UCHWAŁA NR XXVIII.224.2021
RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE

z dnia 27 stycznia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Reja w Sztumie

Na podstawie art. 20 ust.1, art. 27, 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 2020 r. poz. 293 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz na podstawie uchwały nr XIII.82.2019 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 25 września 2019 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Reja w Sztumie,

Rada Miejska w Sztumie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ul. Reja w Sztumie 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. ze zmianami uchwalonymi uchwałą nr XII.166.2020 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29.07.2020 r.

1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ul. Reja w Sztumie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,57 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1: 500, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Reja w Sztumie, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przy ul. Reja w Sztumie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Reja w Sztumie, 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.

§ 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: 500 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu są:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenów: MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; strefa zieleni; strefa zabudowy „A"/strefa zabudowy „B";

5) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu urbanistycznego - cały obszar objęty planem.

3. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu, nie wymienione w ust. 2, stanowią informacje i nie są ustaleniami planu.

4. Położenie linii rozgraniczających terenu dla celów geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem granic ewidencyjnych działek, wzdłuż których występują, a w przypadku, gdy linia ta nie biegnie wzdłuż granicy działek, poprzez odczyt wymiaru w odniesieniu do osi linii rozgraniczającej z rysunku planu.

§ 4. Wyjaśnienia pojęć używanych w niniejszym planie

1. Ustala się następujące definicje pojęć używanych w niniejszym planie:

1) dach:

a) dwuspadowy: dach, który posiada dwa kierunki spadku połaci i wspólną kalenicę;

b) płaski: dach o kącie nachylenia połaci w stosunku do poziomu do 15 stopni;

2) uzbrojenie terenu: w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) intensywność zabudowy: w rozumieniu art.15 ust.2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: linia oznaczająca granicę, poza którą nie może być wysunięte lico ściany zewnętrznej budynku; linia ta nie dotyczy takich elementów budynku jak: ganki wejściowe i wiatrołapy, schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych i ich zadaszenia, windy zewnętrzne, balkony i okapy dachu, które mogą być wysunięte poza tą linie maksymalnie o 1,50 m, z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych oraz części budynków całkowicie zagłębionych pod ziemią;

5) odnawialne źródła energii: w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;

6) powierzchnia biologicznie czynna: teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego i przepisów odrębnych;

7) powierzchnia zabudowy: powierzchnia rzutu poziomego budynków w stanie wykończonym, wyznaczona przez rzut na powierzchnię terenu wszystkich jego ścian zewnętrznych; do powierzchni zabudowy nie zalicza się części budynków znajdujących się całkowicie pod powierzchnią terenu oraz terenów placów, parkingów, dojazdów i dojść do budynków;

8) przepisy odrębne: przepisy ustaw oraz rozporządzenia wykonawcze, przepisy prawa miejscowego;

9) teren: teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w paragrafie 11 niniejszej uchwały, przeznaczony także pod uzbrojenie terenu oraz inne obiekty związane z zagospodarowaniem terenu;

10) wskaźnik zabudowy: maksymalna dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy wszystkich budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, wyrażona w procentach;

11) wysokość:

a) wysokość budynków: w rozumieniu przepisów prawa budowlanego i przepisów powiązanych;

b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: wysokość mierzona od projektowanego poziomu terenu do najwyższego punktu tego obiektu, dla masztów telekomunikacyjnych wysokość mierzona do najwyższego punktu masztu.

2. Inne pojęcia i określenia używane w niniejszym planie należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi a w przypadku braku takich definicji, zgodnie z definicjami słownikowymi.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego Na obszarze objętym planem ustala się następujące wymagania kompozycyjno – estetyczne i krajobrazowe:

1) dla elewacji budynków stosować: materiały w odcieniach koloru beżowego, szarego, bieli, écru; kamień, cegłę; ustalenie obowiązuje na minimum 70% powierzchni elewacji bez wliczania powierzchni okien i drzwi;

2) dla pokryć dachów stromych stosować: materiały w odcieniach koloru czerwonego; dla dachów płaskich i innych dopuszcza się kolory w odcieniach koloru szarego, grafitu (w nawiązaniu do pokrycia dachu papą);

3) dla urządzeń technologicznych:

a) dla urządzeń umieszczanych na elewacji budynku: stosować odcienie koloru zbliżone do koloru elewacji budynku; dopuszcza się naturalne kolory metalu – stalowy, szary, grafitowy;

b) dla urządzeń umieszczanych na dachu budynku: stosować kolory metalu – stalowy, szary, grafitowy;

4) dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie całego budynku.

