i deszczowych), melioracji, usuwania odpadów, definiowane lub rozumiane zgodnie z przepisami właściwych ustaw, wraz ze strefami ochronnymi wymaganymi przepisami odrębnymi;
- 4) intensywność zabudowy: w rozumieniu art. 2 pkt. 31 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy: linia oznaczająca granicę, poza którą nie może być zlokalizowany budynek ani obiekty towarzyszące; linia ta nie dotyczy:
- a) części budynku znajdujących się całkowicie pod powierzchnią terenu;
 - b) takich elementów budynku jak: loggie, balkony, wykusze, elementy wejść do budynków (schody, podesty, pochylnia dla niepełnosprawnych i ich zadaszenia), które mogą przekraczać tę linię o maksymalnie 1,50 m; okapy dachu mogą przekraczać tę linię maksymalnie o 0,80 m;
- 6) obiekty towarzyszące: obiekty budowlane towarzyszące zabudowie na działce budowlanej w tym w szczególności: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, itp.;
- 7) odnawialne źródła energii stanowiące mikroinstalacje: w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 8) przepisy odrębne: przepisy ustaw i akty wykonawcze do tych ustaw oraz przepisy prawa lokalnego (np. uchwały sejmiku województwa, rozporządzenia wojewody);
- 9) teren: teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający indywidualne oznaczenie – numer porządkowy i symbol przeznaczenia terenu, którego przeznaczenie zostało opisane w ustaleniach szczegółowych - karcie danego terenu, przeznaczony także pod drogi, dojazdy, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, odprowadzenia i gromadzenia wód opadowych o roztopowych, miejsca i place postojowe, placów postojowych, gospodarcze i zieleń oraz inne związane z użytkowaniem terenu;
- 10) udział powierzchni biologicznie czynnej: w rozumieniu definicji zawartej w art. 2 pkt 29 pkt zmiany ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) udział powierzchni zabudowy: w rozumieniu definicji zawartej w art. 2 pkt 35 zmiany ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) zielen izolacyjno – krajobrazowa: strefa wyróżniona na rysunku planu, przeznaczona do nasadzeń 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 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 w Sztumie i zespół zamkowy w Sztumie oraz krajobraz kulturowy; zasady ochrony i ukształtowania 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 materiałów wykończeniowych:
 - a) dla elewacji budynków jednego koloru jako dominującego, z dopuszczeniem stosowania odmiennych kolorów dla podkreślenia fragmentów o wyróżnionych funkcjach lub cechach, na maksymalnie 20% powierzchni jednej elewacji;
 - b) dla dachów stosować jednolitą kolorystykę w obrębie całego budynku, z dopuszczeniem stosowania odmiennych kolorów dla dachów nad wejściami;
 - c) dla stolarki okiennej i drzwiowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego stosować jeden kolor w obrębie całego budynku;
 - 2) pozostałe zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, kształtujące ład przestrzenny zostały podane w ustaleniach szczegółowych (kartach terenów);
 - 3) dla działek zabudowanych i 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;
 - 4) dopuszcza się odstępstwa od ustalonych w ust. 6 kart terenów wskaźników zagospodarowania terenu dla inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii: urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną i geotermalną o mocy ustalonej w kartach terenów; moc urządzeń odnosi się do działki budowlanej objętej inwestycją; wyklucza się wszelkie biogazownie; w terenach 6U, 7U i 8U dopuszcza się dodatkowo urządzenia wykorzystujące energię wiatru dopuszcza się wyłączenie o mocy ustalonej w kartach terenów.

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

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

- e) stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby spowodować dostanie się ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
 - f) składowania odpadów na terenach nie przeznaczonych do tego celu i ich zakopywania;
- 2) 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) zebrania wierzchniej warstwy grunty (gleby) przed zabudową terenu w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
 - 4) dla prowadzonej działalności obowiązuje wymóg stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami środowiska;
 - 5) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie oraz ograniczenie uciążliwości dla środowiska do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
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 oraz realizacji infrastruktury technicznej;
 - 2) planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo - wodnego i wód oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych na obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
 - 3) inwestycje realizować w sposób nienaruszający stosunki gruntowo – wodne, zachowując spójność systemu melioracyjnego całego obszaru oraz zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
 - 4) drogi i dojazdy przechodzące przez zagłębienia terenów należy wyposażyć w przepusty umożliwiające migrację zwierząt;
 - 5) do wykonania dojazdów, placów postojowych, miejsc postojowych zaleca się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych (gruntowych) lub półprzepuszczalnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 6) w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami: dla obszaru objętego planem ustala się poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
 - 7) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi: zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 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.

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

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (AZP 21-467/4), oznaczoną na rysunku planu; dla strefy ustala się: roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności w obrębie strefy, mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytków archeologicznych, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych; szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala właściwy konserwator zabytków w drodze decyzji.

2. Obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu Starego miasta w Sztumie i zespołu zamkowy w Sztumie; w strefie ustala się następujące zakazy, nakazy i ograniczenia:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych z dopuszczeniem obiektów zaplecza budowy na okres realizacji inwestycji;
 - 2) zakaz lokalizacji elementów negatywnie oddziałujących na krajobraz kulturowy;
 - 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. 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 obie strony, oznaczony na rysunku planu.
2. Przez obszar objęty planem przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4 kV; wzdłuż linii ustala się pas ochrony funkcyjnej (IEN) o szerokości 7 m, po 3,50 m w każdą stronę od osi linii, oznaczony na rysunku planu.
3. W pasach 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, składowania odpadów, piasku i ziemi wymaga uzyskania opinii gestora linii; pasy ochrony funkcyjnej nie są równoznaczne z pasami określonym na potrzeby służebności przesyłu, który wyznacza się w oparciu o inne przepisy.
4. W zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się:
 - 1) przy realizacji inwestycji uwzględnić konieczność wykonania dróg pożarowych do obiektów, które tego wymagają lub wyznaczyć i wykonać dojazdy zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. W obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Ustala się następujące parametry działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, dokonywanych na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek: dowolna;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, do którego przylega działka: dowolny;
 - 4) dla działek stanowiących dojazdy ustala się: przy dojeździe do maksymalnie 3 działek budowlanych szerokość wydzielania 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 wydzielania działki minimum 10,00 m, na zakończeniu plac do zawracania o wymiarach minimum 18,00 m x 18,00 m;
 - 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 zachodniej i południowej granicy obszaru objętego planem, projektowaną jako drogą publiczną dojazdową - teren 9KDD, połączoną:
 - a) z ul. Żeromskiego (publiczną drogą wojewódzką nr 603, położoną poza obszarem objętym planem) - poprzez działki nr 440 i 441 obr. Sztumskie Pole (położone poza obszarem objętym planem);
 - b) ul. Polną, położoną po południowo - wschodniej stronie obszaru objętego planem (poza obszarem objętym planem);
 - 2) drogą wewnętrzną w środkowej części obszaru objętego planem - teren 10KR, połączoną z drogą 9KDD i z ul. Żeromskiego (publiczną drogą wojewódzką nr 603, położoną poza obszarem objętym planem), poprzez działki nr 445/2 i 446 obr. Sztumskie Pole, położone poza obszarem objętym planem.
2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi według zasad ustalonych w kartach terenów.
3. W zakresie miejsc postojowych ustala się:
 - 1) ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne: 1,5 mp na jeden lokal mieszkalny,
 - b) lokale usługowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych: 1 mp na jeden lokal,
 - c) budynki usługowe: 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynku, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal handlowy oraz minimum 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione,
 - d) budynki składowe, magazynowe: 1 mp na 100 m² powierzchni użytkowej budynku;
 - 2) w obrębie miejsc postojowy dla potrzeb podanych w pkt 1 należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie: jeżeli liczba stanowisk wynosi 1 do 6 – minimum 1mp, od 7 do 15 - minimum 2 mp, od 16 do 40 – minimum 4 mp, powyżej 40 – minimum 5% ogólnej liczby mp;
 - 3) wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów dla potrzeb podanych w pkt 1: minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz minimum jedno miejsce postojowe dla rowerów trójkołowych osób niepełnosprawnych;
 - 5) miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych: stosownie do potrzeb;
 - 6) wymagane miejsca postojowe realizować w obrębie działki budowlanej: na powierzchni terenu, w garażu wbudowanym i/ lub podziemnym lub w wydzielonym obiekcie; ogólnodostępnych miejsc parkingowych zlokalizowanych w pasach drogowych dróg wewnętrznych i dróg publicznych nie wlicza się do bilansu.

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

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę sieci, obiektów, urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz przyłączy do obiektów budowlanych we wszystkich terenach, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - 2) możliwość likwidacji (rozbiórki) istniejących sieci i obiektów w sytuacjach uzasadnionych technicznie i funkcjonalnie po uzyskaniu opinii gestora sieci;
 - 3) infrastrukturę techniczną nadziemną realizować w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazowych i środowiskowych, infrastrukturę techniczną podziemną realizować w sposób umożliwiający przemieszczanie się dziko żyjących zwierząt;
 - 4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej we wszystkich terenach, za wyjątkiem terenu 12L, dla którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące lasów.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 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;
 - 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 ustala się:
 - 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 szczelnych zbiorników na ścieki;
 - 3) odprowadzenie ścieków przemysłowych (nie dotyczy ścieków z myjni) do kanalizacji sanitarnej pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych, w tym dotyczących oczyszczania wód oraz uzyskania pozwolenia wodno – prawnego; etapowo to jest do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie tych ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych, w tym dotyczących oczyszczania wód oraz uzyskania pozwolenia wodno –prawnego;
 - 4) ścieki z myjni samochodowych po oczyszczeniu wprowadzić do obiegu zamkniętego myjni.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 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 sieci kanalizacji deszczowej 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) wyklucza się spływ wód na sąsiednie działki budowlane, drogi i inne tereny.
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. 3.
8. W zakresie systemów telekomunikacyjnych i teletechnicznych:

- 1) linie telekomunikacyjne i teletechniczne należy projektować jako podziemne z uwzględnieniem wymogów podanych w ust.1;
 - 2) przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi przepisami;
 - 3) przy lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej i ocenie ich oddziaływania na otoczenie należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie.
9. Usuwanie odpadów: 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: 1MW-U (powierzchnia ok. 0,1644 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) w budynku usługowym maksymalnie 2 lokale mieszkalne lokalizowane na kondygnacjach powyżej parteru;
 - b) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 5 ust.3; urządzenia fotowoltaiczne mogą być montowane wyłącznie na budynkach;
- 3) wyklucza się:
 - a) myjnie samochodowe, stacje paliw;
 - b) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
 - c) przedsięwzięcia mogące 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: zgodnie z § 6;

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 5 ust. 2, § 7 ust. 2 i 3 i z ust. 6.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7 ust. 2 i 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 1,20;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 5) gabaryty obiektów:
 - a) budynki: wysokość do 12,00 m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną; dla urządzeń technologicznych wysokość do 15,00 m; dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 stopni;
 - b) obiekty towarzyszące: wysokość do 9,00 m; dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 stopni;
 - c) słupy, maszty: wysokość do 15,00 m;
- 6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.3.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 8 ust.4.

