UCHWAŁA NR XXX.223.2016
RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE

z dnia 23 listopada 2016 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 446 ze zm.) art. 14 - 20, art.23-26, art. 30 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), w wykonaniu uchwały Nr VII.45.2015 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole", po stwierdzeniu że zmiana nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Sztum uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI//341/2013 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30 listopada 2013 r. , **uchwala się co następuje:**

§ 1. W uchwale nr XXVII/182/2008 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30.08.2008 r. zmienionej uchwałą Nr X/74/2011 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30 sierpnia 2011 r. oraz Uchwałą Nr X/75/2011 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30 sierpnia 2011 r. , t.j. Obwieszczenie Nr 5/2012 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole (Dz.Urz.Woj.Pom. 2013 r. poz. 502), oraz zmienionej uchwałą nr XXX.222.2016 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 23 listopada 2016 r.wprowadza się następujące zmiany – stanowiące zmianę planu nr 2:

§ 2. 1. **W§ 1 po ust. 4 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:**

*„*5. *Granice obszaru objętego zmianą planu nr 2 stanowią:*

- *od strony wschodniej – teren kolejowy (zamknięty),*
- *od strony południowej – południowa granica drogi publicznej – ul. Żermoskiego,*
- *od strony zachodniej (odcinek południowy): zachodnia granica działki nr 14/2,*
- *od strony zachodniej (odcinek północny): zachodnia granica działki nr 21/31 i fragment wschodniej granicy działki nr 21/29,*
- *od strony północnej granica przebiega środkiem działek nr 14/2, 16, 19, 20/2.Granice obszaru objętego zmianą planu nr 2 oznaczone są na rysunku planu nr 1E, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 10. Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu nr 2 wynosi ok.11 ha".*

2. **W § 2:**

1) **w ust.1 po pkt 9 dodaje się pkt 10, 11, 12w brzmieniu:**

*„*10) *rysunek planu nr 1E, w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany planu nr 2;*

11) *rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do zmiany planu nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole , stanowiące załącznik nr 2 do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany planu nr 2;*

12) *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 części obszaru w obrębie Sztumskie Pole, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany planu nr 2;"*;

2) **w ust.2:**

a) **po pkt 7e dodaje się pkt 7f w brzmieniu:**

*„*7f) *Rozdział 7f – Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce 11;"*,

b) **po pkt 10a dodaje się pkt 10b w brzmieniu:**

*„*10b) *Przepisy końcowe dla zmiany planu nr 2 sporządzonej na podstawie uchwały Nr VII.45.2015 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 25 marca 2015 r.”*.

3. **W § 3 po pkt 26 dodaje się pkt 27, pkt 28, pkt 29, pkt 30, pkt 31, pkt 32, pkt 33 w brzmieniu:**

„27) ***27) zieleń i wody powierzchniowew terenach położonych w jednostce 11: zieleń naturalna i ukształtowanaobejmująca drzewa, krzewy, zieleń*** *niską oraz wody powierzchniowe (stawy, rowy, cieki, itp) oraz zieleń o funkcji ochronnej stref brzegowych stawów, rowów, cieków;*

28) ***zabudowa mieszkalno – usługowaw terenach położonych w jednostce 11:*** *zabudowa, która obejmuje na jednej działce budowlanej lokalizację budynku mieszkalnego i budynku usługowego, lokalizację budynku o funkcji mieszanej, w którym usługi zajmują więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku;*

29) ***odnawialne źródła energiiw terenach położonych w jednostce 11:*** *w rozumieniu przepisów odrębnych, o mocy do 20 kW, montowane na budynkach i na działkach według ustaleń szczegółowych dla danego terenu;*

30) ***infrastruktura technicznaw terenach położonych w obrebie jednostki 11:*** *sieci, przyłącza i obiekty infrastruktury technicznej zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, telekomunikacji, odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych (w tym zbiorniki retencyjne), melioracji, elektroenergetyki;*

31) ***za nośnik reklamowy w terenach położonych w jednostce 11 uznaje się:***

a) *nośnik informacji i reklamy wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi,niebędący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę;*

b) *reklamę wolnostojącą to jest obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam lub informacji, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą;*

c) *reklamę i / lub informację wbudowaną – to jest miejsce lub element umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, informacji, napisów i elementów dekoracyjnych; szyld o powierzchni do 0,30m nie jest reklamą wbudowaną;*

32) ***działka budowlanaterenach położonych w jednostce 11:*** *działka budowlana w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu izagospodarowaniu przestrzennym;*

33) ***intensywność zabudowyt w erenach położonych w jednostce 11:*** *w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**”***.

4. **W § 4:**

1) **po ust.1a dodaje się ust. 1b w brzmieniu:**

*„*1b. . *Obszar objęty zmianą planu nr 2 sporządzoną na podstawie uchwały Nr VII.45.2015 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 25 marca 2015 r. obejmuje jednostkę oznaczoną numerem 11 obejmującą teren w granicach oznaczonych na rysunku planu nr 1E”*;

2) **po ust. 3a dodaje się ust. 3b w brzemieniu:**

*„*3b. *Każdy teren wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu nr 1E jest oznaczony w uchwale i na rysunku planu następująco: poz.1 - numer jednostki, w której położony jest teren, poz.2 - kolejny numer terenu położonego w danej jednostce, poz.3 – symbol oznaczający przeznaczenie terenu - zgodnie z ustaleniem w karcie danego terenu.”*;

3) **po ust.4a dodaje się ust. 4b w brzemieniu:**

*„*4b. . *Na rysunku planu nr1E liniami wydzielającymi rejony wewnętrzne wyróżnia się fragmenty terenów, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia dotyczące szczególnych zasad zagospodarowania wynikające z użytkowania terenów, zasad ochrony środowiska kulturowego lub zasad ochrony środowiska przyrodniczego. Podział terenu elementarnego na wydzielenia wewnętrzne nie jest spójny ani rozłączny: mogą istnieć fragmenty terenu nienależące do żadnego z wydzieleń wewnętrznych, mogą też istnieć fragmenty terenu należące równocześnie do dwu i więcej wydzieleń wewnętrznych.”*.

5. **W§ 5:**

1) **po ust.2a dodaje się ust. 2b wbrzmieniu:**

„2b. *Dla terenów wydzielonych na rysunku planu nr **1E** liniami rozgraniczającymi - za wyjątkiem terenów układu komunikacyjnego ustala się:*

1) *przeznaczenie terenu;*

2) *zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;*

3) *zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;*

4) *zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;*

5) *ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu*

6) *szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;*

7) *obsługę komunikacyjną;*

8) *sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;*

9) *ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;*

10) *stawkę procentową służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.”*;

2) **po ust. 3a dodaje się ust. 3 b w brzemieniu:**

„3b. *Dla terenów układu komunikacyjnego wydzielonych na rysunku planu nr1E liniami rozgraniczającymi - ustala się:*

1) *przeznaczenie terenu;*

2) *parametry, wyposażenie i dostępność;*

3) *wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;*

4) *sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu;*

5) *inne ustalenia;*

6) *stawkę procentową służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. opłaty planistycznej).”*.