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

1. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu:

1) przy realizacji ustaleń planu 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; ustalenia powyższe nie stanowią przesłanki do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do ochrony chronionych gatunków;

2) dla kształtowania terenów zieleni – terenów biologicznie czynnych, należy stosować rośliny o gatunkach rodzimych zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych i z zastosowaniem drzew i krzewów;

3) ustala się nakaz:

a) nasadzeń drzew wzdłuż chodników i dojazdów;

b) przeprowadzenia i wykonania sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazowych i środowiskowych.

2. Zasady racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowanie gruntami:

1) ustala się nakaz:

a) zebrania przed zabudową terenu wierzchniej warstwy gruntu (gleby) w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;

b) ograniczenia wykonywania budowlanych prac ziemnych i prac niwelacyjnych do terenu lokalizacji poszczególnych budynków i uzbrojenia terenu;

2) ustala się zakaz wprowadzania zmian w rzeźbie terenu powodujących negatywny wpływ na działki przyległe.

3. Zasady ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi:

1) emisja zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do powietrza pochodząca z planowanych inwestycji nie może przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować przekroczeń standardów jakości środowiska poza zagospodarowywanym terenem;

2) planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczania wód powierzchniowych oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych w obszarze objętym planem i w terenach przyległych;

3) zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki ściekowej i gospodarowania odpadami, które mogłyby spowodować dostanie się ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;

4) dla utwardzenia dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych stosować nawierzchnie szczelne, nieprzepuszczalne;

5) dla utwardzenia dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów osobowych stosować nawierzchnię przepuszczalnych (gruntowych) lub półprzepuszczalnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

6) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla danej funkcji zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) ochrona przed polami elektromagnetycznymi: zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowionych stref ochronnych: nie dotyczy.

4. Zasady lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zachowania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia i zdrowia ludzi:

1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniami;

2) zakres uciążliwości dla środowiska z racji poszczególnych funkcji winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

3) obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami;

4) w celu zachowania swobodnej migracji drobnej zwierzyny ustala się nakaz realizacji przejść umożliwiających migrację drobnej zwierzyny zrealizowanych w formie otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w podmurówce ogrodzeń przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m, lub prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzeń, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm;

5) teren położony wzdłuż południowo-zachodniej granicy obszaru objętego planem, oznaczony na rysunku planu jako strefa zieleni, zagospodarować jako teren ogólnodostępny, nie wygrodzony: zielenią niską, krzewami i drzewami; dopuszcza się odprowadzenie na ten teren wód opadowych i roztopowych (z zakazem spływu na tereny przyległe), dopuszcza się realizację przejść pieszych, lokalizację placów zabaw.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym kształtowania krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej Obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu urbanistycznego (zespołu przedmieścia). W strefie ustala się:

1) zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję historycznych budynków położonych przy ul. Reja;

2) zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję zespołu Starego Miasta i zespołu zamkowego oraz krajobraz kulturowy;

3) zakaz lokalizacji dominant przestrzennych;

4) nakaz dostosowania nowo projektowanej zabudowy w zakresie skali, bryły i formy architektonicznej (wysokości, proporcji wymiarów rzutów, kształtu i pokrycie dachów, ich układu budynków w stosunku do drogi) do sąsiedniej istniejącej zabudowy historycznej (np: budynek przy ul. Reja 23-25, bryła historyczna budynku przy ul. Reja 27, budynek przy ul. Reja 31, kompleks zabudowy mieszkaniowej przy ul. Reja 31 a- 31e);