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) budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem 10KR, na odcinku przyległym do terenu z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni;
 - 2) zasady podziału na działki budowlane:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m², dopuszcza się odstępstwa podane w § 9 ust.2 pkt 5;
 - b) dla działek stanowiących dojazdy zgodnie z § 9 ust.2 pkt 4.
10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostępność drogowa: z drogi wewnętrznej 10KR;
 - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.
11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30,00 %.

§ 13. Karta terenu o symbolu: 2MNW-U (powierzchnia ok. 0,4772 ha); 3MNW-U (powierzchnia ok. 0, 4065 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obiekty towarzyszące;
 - b) lokalizacja budynków usługowych z funkcją mieszkalną - maksymalnie 2 lokale mieszkalne w budynku usługowym; dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego i budynku usługowego na jednej działce budowlanej (zabudowa mieszkalno-usługowa);
 - c) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 5 ust.3; urządzenia fotowoltaiczne mogą być montowane wyłącznie na budynkach;
 - 3) wyklucza się:
 - a) myjnie samochodowe, stacje paliw;
 - b) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
 - c) przedsięwzięcia mogące 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: zgodnie z § 6;
4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 5 ust. 2, § 7 ust. 2 i 3 i z ust. 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7 ust. 2 i 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;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 0,40, dla zabudowy mieszkalno-usługowej i dla usług 0,30;
 - 5) gabaryty obiektów:
 - a) budynki: wysokość do 9,00 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną; dla urządzeń technologicznych wysokość do 10 m; dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 stopni,
 - b) obiekty towarzyszące: wysokość do 6,00 m; kąt nachylenia połaci dachowych do 45 stopni;
 - c) słupy, maszty: do 10,00 m;
 - 6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.3.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: zgodnie z § 8 ust.4.
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) zasady podziału na działki budowlane:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m², dopuszcza się odstępstwa podane w § 9 ust.2 pkt 5;
 - b) dla działek stanowiących dojazdy zgodnie z § 9 ust.2 pkt 4;
 - 2) teren 2MNW-U:
 - a) budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej terenu od strony północnej z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni,
 - b) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 10KR wprowadzić zieleń izolacyjno –krajobrazową, jak oznaczono na rysunku planu;
 - 3) teren 3MNW-U:
 - a) budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem 5U z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni,
 - b) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 6U wprowadzić zieleń izolacyjno –krajobrazową, jak oznaczono na rysunku planu.
10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dostępność drogowa:
 - a) teren 2MNW-U: z drogi wewnętrznej 10KR;
 - b) teren 3MNW-U: z drogi wewnętrznej 10KR.
 - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.
11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30,00%.

§ 14. Karta terenu o symbolu: 4MNW-U (powierzchnia ok 1,1589 ha).

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obiekty towarzyszące;
 - b) lokalizacja budynków usługowych z funkcją mieszkalną - maksymalnie 2 lokale mieszkalne w budynku usługowym; dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego i budynku usługowego na jednej działce budowlanej (zabudowa mieszkalno-usługowa);
 - c) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 5 ust.3; urządzenia fotowoltaiczne mogą być montowane wyłącznie na budynkach;
 - 3) wyklucza się:
 - a) myjnie samochodowe, stacje paliw;
 - b) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m²;
 - c) przedsięwzięcia mogące 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: zgodnie z § 6;
4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 5 ust. 2, § 7 ust. 2 i 3 i z ust. 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) w terenie występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczona na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1;
 - 2) zgodnie z § 7 ust. 2 i 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;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 0,40, dla zabudowy mieszkalno-usługowej i dla usług 0,30;
- 5) gabaryty obiektów:
 - a) budynki: wysokość do 9,00 m, dla urządzeń technologicznych wysokość do 10 m; maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną; dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych od 40 do 45 stopni o kącie nachylenia od 20 do 30 stopni;
 - b) obiekty towarzyszące: do 6,00 m; dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci dachowych od 40 do 45 stopni lub o kącie nachylenia od 20 do 30 stopni;
 - c) słupy, maszty: wysokość do 10,00 m;
- 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.4;
- 2) przez teren przechodzi pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV (IE), oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1 i 3;
- 3) przez teren przechodzi pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego 0,4 kV (IEN), oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 i 3.

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) zasady podziału na działki budowlane:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m², dopuszcza się odstępstwa podane w § 9 ust.2 pkt 5;
 - b) dla działek stanowiących dojazdy zgodnie z § 9 ust.2 pkt 4;
- 2) budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej terenu od strony północnej z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogową: z drogi publicznej 9KDD, z drogi wewnętrznej 10KR;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30,00%.

§ 15. Karta terenu o symbolu: 5U (powierzchnia ok. 0,7070 ha); 6U (powierzchnia ok. 0,7196 ha).