6. **W § 6:**

1) **po ust. 1d dodaje się ust. 1e w brzmieniu:**

„1e. *Rysunek planu nr 1E (jednostka 11), zawiera następujące obowiązujące oznaczenia graficzne:*

1) *wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum z oznaczeniem granic obszaru objętego zmianą planu;*

2) *granice i zasady zagospodarowania terenów: granice obszaru objętego zmianą planu;linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;linie wydzielające rejony wewnętrzne**;** maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;*

3) *oznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: poz.1 -numer jednostki, w której położony jest teren, poz.2 - kolejny numer terenu, poz.3 - symbol oznaczający funkcje - przeznaczenie terenu;*

4) *przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi: PU– tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i tereny zabudowy usługowej; KD.Z – teren dróg publicznych – droga zbiorcza; KD.D – teren dróg publicznych – droga dojazdowa; KDW – teren dróg wewnętrznych;*

5) *zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: grupa drzewa do zachowania; drzewa do zachowania;*

6) *zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: strefa ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu Starego Miasta Sztumu - cały obszar objęty rysunkiem planu nr 1E;*

7) *szczególne warunki zagospodarowania terenów: IT - pas techniczny infrastruktury; IG - strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200; TK - strefa ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego*

i jej granice; IE - strefa ograniczeń wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej; zieleń izolacyjno – krajobrazowa”;

8) *skalę rysunku planu w formie liczbowej i liniowej;*

9) *oznaczenia informacyjne – nie będące ustaleniami planu".*

7. **W § 7:**

1) **po ust. 1b dodaje się ust. 1c i 1d w brzmieniu:**

„1c. *Przeznaczenie terenów objętych zmianą planu nr 2 zawartych na rysunku planu nr 1E oraz zasady ich zagospodarowania ustalono w rozdziale 7f.*

1d. *Dla terenów zawartych na rysunku planu nr 1E ustala się następujące zasady lokalizacji wież telefonii komórkowej: dopuszcza się lokalizację wież telefonii komórkowej bez ograniczeń;”.*

8. **W § 8 po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu** *:*

„4. *Dla obszaru jednostki 11 obowiązują ustalenia zawarte w ust.1 i 2 oraz dodatkowo ustala się następujące nakazy, zakazy i dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów mające na celu ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego:*

1) *zasady lokalizacji indywidualnych źródeł energii (w rozumieniu § 3 pkt 29):*

a) *ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych:*

- *w terenach dróg publicznych (oznaczonych na rysunku planu symbolem 11.7.KD.Z i 11.8. KD.D) oraz w odległości minimum 1,5 krotnej wysokości łącznie wieży i śmigła od linii rozgraniczających tych dróg,*
- *w terenach dróg wewnętrznych (oznaczonych na rysunku planu symbolem 11.9.KDW, 11.10.KDW, 11.11.KDW),*
- *w strefie ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego (TK) oraz w odległości minimum 1,5 krotnej wysokości łącznie wieży i śmigła od wydzielenia tej strefy,*
- *w pasie technicznym infrastruktury (IT),*
- *w obrębie grupy drzew do zachowania i zieleni izolacyjno – krajobrazowej,*
- *w strefie ograniczeń wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej (IE);*

b) *w terenach, gdzie dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych ustala się maksymalną moc elektrowni wiatrowej na jednej działce budowlanej lub terenie objętym inwestycją do 20 kW; wysokość maksymalna elektrowni wiatrowych obejmująca wysokość masztu i wysokość / długość elementu napędowego (śmigła, turbiny , itp.) według ustaleń szczegółowych zawartych w kartach terenów - w ust 5 pkt 3 lit d; wysokość śmigła do ¼ wysokości masztu;*

2) *ustala się następujące zasady lokalizacji nośników reklamowych i informacyjnych (w rozumieniu definicji podanej w § 3 ust. 24):*

a) *zakazuje się lokalizacji wszelkich nośników reklamowych i informacyjnych:*

- *w terenach dróg publicznych (oznaczonych na rysunku planu symbolem 11.7.KD.Z i 11.8. KD.D),*
- *w terenach dróg wewnętrznych (oznaczonych na rysunku planu symbolem 11.9.KDW, 11.10.KDW, 11.11.KDW),*
- *w pasie technicznym infrastruktury (IT),*
- *w strefie ograniczeń wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej (IE),*
- *w obrębie grup drzew do zachowania i zieleni izolacyjno – krajobrazowej;*

b) *w terenach pozostałych:*

- *dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych i informacyjnych wolnostojących o wysokości do 5m i powierzchni ekspozycji do 8m^{2i}; wyklucza się reklamy i urządzenia informacji emitujące zmienne światło,*

- *dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych i informacyjnych na budynkach, powierzchnia ekspozycji (tablicy, szyldu itp.) do 2m^2,*
- *zakazuje się umieszczanie nośników reklamowych i informacyjnych na ogrodzeniach oraz na konstrukcji wież telekomunikacyjnych;*

3) *dla jednostki 11 stosuje się zasady kształtowania zabudowy podane w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 7f***"**.

9. **W § 9 po ust. 4 dodaje się ust. 5 w brzemieniu:**

*„*5. *Dla terenu jednostki 11 obowiązują ustalenia zawarte w ust. 2 i 3 oraz dodatkowo ustala się:*

1) *zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;*

2) *dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;*

3) *nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantującychzabezpieczenie przed zanieczyszczeniami środowiska;*

4) *dla prowadzonej działalności ustala się wymóg spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji;*

5) *przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną;ustalenie to nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do chronionych roślin, grzybów oraz zwierząt;*

6) *przy kształtowaniu terenów biologicznie czynnych w tym nasadzeniach drzew i krzewów należy stosować gatunki rodzime zgodne z warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych i zastosowaniem kompozycji wielopiętrowych;*

7) *ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunki gruntowo – wodne, zachowując spójność systemu melioracyjnego całego obszaru oraz zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych; ustala się zasadę nadrzędności i ciągłości systemu urządzeń melioracyjnych nad celami inwestycyjnymi;*

8) *drogi przechodzące w miejscach przecięcia cieków, rowów i przez zagłębienia terenów należy wyposażyć w przepusty umożliwiające migrację zwierząt;*

9) *ustala się nakaz zebrania wierzchniej warstwy ziemi przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;*

10) *przy zagospodarowaniu działek budowlanych należy:*

a) *dla dojazdów i dojść stosować nawierzchnie przepuszczalne i półprzepuszczalne;*

b) *w maksymalnym stopniu zachować istniejące drzewa;*

11) *w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi (na terenach znajdujących się w obszarze oddziaływań akustycznych dróg) ustala się wymóg zastosowania środków technicznych doprowadzających poziom hałasu do wartości obowiązujących norm zgodnie z przepisami prawa budowlanego;*

12) *prace niwelacyjne należy ograniczyć do minimum;*

13) *dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych***"**.

10. **W § 10 ust. 10 po pkt 2 dodaje się pkt 3 w brzemieniu:**

*„*3) *Teren jednostki 11 położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji zabytkowego zespołu Starego Miasta Sztumu. W strefie ustala się:*

a) *ograniczenie gabarytów i wskaźników zabudowy zgodnie z ustaleniami podanymi w ustaleniach szczegółowych w rozdziale 7f;*

b) *zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję zabytkowego zespołu***"**.

11. **W § 11 po ust. 3 dodaje ust. 4 w brzmieniu:**

*„*3. *Dla terenów położonych w jednostce 11 ustala się mastępujące nakazy, zakazy i dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:*

1) *obowiązują zasady lokalizacji nośników reklamowych zawarte w § 8 ust. 4 pkt 2;*

2) *obowiązują zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, urządzeń technicznych i zieleni podane w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 7f***"**.