5) południowo – zachodnia część obszaru objętego planem położona jest na styku ze strefą ochrony ekspozycji panoramy miasta Sztum, ochronie podlega widok na panoramę miasta; układ projektowanie zabudowy powinien być dostosowany i wkomponowany w ukształtowanie terenu w taki sposób, aby nie stworzyć dominanty w przestrzeni chronionego zespołu urbanistycznego;

6) zasady kształtowania i lokalizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznychW obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) tereny górnicze, obszary górnicze, udokumentowane złoża kopalin, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;

2) udokumentowane wody podziemne ani ich strefy i obszary ochronne;

3) tereny szczególnego zagrożenia powodzią;

4) obszary osuwania się mas ziemnych, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani obszary predysponowane do występowania ruchów masowych.

2. Wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają zgłoszenia do właściwego organu wojskowego.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum;

2) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanych na podstawie przepisów odrębnych obowiązują następujące zasady:

a) wielkość działki: minimum 800 m2;

b) szerokość frontu działki: minimum 7 m;

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od strony drogi, z której następuje wjazd na działkę 90 stopni z tolerancją 15 stopni, od strony innych dróg dowolny;

d) dla innych podziałów (dojazdów, infrastruktury technicznej itp): parametry dowolne;

3) przy innych podziałach nieruchomości ustala się:

a) minimalna wielkość działki: minimum 800 m2;

b) dla podziałów na potrzeby dojazdów, infrastruktury technicznej itp: powierzchnia dowolna.

§ 10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowana terenu Nie określa się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stan faktyczny nie daje podstaw do zamieszczenie ustaleń wymaganych w art. 15 ust.2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11. Przeznaczenie terenu

1. Teren MW (powierzchnia ok. 0,57 ha): teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z uzbrojeniem terenu oraz obiektami i urządzeniami związanymi z zagospodarowaniem terenu.

2. Dopuszcza się:

1) budowę, rozbudowę sieci, urządzeń, obiektów uzbrojenia terenu;

2) odnawialne źródła energii stanowiące mikro instalacje w rozumieniu przepisów odrębnych– wyłącznie zasilane energią słońca;

3) dojazd do terenów przyległych, położonych poza obszarem objętym planem.

3. Wyklucza się:

1) garaże wolnostojące i dobudowane do budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

2) budynki gospodarcze;

3) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (nie dotyczy inwestycji celu publicznego i infrastruktury technicznej)**.**

§ 12. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy

1. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: maksymalny 30%;

2) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

a) w strefie zabudowy „A”: minimalna 0,00, maksymalna 1,00, dla kondygnacji nadziemnych maksymalna 0,80;

b) w strefie zabudowy „B”: minimalna 0,00, maksymalna 1,00, dla kondygnacji nadziemnych maksymalna 0,80;

3) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimum 30%, w tym minimum 1/3 powierzchni tego terenu winny stanowić tereny z nasadzeniem zieleni wysokiej i krzewów;

4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy: jak na rysunku planu.

2. Wskaźniki i zasady lokalizacji miejsc postojowych - stanowisk postojowych (mp):

1) minimum 1,2 mp na 1 mieszkanie; obliczoną liczbę miejsc postojowych zaokrąglać w górę;

2) w ramach miejsc postojowych zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;

b) 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;

c) 3 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;

d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej jak 100;

3) minimum 1 miejsce postojowe dla rowerów na 5 miejsc postojowych dla samochodów, dla mniejszej liczby miejsc postojowych minimum 1;

4) miejsca postojowe zrealizować na powierzchni terenu i/lub w budynku - w obrębie działki budowlanej objętej inwestycją;

5) w obrębie parkingu zlokalizowanego na powierzchni terenu ustala się wymóg wprowadzenia drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na każde pięć miejsc postojowych;