- 1) teren usług;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalnie 2 lokale mieszkalne w budynku usługowym;
 - b) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii:
 - urządzenia wykorzystujące energię wiatru do 40 kW, lokalizacja urządzeń w odległości minimum 20,00 m od linii rozgraniczającej terenu,
 - inne urządzenia o mocy do 100 kW, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 5 ust.3;
 - urządzenia fotowoltaiczne mogą być montowane wyłącznie na budynkach;
 - c) magazyny związane z funkcją usługową;

- d) w terenie 6U dopuszcza się: stacje paliw, myjnie samochodowe pracujące w obiegu zamkniętym z wykluczeniem dezynfekcji pojazdów;
- 3) wyklucza się:
- teren 5U: usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m²;
 - teren 6U: usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²;
 - przedsięwzięcia mogące 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 § 5 ust. 2, § 7 ust. 2 i 3 i z ust. 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7 ust. 2 i 3.
6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
 - intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 1,20;
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15;
 - gabaryty obiektów:
 - budynki, wiaty: wysokość do 12,00 m, dla urządzeń technologicznych wysokość do 15,00 m; maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną; budynki o 3 kondygnacjach nadziemnych - dach o kącie nachylenia do 30 stopni, budynki pozostałe - dach o kącie nachylenia do 45 stopni;
 - obiekty towarzyszące: do 9,00 m, dach o kącie nachylenia do 45 stopni;
 - słupy, maszty: wysokość do 12,00 m;
 - minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.3.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- zgodnie z § 8 ust.4;
 - teren 6U: przez teren przechodzi pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV (IE) o szerokości 14 m, po 7 m od osi linii w obie strony, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1 i 3.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z § 9.
9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- zasady podziału na działki budowlane:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m², dopuszcza się odstępstwa podane w § 9 ust.2 pkt 5;
 - dla działek stanowiących dojazdy zgodnie z § 9 ust.2 pkt 4;
 - teren 5U:
 - wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 1MW-U wprowadzić zieleń izolacyjno – krajobrazową, jak oznaczono na rysunku planu,
 - budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem 1MW-U, z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni;
 - teren 6U:
 - wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 1M-U i 3MNW-U wprowadzić zieleń izolacyjno – krajobrazową, jak oznaczono na rysunku planu,
 - budynki sytuować najdłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem 7U z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni.
10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) teren 5U: z drogi wewnętrznej 10KR;
 - b) teren 6U: z drogi wewnętrznej 10KR, 11KP
 - 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%.

§ 16. Karta terenu o symbolu: 7U (powierzchnia ok. 1,7596 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren usług;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalnie 2 lokale mieszkalne w budynku usługowym;
 - b) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii:
 - urządzenia wykorzystujące energię wiatru do 40 kW, lokalizacja urządzeń w odległości minimum 20,00 m od linii rozgraniczającej terenu,
 - inne urządzenia o mocy do 500 kW, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 5 ust.3;
 - urządzenia fotowoltaiczne mogą być montowane wyłącznie na budynkach,
 - c) magazyny związane z funkcją usługową;
- 3) wyklucza się:
 - a) stacje paliw, myjnie samochodowe;
 - b) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²;
 - c) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), nie dotyczy infrastruktury technicznej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zgodnie z § 5.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zgodnie z § 6;
4. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z § 5 ust. 2, § 7 ust. 2 i 3 i z ust. 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7 ust. 2 i 3.
6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,00, maksymalna 1,20;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15;
 - 5) gabaryty obiektów:
 - a) budynki: wysokość do 11,00 m, dla urządzeń technologicznych wysokość do 12,00 m; maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną; dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia od 40 do 45 stopni lub od 20 stopni do 30 stopni;
 - b) wiaty: wysokość do 9,00 m; dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia od 40 do 45 stopni lub od 20 stopni do 30 stopni;
 - c) słupy, maszty: wysokość do 12,00 m;
 - 6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.3.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - 1) zgodnie z § 8 ust.4;
 - 2) przez teren przechodzi pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV (IE) o szerokości 14 m, po 7 m od osi linii w obie strony, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1 i 3;

- 3) przez teren przechodzi pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego 0,4 kV (IEN), oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 i 3.
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) zasady podziału na działki budowlane:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m², dopuszcza się odstępstwa podane w § 9 ust.2 pkt 5;
 - b) dla działek stanowiących dojazdy zgodnie z § 9 ust.2 pkt 3.
10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostępność drogową: z drogi publicznej 9KDD, z drogi wewnętrznej 10KR;
 - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.
11. Wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30,00%.

§ 17. Karta terenu o symbolu: 8U (powierzchnia ok. 2,2888 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren usług;
 - 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalnie 2 lokale mieszkalne w budynku usługowym;
 - b) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii:
 - urządzenia wykorzystujące energię wiatru do 40 kW, lokalizacja urządzeń w odległości minimum 20,00 m od linii rozgraniczającej terenu,
 - inne urządzenia o mocy do 500 kW, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 5 ust.3;
 - urządzenia fotowoltaiczne mogą być montowane wyłącznie na budynkach,
 - stacje paliw, myjnie samochodowe pracujące w obiegu zamkniętym z wykluczeniem dezynfekcji pojazdów;
 - c) magazyny związane z funkcją usługową;
 - 3) wyklucza się:
 - a) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²;
 - b) przedsięwzięcia mogące 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 § 5 ust. 2, § 7 ust. 2 i 3 i z ust. 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7 ust. 2 i 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 1,20;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15;
 - 5) gabaryty obiektów:
 - a) budynki, wiaty: wysokość do 12,00 m, dla urządzeń technologicznych wysokość do 15,00 m; maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną; dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia od 40 do 45 stopni lub od 20 stopni do 30 stopni;
 - b) słupy, maszty: wysokość do 15,00 m.
 - 6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust.3.