12. **W § 12 po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:**

*„*4. *Dla terenów położonych w jednostce 11 ustala się następujące nakazy, zakazy i dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:*

1) *ustalenia wynikające ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zawarto w § 10 ust.10 pkt 3;*

2) *obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 6b;*

3) *w terenach nie występują tereny górnicze;*

4) *w terenach nie występują tereny narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;*

5) *w terenach nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;*

6) *na terenach o spadkach powyżej 10 % występują obszary potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi; w terenach tych wszelkie prace ziemne i inwestycje muszą być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp, w celu przeciwdziałania potencjalnym zagrożeniomgeodynamicznym***"**.

13. **Po § 13a dodaje się § 13b w brzmieniu:**

„§ 13b. *Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości wyłącznie podziału nieruchomości dla jednostki 11:*

1. *Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:*

a) *minimalna powierzchnia działek dla poszczególnych terenów – według ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 7f. Podana w kartach terenów minimalna powierzchnia działek dotyczy nowych podziałów terenów na działki budowlane, dokonywanych po dniu wejścia w życiu planu. Dla działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej, działek wydzielanych dla dojazdów w obrębie terenów funkcjonalnych, dla poszerzenia dróg publicznych i dróg wewnętrznych, podziału działek w celu przyłączenia ich do działek przyległych na cele poprawy warunków zagospodarowania działek – powierzchnia działek dowolna;*

b) *minimalna szerokość frontu działek 18 m, maksymalna szerokość frontu działek 50 m;ustalenie nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego, dla których dopuszcza się szerokość frontu działek dowolną;*

c) *kat położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, do którego przylega działka: od 60 stopni do 90 stopni; dla działek skrajnych kąt położenia dowolny;*

2. *Dla wydzielanych działek stanowiących dojazdy do działek budowlanych należy przyjmować następujące zasady: szerokość minimum 8m, dojazdy projektować, jako przelotowe – to jest połączone z drogami publicznymi lub z drogami wewnętrznymi oznaczonymi na rysunku planu; w sytuacji braku takiej możliwości, dojazdy mogą być nieprzelotowe, zakończone zatoczką do zawracania o wymiarach minimum 13 m x 13 m”.*

14. **W § 14:**

1) **po ust. 6a dodaje się ust. 6b w brzemieniu:**

*„*6b. *Dla terenów położonych w jednostce 11 - w strefie ograniczeń wzdłuż napowietrznej wzdłuż linii elektroenergetycznej (IE) oznaczonej na rysunku planu nr 1E obowiązują ustalenia szczegółowe dla danego terenu”*;

2) **po ust. 7a dodaje się ust. 7b w brzemieniu:**

*„*7a. *Dla terenów położonych w jednostce 11 - w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 200 (IG) , oznaczonej na rysunku planu nr 1E , obowiązują ustalenia szczegółowe dla danego terenu”*;

3) **po ust. 8a dodaje się ust. 8b w brzemieniu:**

*„*1) *W obszarze jednostki 11 nie występują tereny zamknięte;*

2) *Wobszarze jednostki 11 występuje strefa ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego (TK) oznaczona na rysunku planu nr 1E; dla terenów położonych w tej strefie obowiązują ustalenia szczegółowe dla danego terenu”*;

4) **po ust. 8b dodaje się ust. 8c w brzemieniu:**

*„*8c) *W obszarze jednostki 11 występuje pas techniczny infrastruktury (IT), oznaczony na rysunku planu nr 1E; dla terenów położonych w tym pasie obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w karcie danego terenu***”**.

15. **W § 15:**

1) **ust. 3 po pkt 5a dodaje się pkt 5b w brzmieniu:**

*„*5b. . *Wobszarze jednostki 11 układ komunikacyjny w zakresie dróg publicznych tworzą:*

a) *droga klasy Z – zbiorcza o symbolu 11.7.KD.Z, istniejąca, stanowiąca fragment ul. Żeromskiego;*

b) *droga klasy D – dojazdowa o symbolu 11.8.KD. D, projektowana, stanowiąca część drogi przyległej do granic jednostki od strony zachodnie”*;

2) **po ust. 4a dodaje się ust. 4b w brzmieniu:**

*„*4b.

a) *obszar objęty zmianą planu nr 2 obsługiwany jest komunikacyjnie przez drogę publiczną (11.7.KD.Z) przebiegającą w południowej części terenu;*

b) *na obszarze objętym zmianą planu nr 2 wydziela się pas terenu o szerokości 5 m pod realizację drogi publicznej (11.8.KD.D); realizacja drogi łącznie z terenem przyległym po stronie zachodniej;*

c) *na obszarze objętym zmianą planu nr 2 wydziela się drogi wewnętrzne - tereny oznaczone na rysunku planu nr 1E symbolami: 11.9.KDW, 11.10.KDW, 11.11.KDW; droga 11.9.KDW połączona jest zjazdem publicznym z projektowaną drogą publiczną 11.8.KD.D, której część przebiega wzdłuż zachodniej granicy jednostki 11; drogi 11.10.KDW i 11.11. KDW połączone są zjazdem publicznym z drogą publiczną 11.7.KD.Z***”***;

3) **w ust. 7 po pkt 5) dodaje się pkt 6), w brzemieniu:**

*„*6) *dla terenów 11 w obrębie miejsc postojowych wyznaczonych zgodnie ze wskaźnikami podanymi w pkt 1), wyznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w sposób następujący:*

a) *minimum 1 stanowisko na 1 – 6 miejsc postojowych;*

b) *minimum 2 stanowiska na 7 – 15 miejsc postojowych;*

c) *minimum 3 stanowiska na 16 – 40 miejsc postojowych;*

d) *minimum 4 stanowiska na 41 – 100 miejsc postojowych;*

e) *minimum 5 % stanowisk powyżej 100 miejsc postojowych”*;

4) **po ust. 7 dodaje się ust. 8 w brzemieniu:**

*„*8. *Dla terenów położonych w obrębie jednostki 11 ustala się dojazdy do działek budowlanych (drogi) wydzielane w związku z podziałem terenu na działki budowlane muszą spełniać następujące wymogi:*

a) *szerokość minimum 6m,*

b) *obustronne połączenie z drogą publiczną (z wykluczeniem drogi 11.7.KD.Z) lub z drogami wewnętrznymi; w przypadku braku takiej możliwości dojazd musi być zakończony placem do zawracania o wymiarach minimum 13m x 13m".*

16. **W§ 16 ust.2:**

1) **po pkt ab) dodaje się pkt 1b) w brzmieniu:**

*„*1b) *Dla terenów położonych w jednostce 11 dopuszcza się zaopatrzenie w wodę również z ujęć własnych;*

a) *przy planowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne;*

b) *dla ludności z obszaru opracowania zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw, wskazać ewentualne studnie awaryjne;*

c) *ustala się możliwość przebiegu sieci wodociągowych w drogach publicznych, drogach wewnętrznych; w pozostałych terenach dopuszcza się budowę sieci wodociągowych w przypadku braku technicznych możliwości ich usytuowania w drogach lub braku zgody właścicieli terenów;*

d) *parametry sieci wodociągowych zgodnie z przepisami odrębnymi***"**;

2) **po pkt 2a) dodaje się pkt 2b) w brzemieniu:**

*„*2b) *Dla terenów położonych w jednostce 11 dodatkowo ustala się:*

a) *tymczasowo, to jest do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi danego terenu, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych bezodpływowych. Po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej obowiązuje podłączenie obiektu do sieci a zbiorniki bezodpływowe przeznaczyć do likwidacji lub po oczyszczeniu do innych celów gospodarczych;*

2d) *Dla terenów położonych w jednostce 11 ustala się możliwość przebiegu sieci kanalizacji sanitarnej w drogach publicznych, drogach wewnętrznych; w pozostałych terenach dopuszcza się budowę sieci wodociągowych w przypadku braku technicznych możliwości ich usytuowania w drogach lub braku zgody właścicieli terenów; parametry sieci zgodnie z przepisami odrębnymi***"**;