6) dla utwardzenia nawierzchni miejsc postojowych dla samochodów osobowych obowiązuje stosowanie nawierzchni gwarantującej przepuszczalność wody do gruntu, jeśli nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne lokalizowane w strefie zabudowy „A”: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne (trzecia kondygnacja w poddaszu), do 10,50 m, wysokość budynków nie powinna przekraczać 61,0 m n.p.m., poziom kalenicy dachu budynku usytuowanego w pierwszej linii od strony jeziora nie może znajdować się wyżej niż poziom kalenicy dachu budynku przy ul. Reja 31b; dopuszcza się podpiwniczenie;

b) budynki mieszkalne wielorodzinne lokalizowane w strefie zabudowy „B”: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne (trzecia kondygnacja w poddaszu), do 11,50 m, wysokość budynków nie powinna przekraczać 63,0 m n.p.m.; dopuszcza się podpiwniczenie;

c) słupy, maszty: wysokość do 13m;

2) forma dachów:

a) dachy dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 40 stopni do 50 stopni; dopuszcza się naczółki i okna połaciowe; dopuszcza się lukarny – na maksimum 30% powierzchni połaci dachu, wymagane są wraz z ich zaakcentowaniem podziały horyzontalne poprzez okap między strefą dachu a elewacją – ścianą; dla lukarn dopuszcza się dach pulpitowy.

3) rzut i usytuowanie budynków:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy (części nadziemnej) jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego 300 m2;

b) rzut bryły budynku: na rzucie (obrysie) prostokąta w proporcjach minimalnych 1 : 2,50 do 1:2,75;

c) budynki sytuować dłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej;

d) poziom posadowienia parteru do 0,50 m nad poziomem terenu w rejonie głównego wejścia do budynku;

e) dla posadowienia budynków z podpiwniczeniem dopuszcza się dostosowanie rzędnych terenu do poziomu terenów sąsiednich, z zachowaniem (utrzymaniem) spadku w kierunku jeziora; maksymalne wyniesienie terenu wokół projektowanej zabudowy – nie może przekroczyć 2 m nad poziom naturalnej warstwicy terenu (w północnej części terenu do maks. 53,4 m n.p.t. a w południowej części do maks. 50,50 m n.p.t.).

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

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów dla dróg publicznych ani dla dróg wewnętrznych; dojazd do terenu od ul. Reja, przyległej do terenu MW od strony północnej (położonej poza obszarem objętym planem);

2) dostęp komunikacyjny do terenu MW nie może powodować degradacji ani uszczerbku dla alei drzew rosnących wzdłuż ul. Reja; podczas prac projektowych oraz realizacji inwestycji należy chronić istniejący drzewostan, a wycinkę dopuszczać w uzasadnionych przypadkach, przy czym ubytki należy zrekompensować w formie nasadzeń w ilości 1:1.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) w zakresie systemów zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

b) dla obszaru objętego planem zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne do gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków ustala się: ścieki odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej;

3) w zakresie systemów odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- na teren działki budowlanej objętej inwestycją lub inny teren, do którego inwestor ma tytuł prawny; wody odprowadzać: bezpośrednio na powierzchnię terenu, do urządzeń podziemnych retencyjnych lub retencyjno – rozsączających lub do innych systemów magazynowania wody np. ogrody deszczowe, w powiązaniu z innymi elementami zagospodarowania terenu zieleni i rekreacji,
- do kanalizacji deszczowej;

b) oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ustala się wymóg zabezpieczenia odpływu wód opadowych i roztopowych w sposób chroniący tereny przed erozją wodną, przed zaleganiem wód opadowych i roztopowych oraz przed ich spływem na tereny sąsiednie;

4) w zakresie zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowych; dla istniejących i projektowanych sieci gazowych obowiązują strefy ochronne (kontrolowane) zgodnie z obowiązującymi przepisami;

5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: oparciu o nisko emisyjne i bez emisyjne systemy ogrzewania (w tym z sieci ciepłowniczej);

6) w zakresie systemów zasilanie w energię elektryczną ustala się:

a) zaopatrzenie w energie elektryczną z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych; dopuszcza się odnawialne źródła energii o mocy do 20 kW na jednej działce budowlanej objętej inwestycją zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 ust 2, pkt 2;

b) zagospodarowanie terenu winno uwzględniać istniejące urządzenia elektroenergetyczne z uwzględnieniem istniejących norm i przepisów;

c) przebudowa urządzeń i lokalizacja nowych urządzeń w uzgodnieniu z zarządcą sieci;

7) system telekomunikacyjny i teletechniczny:

a) linie telekomunikacyjne i teletechniczne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przewidzianych pod drogi lub w terenach przeznaczonych pod zabudowę – w dojazdach lub wzdłuż granic działek;

b) części nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany;

8) w zakresie gospodarki odpadami: ustala się gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami obowiązującymi w gminie Sztum.