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

- 1) zgodnie z § 8 ust.4;
- 2) przez teren przechodzi pas ochrony funkcyjnej napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1 i 3;
- 3) zgodnie z § 8 ust. 4.

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) zasady podziału na działki budowlane:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m², dopuszcza się odstępstwa podane w § 9 ust.2 pkt 5;
 - b) dla działek stanowiących dojazdy zgodnie z § 9 ust.2 pkt 4;
- 2) wzdłuż linii rozgraniczającej od strony południowej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową, jak oznaczono na rysunku planu.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej 9KDD, z drogi wewnętrznej 10KR;
- 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. Karta terenu o symbolu: 9KDD (powierzchnia ok. 0,4921 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: infrastruktura techniczna.

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 2 i z ust. 6.

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

- 1) w terenie występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczona na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.1;
- 2) zgodnie z § 7 ust. 2 i 3.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

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

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: zasady podziału na działki budowlane: minimalna powierzchni działek – dowolna.

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.

§ 19. Karta terenu o symbolu: 10KR (powierzchnia ok.0,6253 ha);

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren drogi wewnętrznej;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: infrastruktura techniczna.

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 2 i z ust. 6.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7 ust. 2 i 3.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
- 3) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 5) gabaryty obiektów:
 - a) wysokość budynków: nie dotyczy;
 - b) wysokość obiektów towarzyszących: nie dotyczy;
 - c) wysokość słupów, masztów: dowolna;
 - d) geometria dachów: nie dotyczy;

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) przez teren przechodzi pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV (IE), oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1 i 3;
- 2) przez teren przechodzi pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego 0,4 kV (IEN), oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 i 3.

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) zasady podziału na działki budowlane: minimalna powierzchni działek dowolna;
- 2) chodnik minimum jednostronny; zaleca się na odcinku południowym (wzdłuż terenu 7U) wprowadzenie szpaleru drzew.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

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

§ 20. Karta terenu o symbolu: 11KP (powierzchnia ok.0,1576 ha);

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren komunikacji pieszo - rowerowej;
- 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: infrastruktura techniczna.

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 2 i z ust. 6.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 7 ust. 2 i 3.

6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
- 3) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;
- 5) gabaryty obiektów:
 - a) wysokość budynków: nie dotyczy;
 - b) wysokość obiektów towarzyszących: nie dotyczy;
 - e) wysokość słupów, masztów: dowolna;
 - f) geometria dachów: nie dotyczy;
- 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) przez teren przechodzi pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV (IE), oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.1 i 3;
 - 2) przez teren przechodzi pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego 0,4 kV (IEN), oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.2 i 3.
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: zasady podziału na działki budowlane: minimalna powierzchni działek – dowolna;
10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dostępność drogowa: bez ograniczeń;
 - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 11.

§ 21. Karta terenu o symbolu: 12L (powierzchnia ok. 0,2135 ha).

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) teren lasu;
 - 2) dopuszczalne (uzupełniające) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: obiekty budowlane dopuszczone w przepisach odrębnych dotyczących lasów z wykluczeniem lokalizacji budynków, wiat, altan;
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 2 i z ust. 6.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) w terenie występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczona na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zwarte w § 7 ust.1;
 - 2) zgodnie z § 7 ust. 2 i 3.
6. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
 - 3) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,95;
 - 5) gabaryty obiektów: wysokość słupów, masztów: dowolna;
 - 6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: nie dotyczy.
7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: nie dotyczy.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zasady podziału na działki zgodnie z przepisami dotyczącymi lasów.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: z drogi publicznej 9KDD, z drogi wewnętrznej 10KR;
- 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%.

§ 22.

Traci moc obowiązującą Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu, uchwalony uchwałą nr XXXIX.317.2017 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30 sierpnia 2017 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2017 r. poz. 3416.

§ 23.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Sztum.

§ 24.

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

Przewodniczący Rady

.....

Załącznik nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia.....

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Sztumie rozstrzyga co następuje:

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w dniach oddo r., termin składania uwag ustalono do dnia.....
2. Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu upłynął w dniu r.
3. W okresie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie składania uwag i wniosków wpłynęły/nie wpłynęły uwagi do zmiany planu. Uwagi nie uwzględnione przez Burmistrza Miasta i Gminy Sztum, Rada Miejska w Sztumie rozstrzyga następująco:
 - 1) uwaga złożona przez... w dniu... dotycząca....- zostaje uwzględniona/nie zostaje uwzględniona.
 - 2) uwaga złożona przez... w dniu... dotycząca....- zostaje uwzględniona/nie zostaje uwzględniona.

Przewodniczący Rady

.....

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Sztumie
z dnia

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy zapisanych
w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu
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 2023 r. poz. 977 ze zm.) 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 2022 roku poz. 1634 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 2023r., poz. 40 z późn. zm.) 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 zmianą planu występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy:
 - 1) budowa sieci wodociągowej wraz z urządzeniami w drodze publicznej 9KDD oraz w drodze wewnętrznej 10KR, o łącznej długości ok. 412 mb;
 - 2) budowa sieci kanalizacji sanitarnej wraz z urządzeniami w urządzeniach w drodze publicznej 9KDD oraz w drodze wewnętrznej 10KR, o łącznej długości ok. 635 mb.
 6. Na obszarze objętym planem występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej zaliczone do zadań własnych gminy: budowa drogi publicznej dojazdowej 9 KDD o pow. 4921 m², wykup terenu o pow. 1158 m² z działek nr 249/2, 249/6, 8/7, 8/10 obr. Zajezierze oraz odszkodowanie z tytułu wyłączenia z produkcji leśnej lasu o pow. 391 m².
-

Przewodniczący Rady

.....