3) **po pkt 3b) dodaje się pkt 3c) i 3d) w brzemieniu:**

„3c) 3c*) dla terenów położonych w jednostce 11 wyklucza się odprowadzenie wód opadowych do systemu odwodnienia ul. Żermoskiego (przyległej do terenu jednostki nr 11 od strony południowej;*

3d) *3d) Dla terenów położonych w jednostce 11 dodatkowo ustala się możliwość przebiegu sieci kanalizacji deszczowej we wszystkich terenach; parametry sieci zgodnie z przepisami odrębnymi***"**;

4) **po pkt 4a) dodaje się pkt 4b) w brzemieniu:**

*„*4a) *Dla terenów położonych w jednoscte 11 dodatkowo ustala się:*

a) *zasilanie terenów poprzez istniejące i projektowane sieci 15 kV, 0,4 kV, poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;*

b) *istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną należy przystosować do projektowanego zagospodarowania;*

c) *usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi w porozumieniu z gestorem sieci;*

d) *w terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się możliwość budowy naziemnych stacji transformatorowych; dopuszcza się sytuowanie budynku trafostacji bezpośrednio przy granicy działek budowlanych z uwzględnieniem maksymalne nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu; stacje na słupowe bez ograniczeń"*;

5) **po punkcie 7a dodaje się pkt 7b), który otrzymuje brzmienie:**

*„*7a) *Dla terenów położonych w jednostce 11 ustala się następujące zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji:*

a) *planowaną sieć telekomunikacyjną należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych;*

b) *przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturętelekomunikacyjną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi przepisami;*

c) *linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenachprzewidzianych pod ciągi komunikacyjne;*

d) *wszelkie urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej muszą być zamaskowane, w tym konstrukcje wież o kolorystyce maskującej, na konstrukcji wież telekomunikacyjnych wprowadza się zakaz lokalizowania reklam;*

e) *zaleca się:*

- *aby różni operatorzy telefonii komórkowej korzystali z tych samych wież i konstrukcji wspornych,*

- *aby lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej i występowanie pól elektroenergetycznych nie było uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska***"**.

17. P **o § 16adodaje się § 16b, który otrzymuje brzmienie:**

„§ 16b. *Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów położonych w jednostce 11.Dla terenów ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zawyjątkiem dopuszczenia lokalizacji budynków gospodarczych na okres realizacji inwestycji***"**.

18. **Uchyla się § 28 Ustalenia dla terenu 02.PU.07.**

19. **Po rozdz. 7e dodaje się Rozdział 7f w brzmieniu:**

„Rozdział 7f.

Rozdział 7f. Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce 11 - na rysunku planu nr 1E.

§ 66. **zk.** ***Ustalenia dla terenów: 11.1. PU (powierzchnia ok. 2,24 ha); 11.2. PU (powierzchnia ok. 1,89 ha), 11.3. PU (powierzchnia ok. 1,27 ha); 11.4. PU (powierzchnia 0,69 ha); 11.5. PU (powierzchnia 2,44 ha); 11.6. PU (powierzchnia 1,03 ha).***

1. *Przeznaczenie terenu: tereny produkcji, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej oraz rzemiosło usługowe – w rozumieniu definicji podanej w§ 3 pkt 3 lit c; dopuszcza się:*

a) *łączenie funkcji na jednej działce budowlanej lub terenie objętym inwestycją oraz w jednym budynku,*

b) *mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością;*

c) *budynki biurowe;*

d) *budynki zamieszkania zbiorowego, zabudowę mieszkaniową wielorodzinna w budynku istniejącym o tej funkcji na działce nr 18/20 z dopuszczeniem rozbudowy spełniającej ustalenia planu,*

e) *lokalizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących lub dobudowanych do innych budynków;*

f) *parkingi dla samochodów ciężarowych;*

g) *lokalizację infrastruktury technicznej;*

h) *lokalizację obiektów małej architektury, zieleni;*

i) *lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z budynkami i użytkowaniem terenu;*

j) *dojazdy do działek budowlanych;*

2. *Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: według ustaleń zawartych w § 8 ust. 1 i ust. 4;*

3. *Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:*

a) *według ustaleń zawartych w § 9 ust. 2, 3 i 5;*

b) *teren 11.2.PU: ustala się wymóg zachowania grupy drzew oznaczonych na rysunku planu, wymóg nie dotyczy cięć sanitarnych;*

c) *teren 11.3.PU, 11.6.PU: ustala się wymóg wprowadzenie zieleni izolacyjno – krajobrazowej w miejscach oznaczonych na rysunku planu;*

4. *Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu Starego Miasta Sztumu – obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.10 pkt 3;*

5. *Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:*

1) *ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:*

a) *teren 11.1.PU: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 11.7.KD.Z, w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 11.8.KD.D, w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 11.9.KDW i 11.11.KDW – jak na rysunku planu;*

b) *teren 11.2.PU: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 11.7.KD.Z, w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 11.9.KDW, 11.10.KDW, 11.11.KDW oraz wzdłuż grupy drzew do zachowania – jak na rysunku planu;*

c) *teren 11.3.PU: w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 11.6.PU i 11.10.KDW oraz wzdłuż zachodniej granicy terenu- jak na rysunku planu;*

d) *teren 11.4.PU: od linii rozgraniczającej z terenem 11.10.KDW - jak na rysunku planu;*

e) *teren 11.5.PU: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 11.7.KD.Z , w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 11.10.KDW – jak na rysunku planu;*

f) *teren 11.6.PU: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 11.8.KD.D , w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem 11.9.KDW – jak na rysunku planu;od strony południowo – wschodniej – jak na rysunku planu;*

2) *parametry zagospodarowania terenu:*

a) *wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: dowolny;*

b) *intensywność zabudowy: minimalna 0,03, maksymalna 3,00;*

c) *powierzchnia terenu biologicznie czynna: minimum 10%powierzchni działki budowlanej;*

d) *usytuowanie budynków: dowolne;*

e) *wskaźniki miejsc postojowych: według § 15 ust.7 pkt od 1 do 4 oraz pkt 6;*

3) *parametry zabudowy:*

a) *budynki:*

- *wysokość do 15 m, dla urządzeń technologicznychdo 17 m, l- iczba kondygnacji nadziemnych do 4, dopuszcza się kondygnację podziemną,*

- *dachy dowolne;*

b) *obiekty małej architektury: wysokość do 4 m;*

a) *maszty infrastruktury telekomunikacyjnej: dowolne;*

c) *słupy, maszty inne: do 15 m;*

d) *elektrownie wiatrowe: wysokość maksymalna obejmująca wysokość masztu i wysokość / długość elementu napędowego (śmigła, turbiny , itp.) do 17m;*

e) *nośniki reklamowe i informacyjne: według ustaleń zawartych w§ 8 ust.4 pkt 2;*

6. *Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:*

1) *minimalna powierzchnia działek: dowolna;*

2) *wydzielenie dojazdów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13a ust.2;*

3) *dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;*

4) *teren 11.1.PU, 11.2.PU: wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 11.7.KD.Z ustala się przebieg pasa technicznego infrastruktury oznaczonego na rysunku planu symbolem IT; dla pasa technicznego ustala się:zakaz lokalizacji budynków, wiat, obiektów małej architektury, ogrodzeń (dopuszcza się ogrodzenia wzdłuż linii wydzielenia pasa), zakaz nasadzeń drzew i krzewów;*

5) *teren 11.3.PU, 11.5.PU: w strefie ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego oznaczonej na rysunku planu symbolem TK obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;*

6) *teren 11.2.PU, 11.6. PU: przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV; wzdłuż linii wyznacza się strefę ograniczeń oznaczoną na rysunku planu symbolem IE, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi; strefa nie obowiązują w przypadku likwidacji linii napowietrznej;*

7) *teren 11.2.PU, 11.6.PU: w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 oznaczonej na rysunku planu symbolem IG obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;*

7. *Obsługa komunikacyjna:*

a) *teren 11.1.PU: dojazd z drogi publicznej 11.7.KD.Z, z drogi publicznej 11.8.KD.D, z dróg wewnętrznych 11.9.KDW i 11.11.KDW;*

b) *teren 11.2.PU: dojazd z drogi publicznej 11.7.KD.Z i z dróg wewnętrznych 11.9.KDW, 11.10.KDW, 11.11. KDW;*

c) *teren 11.3.PU: dojazd z drogi wewnętrznej 11.10.KDW;*

d) *teren 11.4.PU: dojazd z drogi wewnętrznej 11.10.KDW;*

e) *teren 11.5.PU: dojazd z drogi publicznej 11.7.KD.Z, z drogi wewnętrznej 11.10.KDW;*

f) *teren 11.6.PU: z drogi publicznej 11.8.KD.D, z drogi wewnętrznej 11.9.KDW.*

8. *Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: według ustaleń zawartych w § 16a. 16b.*

9. *Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: niedotyczy.*

10. *Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%”.*

§ 66zl. ***: Ustalenia dla terenu 11.1.KD.Z (powierzchnia ok. 0,89 ha).***

1. *Przeznaczenie terenu: droga publiczna, ulica klasy Z- zbiorcza;*

2. *Parametry, wyposażenie i dostępność:*

1) *szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;*

2) *przekrój: Z 1x2 tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;*

3) *elementy wyposażenia: chodniki po obu stronach jezdni, trasa rowerowa w liniach rozgraniczających ulicy;*

4) *dostępność: poprzez skrzyżowania, zjazdy publiczne i zjazdy indywidualne;*

3. *Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:*

1) *obiekty małej architektury: nie dopuszcza się;*

2) *nośniki reklamowe i informacyjne: zakaz lokalizacji;*

3) *tymczasowe obiekty usługowo - handlowe: zakaz lokalizacji;*

4) *urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest też korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę (za zgodą zarządcy drogi);*

5) *zasady lokalizacji zieleni: istniejące drzewa oznaczone na rysunku planu do zachowania – nie dotyczy cięć sanitarnych;*

8) *gabaryty obiektów:*

a) *maszty infrastruktury telekomunikacyjnej: wysokość dowolna;*

b) *słupy, maszty inne: wysokość do 10 m.*

4. *Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: według § 16a;*

5. *Inne ustalenia:*

1) *teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu Starego Miasta Sztumu -– obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.10 pkt 3;*

2) *w strefie ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego oznaczonej na rysunku planu symbolem TK obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;6 .Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.*

§ 66z. *ł. Ustalenia dla terenu 11.8.KD.D (powierzchnia ok. 0,10 ha).*

1. *Przeznaczenie terenu: droga publiczna, ulica klasy D - dojazdowa;*

2. *Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: według ustaleń zawartych w § 8 ust. 4 pkt 1 i pkt 3;*

3. *Parametry, wyposażenie i dostępność:*

1) *szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku plan;*

2) *przekrój: teren przeznaczony do urządzenia drogi publicznej łącznie z terenem przyległym, położonym po stronie zachodniej;*

3) *elementy wyposażenia: jezdnia (lub jej część), chodnik;*

4) *dostępność: poprzez jazdy indywidualne;*

3. *Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:*

1) *obiekty małej architektury: nie dopuszcza się;*

2) *nośniki reklamowe i informacyjne: zakaz lokalizacji;*

3) *tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz lokalizacji;*

4) *urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest też korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;*

5) *zasady lokalizacji zieleni: dopuszcza się;*

6) *gabaryty obiektów:*

a) *maszty infrastruktury telekomunikacyjnej, słupy: wysokość dowolna;*

b) *słupy, maszty inne: wysokość do 10 m.*

4. *Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: według § 16 a;*

5. *Inne ustalenia:teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu Starego Miasta Sztumu - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.10 pkt 3;*

6. *Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.*

§ 66zm. *Ustalenia dla terenów: 11.9.KDW (powierzchnia ok. 0,17 ha); 11.10. KDW (powierzchnia 0,39 ha); 11.11.KDW (powierzchnia 0,18 ha).*

1. *Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;*

2. *Parametry, wyposażenie i dostępność:*

1) *szerokość w liniach rozgraniczających:*

a) *teren 11.9.KDW: minimum 10m - jak na rysunku planu;*

b) *teren 11.10.KDW: jak na rysunku planu;*

c) *teren 11.11.KDW: jak na rysunku planu;*

2) *przekrój: dopuszcza się urządzenie dróg bez wyodrębniania jezdni i chodników, jako ciąg pieszo-jezdny;*

3) *elementy wyposażenia: nie ustala się;*

4) *dostępność: dostęp do terenów przyległych bez ograniczeń.*

3. *Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:*

1) *obiekty małej architektury: nie dopuszcza się;*

2) *nośniki reklamowe i informacyjne: zakaz lokalizacji;*

3) *tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz lokalizacji;*

4) *urządzenia techniczne: ulica w liniach rozgraniczających jest też korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;*

5) *zasady lokalizacji zieleni: dopuszcza się;*

6) *gabaryty obiektów:*

a) *maszty infrastruktury telekomunikacyjnej, słupy: wysokość dowolna;*

b) *słupy, maszty inne: wysokość do 10 m.*

4. *Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: według § 16 a;*

5. *Inne ustalenia:*

1) *teren 11.9.KDW:*

a) *teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu Starego Miasta Sztumu - obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.10 pkt 3;*

b) *przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV; wzdłuż linii wyznacza się strefę ograniczeń oznaczoną na rysunku planu symbolem IE, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi; strefa nie obowiązują w przypadku likwidacji linii napowietrznej;*

2) *teren 11.10.KDW:*

a) *teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu Starego Miasta Sztumu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.10 pkt 3;*

b) *w strefie ograniczeń wzdłuż terenu kolejowego oznaczonej na rysunku planu symbolem TK obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;*

c) *przez teren przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV; wzdłuż linii wyznacza się strefę ograniczeń oznaczoną na rysunku planu symbolem IE, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi; strefa nie obowiązują w przypadku likwidacji linii napowietrznej;*

3) *teren 11.11.KDW: teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu Starego Miasta Sztumu obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.10 pkt 3;*

6. *Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%***".**

§ 3. Pozostałe ustalenia uchwały, o której mowa w §1 pozostają bez zmian.

§ 4. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu nr 1E w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Czesław Oleksiak

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXX.223.2016

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia 23 listopada 2016 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX.223.2016

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia 23 listopada 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole (jednostka 11)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 poz. 446 ze zm.) art. 20 ust.1 w związku z art. 17 pkt 12 oraz art. 18 i 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016 poz. 778 ze zm.), oraz art.54 ust.2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.Dz.U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.), Rada Miejska w Sztumie rozstrzyga co następuje:

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu od dnia 18 grudnia 2015 r. do dnia 22 stycznia 2016 r. Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu upłynął w dniu 05 lutego 2016 r.

2. W okresie udostępnienia projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie składania uwag nie złożono uwag ani wniosków do ww. dokumentów.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Czesław Oleksiak

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXX.223.2016

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia 23 listopada 2016 r.