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia

Dane przestrzenne dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Załącznik4.xml.

Przewodniczący Rady

.....

UZASADNIENIE DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZAJEZIERZU.

1. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU.

1.1. Podstawa prawna i cel sporządzenia planu

Projekt planu sporządza się na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Sztumie nr LVI.498.23 z dnia 26 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu. Celem sporządzenia planu jest zmiana wskaźników zabudowy w celu zwiększenia możliwości inwestycyjnych terenów.

1.2. Charakterystyka istniejącego użytkowania i zainwestowania terenu

Obszar objęty zmianą planu położony jest po wschodniej stronie ul. Żeromskiego.

Teren jest zainwestowany:

- w części środkowej znajdują się, gdzie znajdują się budynki usługowe i magazynowe oraz jeden budynek mieszkalny,
- w części północno-wschodniej, gdzie znajduje się jeden budynek mieszkalny,
- w części południowo-zachodniej, gdzie znajduje się jedno siedlisko rolnicze, otoczone terenem rolniczym (grunty klasy V i IV).

Od ulicy Żeromskiego teren jest oddzielony budynkami pasem działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

W obrębie terenu występują sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowe, kable elektroenergetyczne, napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV.

Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu wynosi ok. 11,24 ha.

Stan własności

W obszarze objętym zmianą planu występują własności:

- Gminy Sztum: działka nr 5 (droga wzdłuż zachodniej południowej granicy obszaru objętego zmianą planu), działka nr 19 (droga wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego zmianą planu), działka nr 6/34 (droga w północnej części obszaru objętego zmianą planu),
 - Gminy Sztum w użytkowaniu wieczystym: działki nr 6/42 do 6/45, niezabudowane,
 - Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym: działki nr 249/2 do 249/6, niezabudowane.

Pozostałe działki stanowią własność spółek i osób fizycznych.

1.3. Stan formalno-prawny

1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Dla obszaru objętego zmianą planu obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu, uchwalony uchwałą nr XXXIX.317.2017 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30 sierpnia 2017 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2017 r. poz. 3416. Przeznaczenie terenów w obowiązującym planie jest następujące:

- a) część północno-wschodnia, południowo-zachodnia i środkowa: na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, pozostałe tereny przeznaczone są na funkcje zabudowy usługowej,
- b) występujący w południowo-zachodniej części terenu las zachowano w użytkowaniu leśnym,
- c) wzdłuż granicy zachodniej i południowej obszaru objętego zmianą planu wydzielono drogę publiczną, połączoną w ul. Żeromskiego i z przedłużeniem ul. Polnej,
- d) wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem wyznaczono drogę wewnętrzną (na działce stanowiącej własność gminy Sztum),
- e) przez środkową część terenu ustalono przebieg drogi wewnętrznej, połączonej z ul. Żeromskiego i z drogą wzdłuż zachodniej i południowej granicy obszaru objętego planem.

W planie wykluczono: stacje paliw, na części terenów przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na części terenów przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

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 zmianą planu położony jest w **strefie Mu, która obejmuje:** obszary istniejącej i projektowanej ekstensywnej zabudowy mieszkaniowo - usługowej na terenie wiejskim, o funkcjach:

- funkcja podstawowa – mieszkalnictwo (jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa), zabudowa zagrodowa, usługi w tym handel, drobne rzemiosło o charakterze nieuciążliwym,
- funkcja uzupełniająca – 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;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych). W uzasadnionych przypadkach, wyjątek od zakazu stanowić mogą obiekty inwestycji celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

Dla strefy Mu ustalono następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: intensywność zabudowy maksymalnie 0,50, udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 40%, minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000 m²,
- dla usług: intensywność zabudowy maksymalnie 1,80, udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 15%, minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla wolnostojącej zabudowy usług 800 m².

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 teźce dokumentującej prace planistyczne.

1.4. Ustalenia projektu planu

W obszarze objętym zmianą planu ustala się następujące przeznaczenie terenu:

a) Teren 1MW-U: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

Dopuszcza się:

- obiekty towarzyszące, lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW, urządzenia fotowoltaiczne mogą być montowane wyłącznie na budynkach, z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
- maksymalnie dwa lokale mieszkalne w budynku usługowym.

Wyklucza się:

- myjnie samochodowe, stacje paliw, usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²,
- przedsięwzięcia mogące potencjalnie zawsze znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) Teren 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

Dopuszcza się:

- lokalizację budynków usługowych z funkcją mieszkalną - maksymalnie 2 lokale mieszkalne w budynku usługowym; lokalizację budynku mieszkalnego i budynku usługowego na jednej działce budowlanej (zabudowa mieszkalno-usługowa),
- obiekty towarzyszące, lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW, urządzenia fotowoltaiczne mogą być montowane wyłącznie na budynkach, z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
- maksymalnie dwa lokale mieszkalne w budynku usługowym,

Wyklucza się:

- myjnie samochodowe, stacje paliw, usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
- przedsięwzięcia mogące potencjalnie zawsze znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

c) Teren 5U, 6U, 7U, 8U: teren usług.