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 części obszaru w obrębie Sztumskie Pole (jednostka 11)

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016 r. poz. 778 ze zm.), w związku z art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885 ze zm.) i art. 7 ust. 1 pkt. 2, 3 i 3a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) Rada Miejska w Sztumie rozstrzyga co następuje:

1. Na terenach objętych zmianą planu występują następujące projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy:

a) budowa sieci wodociągowej w projektowanej drodze wewnętrznej 11.9.KDW, o długości ok. 160 mb;

b) budowa sieci kanalizacji sanitarnej w projektowanej drodze wewnętrznej 11.9. KDW o długości ok. 160 mb.

2. Na obszarze objętym planem występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej zaliczone do zadań własnych gminy: budowa fragmentu drogi publicznej 11.8.KD.D i wykup części terenu przewidzianego pod urządzenie drogi od osoby fizycznej.

3. Źródła finansowania będą stanowić: środki własne inwestorów, środki pomocnicze, środki pochodzące z funduszy strukturalnych UE oraz środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne) w ramach wieloletniej prognozy finansowej.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Czesław Oleksiak

UZASADNIENIE

DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU W OBRĘBIE SZTUMSKIE POLE (JEDNOSTKA 11).

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU.

1.Podstawa prawna.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru w obrębie „Sztumskie Pole" został sporządzony na podstawie uchwały nr VII.45.2015 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 25 MARCA 2015 R.

2. Położenie terenu.

Teren objęty zmianą planu położony jest na obszarze miasta Sztum, pomiędzy terenem linii kolejowej Malbork – Grudziądz i ul.Żeromskiego. Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu wynosi ok. 12 ha.

3. Cel sporządzenia zmiany planu.

Zmianę dokonuje się w związku z wnioskiem właściciela działki nr 27 obr 4 m.Sztum o zmianę przeznaczenia terenu z komunikacji publicznej - rezerwy terenu na dwupoziomowe przejście ul. Żeromskiego nad terenem kolejowym, na teren o funkcji produkcyjno – usługowy oraz z w związku potrzebą uaktualnienia zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sposób, które będzie odpowiadał aktualnym warunkom społeczno - gospodarczym.

4. Plan obowiązujący.

Na obszarze zmiany planu obowiązuje „Miejscowy Planu Zagospodarowania Przestrzennego części obszaru w obrębie Sztumskie Pole", uchwalony uchwałą nr XXVII/182/2008 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30.08.2008 roku zmienionego uchwała Nr X/74/2011 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30 sierpnia 2011 r. oraz Uchwałą Nr X/75/2011 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30 sierpnia 2011 r., tekst jednolity - Obwieszczenie Nr 5/2012 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29 listopada 2012 r.

W obowiązującym planie obszar zmiany planu posiada przeznaczenie 02.PU.07, ulica Żeromskiego ma przeznaczenie KD.Z.01, wzdłuż granicy zachodniej przebiega projektowana droga publiczna KD.D.13.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie.

Obszar objęty zmianą planu za wyjątkiem fragmentu północno – zachodniego jest zabudowany.

Znajdują się: budynki magazynowe i handlowe, składy, budynki biurowe, stacja paliw LPG, jeden budynek mieszkalny wielorodzinny oraz schronisko dla osób bezdomnych.

Budynki znajdujące się na tym terenie obsługiwane są przez dojazdy, stanowiące wydzielone działki.

Stan własności.

Działki położone w obszarze planu stanowią w większości własność osób fizycznych lub są w użytkowaniu wieczystym tych osób, jedna działka stanowi własność Powiatu, siedem działek stanowi stanowi własność Gminy Sztum (w tym 5 działek stanowi dojazdy), trzy działki znajdują się w użytkowaniu wieczystym PKP. Ulica Żeromskiego stanowi własność Skarbu Państwa.

6. Główne ustalenia zmiany planu.

Dla obszaru objętego zmianą planu ustala się funkcje: produkcji, składów i magazynów, zabudowy usługowej oraz rzemiosła usługowego – w rozumieniu definicji obowiązującego planu (drobna wytwórczość obejmująca wykonywanie lub naprawianie przedmiotów użytkowych, jak np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, tapicer, piekarz itp. oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej, niepowodująca ponadnormatywnych zanieczyszczeń środowiska).

Dopuszcza się:

a) łączenie funkcji na jednej działce budowlanej lub terenie objętym inwestycją oraz w jednym budynku;

b) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością;

c) budynki zamieszkania zbiorowego i mieszkalny wielorodzinny na dz. 18/2 oraz budynki biurowe;

d) budynki gospodarcze i garaże - wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;

e) parkingi dla samochodów ciężarowych.

Ulicę Żeromskiego – drogę powiatową zachowuje się zgodnie z obecnym wydzieleniem – teren 11.7.KD.Z.

Wzdłuż zachodniej granicy obszaru wydziela się pas terenu o szerokości 5m - teren 11.8.KD.D dla projektowanej drogi publicznej, której pozostała cześć przebiega po stronie zachodniej (łączna szerokość drogi 10 m).

Dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę wydziela się drogi wewnętrzne po trasach przebiegu istniejących dojazdów oraz nową drogę wewnętrzną (teren 11.9.KDW) w północnej części terenu, po trasie ciągu pieszo-jezdnego wyznaczonego w obowiązującym planie. Drogi istniejące i drogę planowaną łączy się w celu umożliwienia powiązań drogowych i prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

W projekcie zmiany planu wskazano przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej z zaleceniem uwzględnienia ograniczeń wzdłuż sieci i przesyłowej sieci wodociągowej z zaleceniem zachowania do niego dostępu dla celów eksploatacyjnych.

Zachodni fragment obszaru objętego zmianą planu położony jest w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 , w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

W projekcie zmiany planu wprowadzone zostały następujące zmiany w odniesieniu do obowiązującego planu (wykaz ważniejszych zmian):

a) Do terenu „PU” włączono:

- wydzielenie wewnętrzne 01/1.1 w drodze KD.Z.01 przewidziane na realizację wiaduktu nad linią kolejową,

- część terenu przeznaczonego pod zieleń w północnej części terenu.

b) Wydzielono istniejące dojazdy i projektowany dojazd jako drogi wewnętrzne.

c) Dopuszczono lokalizację budynków przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

d) Wprowadzono strefę ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu Starego Miasta Sztumu z zakazem lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję zabytkowego zespołu.

e) Ograniczono wysokość reklam i nośników informacyjnych z 8m do 5m.

i) Ustalono wskaźnik pow. biologicznie czynnej z „dowolny” na minimum 10% .

j) Zmniejszono wysokość budynków z 17 m na 15 m , dla urządzeń technologicznych do 17m . Wprowadzono maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne.

k) Wydzielono istniejące drzewa jako „grupa drzew do zachowania”.

l) Ograniczono wysokość słupów masztów do 15, elektrowni wiatrowych do 15m.

m) Dla dróg wewnętrznych zmieniono wysokość stawki procentowej z 30% na 10%.

Wprowadzone zmiany stanowią realizację złożonego wniosku o zmianę planu.

Stwarzają też większe możliwości inwestycyjne dla wszystkich właścicieli działek.

Wprowadzone ustalenia wpłyną na:

- podniesienie walorów ekonomicznych obszaru planu poprzez uatrakcyjnienie istniejących terenów inwestycyjnych między poprzez wyznaczenie układu drogowego,

- zwiększenie możliwości zabudowy w północno – zachodniej części terenu i w południowo – wschodniej części terenu.