Dopuszcza się:

- maksymalnie dwa lokale mieszkalne w budynku usługowym,
- obiekty towarzyszące, odnawialne źródła energii słonecznej bez ograniczeń - urządzenia fotowoltaiczne mogą być montowane wyłącznie na budynkach, odnawialne źródła energii wiatru do 40 kW, energii innej o mocy do 100 kW a w terenie 7U do 500 kW,
- magazyny związane z funkcją usługową,
- w terenie 6U dopuszcza się: stacje paliw, myjnie samochodowe pracujące w obiegu zamkniętym z wykluczeniem dezynfekcji pojazdów,

Wyklucza się:

- w terenie 5U: usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m², w terenie 6U: usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m², terenie 6U: usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²,
- przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

d) Teren 12Z: las.

Obszar objęty planem powiązany jest komunikacyjnie z układem zewnętrznym:

1) istniejącą drogą prowadzącą wzdłuż zachodniej i południowej granicy obszaru objętego planem, projektowaną jako droga publiczna dojazdowa - teren 9KDD, połączoną:

- a) z ul. Żeromskiego (publiczną drogą wojewódzką nr 603, położoną poza obszarem objętym planem), poprzez działki nr 440 i 441 obr. Sztumskie Pole (położone poza obszarem objętym planem);
- b) ul. Polną, położoną po południowo - wschodniej stronie obszaru objętego planem (poza obszarem objętym planem);

- 2) drogą wewnętrzną w środkowej części obszaru objętego planem - teren 10KR, połączoną z drogą 9KDD i z ul. Żeromskiego (publiczną drogą wojewódzką nr 603, położoną poza obszarem objętym planem), poprzez działki nr 445/2 i 446 obr. Sztumskie Pole, położone poza obszarem objętym planem.

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 ustalono wskaźniki zabudowy jak w obowiązującym planie.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń studium.

Bilans terenów:

- teren 1MWU - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, pow. 0,1644 ha,
- teren 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, pow. 2,0421 ha,
- teren 5U, 6U, 7U, 8U: usług, pow. 7,5457 ha,
- teren oznaczony symbolem 9KDD - droga publiczna dojazdowa o pow. 0,4921 ha,
- teren oznaczony symbolem 10KR – droga wewnętrzna o pow. 0,6253 ha
- teren oznaczony symbolem 11KP – teren komunikacji pieszej i rowerowej o pow. 0,1576 ha
- teren 12L - lasu o pow. 0,2135 ha.

Razem powierzchnia: 11,2407 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, kolorystykę elewacji) oraz wskaźniki zabudowy dostosowane do otaczającej zabudowy i krajobrazu.

2.2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju.

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

- ustalenie funkcji:
 - usług i magazynów związanych z usługami, co umożliwi rozwój istniejących zakładów i powstanie nowych miejsc pracy oraz realizację nowych obiektów usługowych, co poprawi stan wyposażenia w usługi i dostępność do usług dla mieszkańców,
 - budowę nowych budynków mieszkalnych, co wpłynie na poprawę warunków zamieszkania, stworzy ofertę dla osiedlania się nowych mieszkańców,
- zachowanie istniejącego lasu w południowo-zachodniej części terenu i pasa zieleni krajobrazowej w północno-wschodniej części terenu, która osłoni częściowo projektowane obiekty kubaturowe,
- wymóg wprowadzenia pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej i powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, która osłoni częściowo projektowane obiekty kubaturowe, poprawi warunki klimatyczne, ograniczy hałas,
- ustalenie zasad realizacji inwestycji i prowadzenia działalności gospodarczej z uwzględnieniem ochrony wód, powietrza, krajobrazu,

- ustalenie zasad wykorzystania odnawialnych źródeł energii, co pozwoli na zmniejszenie emisji spalin do środowiska.

2.3. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Obszar objęty zmianą planu jest częściowo zabudowany, istniejące budynki mają podobne formy - dachy dwuspadowe, symetryczne o spadkach od 15 do 40 stopni ale zróżnicowaną wysokość – występują budynki parterowe z poddasze, dwu i trzy kondygnacyjne z poddaszem.

W celu ograniczenia negatywnego wpływu obiektów kubaturowych na otaczający krajobraz ustalono wymóg wprowadzenia stref zieleni izolacyjno-krajobrazowej wokół terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową.

Ponadto ustalono kolorystykę dla elewacji i dachów, z wykluczeniem kolorów jaskrawych.

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

Obszar objęty zmianą planu położony jest poza obszarami podlegającymi ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody. W odległości od 40 m do 260 m od granicy południowo-zachodniej położony jest Obszar Chronionego Krajobrazu Białej Góry.

W ustaleniach zmiany planu określono warunki realizacji inwestycji z uwzględnieniem wymagań ochrony przyrody, wód powierzchniowych i podziemnych i powietrza. Ustalono wymóg utrzymania ciągłości systemu melioracyjnego.

W obszarze objętym zmianą planu występuje las, który zostaje zachowany w użytkowaniu leśnym, poza pasem przeznaczonym na poszerzenie drogi 9KDD, przeznaczonym na cele nieleśne w procedurze sporządzania obowiązującego planu miejscowego.

Tereny objęte zmianą planu również przeznaczone zostały na cele nierolnicze w obowiązującym planie miejscowym.

W obszarze objętym zmianą planu nie występują złoża kopalin.

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

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

W obszarze objętym zmianą planu występuje stanowisko archeologiczne (AZP 21-467/4), dla którego ustalono strefę ochrony konserwatorskiej i określono zasady ochrony.