Wprowadzone ograniczenia wynikają z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum oraz uwarunkowań ochrony zasobów i walorów środowiska kulturowego oraz środowiska przyrodniczego.

7. Zgodność ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum.

Dla miasta i gminy Sztum obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum uchwalonego uchwałą nr XXXV/341/2013 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30 listopada 2013 r.

Teren objęty zmianą planu zgodnie z rysunkiem Studium stanowi ”obszar istniejącej i projektowanej zabudowy produkcyjno – usługowej” na obszarze miejskim.

Zgodnie ze STUDIUM, w obrębie tego obszaru funkcje podstawowe stanowią: zabudowa produkcyjna, usługowa, rzemieślnicza, przemysłowa, wytwórcza oraz składy, magazyny i hurtownie, a funkcje uzupełniające: handel zabudowa administracyjna, socjalna i biurowa służąca obsłudze funkcji podstawowej, mieszkania służbowe, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz zieleń izolacyjna.

W obowiązującym STUDIUM - część opisowa „Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy z uzasadnieniem zawierającym objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń studium” rozdz. 3, zawarto też ustalenia:

- Zdefiniowana w Studium funkcja wiodąca (kierunkowa), powinna być traktowana w planie miejscowym jako funkcja podstawowa, która może, a nawet powinna na poziomie planu miejscowego zostać wzbogacona o funkcje uzupełniające, niezbędne dla pełnej realizacji kierunku zagospodarowania wyznaczonego w studium;

- W planie miejscowym funkcje nie związane z dominującą funkcją kierunkową określoną przez Studium

będą mogły być ustalane na maksimum 30% terenu wskazanego w Studium, nie wliczając w to tereny infrastruktury technicznej i tereny zieleni ogólnodostępnej, pod warunkiem że nie będą powodowały ograniczeń lub uciążliwości w zagospodarowaniu sąsiednich terenów będących w zgodzie z funkcją wyznaczoną w Studium;

- 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.

Biorąc powyższe ustalenia STUDIUM pod uwagę, zachowanie funkcji zabudowy wielorodzinnej na działce nr 18/20 uznać można za zgodne ze Studium.

Ustalone w projekcie zmiany planu wskaźniki zabudowy zgodne są ze wskaźnikami zalecanymi w studium. Ulica Żeromskiego, przyległa do terenów produkcyjno – usługowych od strony południowej, stanowi na tym odcinku drogę powiatową i została sklasyfikowana jako droga zbiorcza (KDZ) - dla dróg tej kategorii podano szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 20 m.

W części opisowej STUDIUM – część II, rodz. 6.4. Główne cele i kierunki rozwoju komunikacji, komunikacja kolejowa zawarto ustalenie:

W rejonie stacji kolejowej należy rezerwować odpowiednie tereny pod budowę wiaduktu w ciągu drogi wojewódzkiej nr 516 (ulica Kasprowicza) umożliwiającego bezkolizyjne przekroczenie torów kolejowych.

W związku z tym, że planowany wiadukt stanowić miał inwestycję gminną, a gmina odstąpiła od planów realizacji dwupoziomowego skrzyżowania ul.Kasprowicza z linią kolejową Toruń – Malbork oraz w związku z ustaleniem zawartym w Studium – część opisowa II, rozdz. 3.0 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.

- przeznaczenie terenu o symbolu 01/1.1. na funkcje tożsame z funkcjami obszaru przyległego można uznać za zgodne ze studium, nie będzie występowała kolizja z planowanymi inwestycjami celu publicznego.

II. UZASADNIENIE WYNIKAJĄCE Z ART. 15 UST. 1 – 3 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Wymagania w zakresie ładu przestrzennego projekcie zmiany planu zostały uwzględnione poprzez ustalenie zakazu lokalizacji elektrowni wiatrowych w terenach dróg publicznych i dróg wewnętrznych, grup drzew do zachowania i w terenach zieleni izoalcyjno – krajobrazowej oraz ograniczenie wysokości elektrowni wiatrowych w pozostałych terenach do 17 m, zakaz umieszczania nośników reklamowych i informacyjnych na ogrodzeniach oraz na konstrukcji wież telekomunikacyjnych.

Wymagania te zostały spełnione poprzez ustalenie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów usługowo – handlowych , urządzeń technicznych i zieleni.

Wymagania w zakresie urbanistyki i architektury a także walorów architektonicznych i krajobrazowych

zostały uwzględnione poprzez ustalenia w zakresie: maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, wskazanie terenu do zagospodarowania zielenią izolacyjno -krajobrazową, zasad kształtowania zabudowy (budynków, obiektów małej architektury, słupów i masztów) w zakresie wysokości i kolorystyki oraz wskaźników zagospodarowania terenów, nakaz kształtowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie zmniejszający walorów architektonicznych i krajobrazowych terenów.

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

Wymagania zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

-nakazu stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami środowiska,

- wymogu ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków,

- wymogu stosowania w kształtowaniu terenów biologicznie czynnych w tym nasadzeniach drzew i krzewów gatunków rodzimych zgodne z warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych i zastosowaniem kompozycji wielopiętrowych,

- nienaruszania stosunków gruntowo – wodnych przy realizacji ustaleń planu i zachowania spójności systemu melioracyjnego całego obszaru; ustalono też zasadę nadrzędności i ciągłości systemu urządzeń melioracyjnych nad celami inwestycyjnymi,

- nakazu zebrania wierzchniej warstwy ziemi przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych,

-wymogu stosowania dla dojazdów i dojść nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych,

- zachowania w maksymalnym stopniu istniejących drzew.

Na obszarze objętym planem występują: tereny zabudowane oraz grunty rolne klasy R IIIb, R IVa, ŁIV oraz drogi. Dla gruntów rolnych przeznaczonych na cele nierolnicze uzyskano wymagane przepisami ustawy z dnia 07 lutego 1998 r o ochronie gruntów rolnych i leśnych zgody w trybie sporządzenia obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr XXVII/182/2008 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30.08.2008 r.

Dla obszaru objętego zmianą planu, nie ustala się poziomu hałasu, ponieważ nie występują funkcje, dla których to ustalenie jest wymagane.

1.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

współczesnej (art.1 ust.2 pkt. 4)

Obszar objęty zmianą planu nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej , żaden obiekt nie jest wpisany do rejestru zabytków ani nie jest ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Obszar zmiany planu położony jest w strefie ochrony ekspozycji zespołu Starego Miasta w Sztumie; wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum. Dla ochrony ekspozycji ustala się zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję zabytkowego zespołu.

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

Wymagania w tym zakresie spełniono poprzez ustalenie iż dla prowadzonej działalności wprowadzono wymóg spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu) oraz zabezpieczenia pomieszczeń na pobyt ludzi przed uciążliwościami innych funkcji.

Dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia w tym na terenach przyległych położonych poza obszarem objętym planem wprowadzono zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

Dla zabezpieczenia potrzeb osób niepełnosprawnych w obrębie miejsc postojowych ustalono zabezpieczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według ustalonych wskaźników.

1.5. Wymagania wynikające z walorów ekonomicznych przestrzeni (art.1 ust.2 pkt 6).

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie możliwości realizacji funkcji produkcyjnych i usługowych.

Plan ustala zmianę przeznaczenia terenu z funkcji obsługi komunikacji na funkcje

produkcyjno – usługowe, co pozwoli na zwiększenie zainwestowania terenu i wykorzystanie walorów ekonomicznych terenu wynikających z położenia przy ul.Żeromskiego, stanowiącej poza miastem drogę wojewódzką nr 603.