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 inwestycji celu publicznego;
- stref ochrony funkcyjnie wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV,
- wymogów realizacji w terenach inwestycyjnych 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 zmianą planu wynikają z położenia przy drodze wojewódzkiej nr 603 (Sztum-Biała Góra), brakiem zabudowy na części terenów, na których nie ma

ograniczeń w usytuowaniu budynków. Walory te zostały wykorzystane poprzez ustalenie funkcji usługowych z dopuszczeniem magazynów związanych z usługami.

Walorem terenów dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jest sąsiedztwo lasu i jeziora Parleta.

2.8. Prawo własności.

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez:

- utrzymanie dla działek stanowiących własność osób fizycznych i spółek funkcji takich jak w obowiązującym planie,
- uwzględnienie wniosku o zmianę obowiązującego planu miejscowego złożony przez firmę BAZA AGROCHEMIA, Sztum,
- ustalenie wskaźników zagospodarowania pozwalających na ich jak najbardziej ekonomiczne wykorzystanie z uwzględnieniem środowiska przyrodniczego.

Utrzymano przebieg drogi publicznej i dróg wewnętrznych tak jak w obowiązującym planie.

Plan nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych innych niż ustalono w obowiązującym planie miejscowym.

2.9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Wymagania zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie:

- stref ochrony funkcyjnie wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV,

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 zmianą planu 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.

Lokalne cele publiczne.

W planie ustalono przebieg drogi publicznej (9KDD) wzdłuż zachodniej i południowej granicy obszaru objętego planem, na działkach stanowiących własność Gminy Sztum.

Dopuszczono realizację infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym zmianą planu, z ustaleniem zasad i warunków jej lokalizacji.

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. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Burmistrz Miasta i Gminy Sztum zapewnił udział społeczeństwa poprzez:

1) zawiadomienie o podjęciu przez Radę Miejską uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu, o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o przystąpieniu do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko a także o możliwości składania wniosków do planu, opublikowane:

- w gazecie „Dziennik Bałtycki” z dnia.....
- na stronie internetowej <https://bip/sztum.pl> od dnia 12.01.2024 r.
- na stronie internetowej <https://sztum.pl/aktualnosci/> od dnia 12.01.2024 r.
- na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Sztum od dnia 12.01.2024 r.
- na tablicy ogłoszeń w Zajezierzu od dnia 12.01.2024 r.

2) ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, opublikowane:

- w gazecie „Dziennik Bałtycki” z dnia.....
- na stronie internetowej <https://bip/sztum.pl> od dnia...
- na stronie internetowej <https://sztum.pl/aktualnosci/> od dnia....
- na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Sztum od dnia....
- na tablicy ogłoszeń w Zajezierzu od dnia....

2.13. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Podano w pkt.2.12.

2.14. 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.

2.15. 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 realizacji infrastruktury technicznej,
- stref ochrony funkcyjnie wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia 0,4 kV.

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

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

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 wpłynęły wnioski do planu.

Do planu nie wykonano odrębnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, ponieważ teren jest przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym planie. Wnioski wynikające z tych uwarunkowań ujęto w pkt. 2.4, 2.5, 2.7.

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

4.1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Obszar objęty zmianą planu położony jest w odległości ok. 70 m od ul. Żeromskiego, po której przebiegają trasy linii samochodowego transportu publicznego. Możliwe jest ograniczenie transportochłonności układu przestrzennego poprzez korzystanie z transportu publicznego.

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

W obszarze objętym zmianą planu piesi i rowerzyści mogą przemieszczać się po:

- drodze publicznej 9KDD, połączonej z ul. Żeromskiego i z przedłużeniem ul. Polnej,
- po drodze wewnętrznej 10KR, połączonej z ul. Żeromskiego z przedłużeniem ul. Polnej, co umożliwia dojazd do centrum miasta Sztumu,
- terenie 11KP, połączonym z drogą 9KDD.

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

1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Dla obszaru objętego zmianą planu obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Zajezierzu, uchwalony uchwałą nr XXXIX.317.2017 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30 sierpnia 2017 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2017 r. poz. 3416.

Przeznaczenie terenów w obowiązującym planie opisano w rozdz. 1.3 pkt.1.

Przeznaczenie terenów w obowiązującym planie opisano w pkt 1.3, ppkt1).

Ustalone w planie funkcje zostały utrzymane, ponieważ ich zmiana lub zachowanie funkcji rolniczych wiązałyby się z roszczeniami właścicieli wynikającymi z obniżeniem wartości nieruchomości.

5. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY AKTUALNOŚCI MIEJSOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

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 złożonym wnioskiem o zmianę wskaźników zabudowy, co umożliwi rozwój istniejącego zakładu usługowego.

Sporządzenia zmiany planu jest zgodne z wynikami ww. Analizy.

6. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE W TYM BUDŻET GMINY.

Realizacja ustaleń projektu planu będzie wymagała poniesienia przez gminę kosztów:

- na budowę sieci wodociągowej w drogach 9KDD, 10KR o długości ok. 412 mb,
- na budowę sieci kanalizacji sanitarnej w drogach 9KDD, 10KR o długości ok. 635 mb.
- na budowę drogi publicznej dojazdowej 9 KDD o pow. 4921 m², wykup terenu o pow. 1158 m² z działek nr 249/2, 249/6, 8/7, 8/10 oraz odszkodowanie z tytułu wyłączenia z produkcji leśnej lasu o pow. 391 m²).

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

- dochody z tytułu podatków o gruntów i budynków po realizacji zabudowy w terenach ...
- 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.

Burmistrz Miasta i Gminy Sztum.