Realizacja ustaleń planu przełoży się na utworzenie nowych miejsc pracy i większe wpływy z podatków.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

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

Wymagania powyższe zostały spełnione poprzez uwzględnienie złożonego wniosku do planu.

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

Wymagania powyższe zostały uwzględnione poprzez uwzględnienie uwagi zawartej w treści uzgodnienia dokonanego przez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Gdańsku dotyczącego zgłaszania planowanych obiektów o wysokości równej i wyższej niż 50m na poziomem terenu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

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

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad powiązania obszaru objętego planem z drogą publiczną – ul. Żeromskiego oraz poprzez wyznaczenie wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego zmianą planu terenu dla realizacji drogi publicznej

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

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

- możliwości realizacji infrastruktury technicznej (w tym przebudowy i rozbudowy) w terenach przeznaczonych na funkcje produkcji, składów, magazynów i zabudowy i terenach dróg,

- uwzględnienie przy planowaniu sieci wodociągowej przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,

- zapewnienie dla ludności z obszaru opracowania źródeł nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw oraz wskazania studni awaryjnych;

- możliwości lokalizacji we wszystkich terenach sieci telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej,

- wydzielania pasa terenu wzdłuż ul. Żeromskiego, w którym przebiegają sieci infrastruktury technicznej i ustalenia zakazu lokalizacji obiektów budowlanych.

W zmianie planu wydzielono teren dla realizacji drogi publicznej oraz dróg wewnętrznych, które zapewnią możliwość dojazdów do przyległych działek stanowiących własność osób fizycznych a także powiązanie z drogą publiczną – ul.Żermoskiego.

1.10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 pkt 11 i 12).

Na obecnym etapie prac (wyłożenia do publicznego wglądu) realizując procedurę wynikającą z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Sztum wykonał następujące działania:

- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu,

- zamieścił w prasie – Dziennik Bałtycki ogłoszenia oraz na stronie internetowej http:bip/urzadmiastaigminysztum o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowej zmiany planu.

Do projektu zmiany planu został złożony jeden wniosek przez osobę fizyczną o przesunięcie linii zabudowy na działce nr 27 . Na podstawie tego wnioski wszczęto procedurę sporządzenia zmiany planu. Wniosek został uwzględniony poprzez włączenie tej działki do terenu przyległego i ustalenie funkcji produkcji, składów i magazynów i zabudowy usługowej. Tym samym zwiększono możliwość inwestowania na działce nr 27.

2. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego w ustaleniach planu (art. 1 ust.3).

Przy ustaleniu sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu brano pod uwagę interes publiczny i prywatny.

Przeprowadzając w trakcie sporządzenie projektu zmiany planu analizy istniejącego zagospodarowania terenu, środowiskowe, społeczne i ekonomiczne, wykazano iż teren predysponowany jest do zabudowy, co wynika z:

- położenia przy drodze publicznej z możliwością dojazdu,

- wyznaczenia dróg wydzielonych ewidencyjnie jako dróg wewnętrznych i połączenia tych dróg z planowaną drogą publiczną co stworzy możliwość bezpośrednich dojazdów do działek i prowadzenia infrastruktury technicznej w sposób, który nie będzie stwarzał kolizji z istniejącą zabudową,

- możliwości obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej.

W planie zabezpieczono ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych poprzez wydzielenie pasa istniejących drzew, ustalenie na terenie nieprzydatnym dla zabudowy terenu zieleni izoalcyjno – krajobrazowej oraz ustalenie dla terenów przeznaczonych pod zabudowę wskaźników terenów biologicznie

czynnych.

Z uwagi na małą powierzchnię terenu (ok. 1ha), brak zespołów zabudowy mieszkaniowej nie ustala się publicznych terenów zieleni urządzonej.

Zmiana planu umożliwia wprowadzenie zabudowy i zainwestowania terenu, częściowo zabudowanego a więc uwzględnia interes prywatny.

Zmiana planu uwzględnia też interes publiczny poprzez ustalenie możliwości realizacji funkcji publicznych, które na tym terenie występują.

3. Sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni (art. 1 ust.4.)

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

Teren powiązany jest komunikacyjnie z drogą publiczną – ul.Żeromskiego układem dróg wewnętrznych oraz planowaną drogą publiczną, dla której wyznacza się teren wzdłuż zachodniej granicy terenu. Która stanowić będzie dojazd do terenów inwestycyjnych wskazanych po zachodniej stronie terenu.

Obszar objęty zmianą planu posiada bezpośrednią dostępność do publicznego transportu drogowego poprzez system autobusów, których trasa przebiega wzdłuż ul.Żermoskiego oraz do publicznego transportu kolejowego (przystanek kolejowy położony jest na terenie przyległym do obszaru objętego zmianą studium).

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

Obszar zmiany planu położony jest poza głównymi strumieniami przemieszczania się pieszych dlatego nie ma więc uzasadnienia do wyznaczania wydzielonych ciągów pieszych.

Piesi mogą przemieszczać się drogami wewnętrznymi i drogą publiczną wyznaczoną w planie.

Wyznaczenie odrębnego ciągu dla pieszych skutkowałoby naruszeniem interesu prywatnego i wiązałoby się z nieuzasadnionymi skutkami finansowymi dla Gminy.

W celu umożliwienia bezpiecznego poruszania się rowerzystów i pieszych wzdłuż ul. Żeromskiego plan dopuszcza realizację chodnika i ścieżki rowerowej w ramach wyposażenia drogi zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

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

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

Obszar objęty zmianą planu stanowi w większości istniejącą zabudowę a ponadto położony jest pomiędzy istniejącą zabudową położoną po południowej stronie ul. Żeromskiego (tereny produkcyjno – usługowe) i po północnej stronie ul.Żeromskiego (tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). Nowa zabudowa uzupełni istniejącą strukturę funkcjonalno - przestrzenną.

4. Zgodność projektu zmiany planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust.2).

Burmistrz Miasta i Gminy Sztum ocenił aktualność studium i planów miejscowych oraz sporządził Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wymaganą art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w 2016 roku.

Rada Miejska w Sztumie podjęła uchwałę w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy SZTUM oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nr XXI.162.2016 w dniu 30 marca 2016 r., w której stwierdziła aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W uzasadnieniu do uchwały stwierdzono, iż może zachodzić potrzeba zmiany lub sporządzenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze względu na złożone wnioski dla realizacji uzasadnionych potrzeb osób fizycznych i celów publicznych, oraz dla obszarów wymagających ukształtowania ładu przestrzennego, kompleksowego rozwiązania urbanistycznego, komunikacyjnego i obsługi infrastrukturą techniczną a także ukształtowania wizerunku miasta.

Sporządzona zmiana planu stanowi realizację wniosku o zmianę planu.

5. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust.3).

Realizacja utaleń zmiany planu spowoduje wzrost dochodów gminy w związku z podatkiem od gruntów i budynków oraz nieruchomości, na których powstać może zabudowa, opłaty planistycznej wynikającej ze sprzedaży działek oraz opłaty adiacenckiej wynikającej z dokonanych podziałów działek.

Realizacja ustaleń planu wymagać będzie inwestycji publicznych obejmujących budowę części drogi publicznej oraz budowy sieci wodociągowej oraz budowy sieci kanalizacji sanitarnej wzdłuż projektowanego odcinka drogi wewnętrznej.

W ogólnym bilansie nastąpi niewielka przewaga kosztów nad dochodami.

Jednakże uchwalenie planu jest korzystne w aspekcie społecznym, gdyż umożliwia zwiększenia zainwestowania na terenie częściowo zabudowanym i terenie bezpośrednio przyległym.