§ 14. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na 30%.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Czesław Oleksiak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVIII.224.2021
Rady Miejskiej w Sztumie
z dnia 27 stycznia 2021 r.
Zalacznik1.pdf

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVIII.224.2021

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia 27 stycznia 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Reja w Sztumie.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 poz. 293 ze zm.) Rada Miejska w Sztumie, rozstrzyga co następuje:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Reja w Sztumie wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 6 listopada 2020 r. do 7 grudnia 2020 r. Termin składnia uwag do dnia 21 grudnia 2020 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 wyłożonych dokumentów.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Czesław Oleksiak

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVIII.224.2021

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia 27 stycznia 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przy ul. Reja w Sztumie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy 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 2020 poz. 293 ze zm) Rada Miejska w Sztumie rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przy ul. Reja w Sztumie nie występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy.

2. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przy ul. Reja w Sztumie nie występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej zaliczone do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Czesław Oleksiak

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVIII.224.2021

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia 27 stycznia 2021 r.

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Reja w Sztumie, 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 2020 r. poz. 293 ze zm.).

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Reja dostępne są pod adresem: http://sztum2.e- geoportal.pl/wms/sztum:jednostki_view_obowiazujace.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Czesław Oleksiak

UZASADNIENIE

A. UZASADNIENIE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZY UL. REJA W SZTUMIE.

1. PODSTAWA PRAWNA I CEL SPORZĄDZENIA PLANU

Plan sporządza się na podstawie uchwały nr XIII.82.2019 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 25 września 2019 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Reja w Sztumie. Plan sporządza się w celu ustalenia na tym terenie funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. CHARAKTERYSTYKA ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA I UŻYTKOWANIA TERENU

Obszar objęty planem położony pomiędzy ul. Reja a bulwarem nad jeziorem Zajezierskim, o powierzchni ok 0,57 ha. Teren jest niezabudowany

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu znajduje się:

- po stronie wschodniej: zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych - budynki czterokondygnacyjne z płaskim dachem,
- po stronie zachodniej: budynki mieszkalne wielorodzinne (ul. Reja 29, 29a, 29b), dwukondygnacyjne z poddaszem,
- po stronie północnej: budynek mieszkalny jednorodzinny (ul. Reja 27), jedna kondygnacja z poddaszem, dach o spadku ok.40 stopni, budynek mieszkalny wielorodzinny (ul. Reja 25), trzykondygnacyjne z poddaszem,

Uzbrojenie terenu

Przez południową część terenu przebiega sieć ciepłownicza, kanalizacji sanitarnej, kabel elektroenergetyczny.

Wzdłuż ul. Reja i wzdłuż tej ulicy przebiega sieć: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej.

Stan własności

W terenie objętym planem występują działki nr: 419/4, 419/6, 419/5, 419/7, 419/8, 419/9, 419/10, które stanowią własność prywatną. Działki nr 419/4 i 419/5 przylegają do ul. Reja.

3. STAN FORMALNO – PRAWNY

Teren nie jest objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

4. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SZTUM.

Dla obszaru miasta i gminy Sztum obowiązuje Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagosp odarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum uchwalona została uchwałą Rady Miejskie w Szt umie nr XXXIV.267.2017 z dnia 29.03.2017 r. ze zmianami uchwalonymi uchwałą nr XII.166.2020 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29.07.2020 r.

Obszar objęty planem położony jest w większości na *obszarze istniejącej i projektowanej intensywnej zabudowy mieszkaniowo – usługowej na obszarze miejskim o symbolu [MU].*

Dla terenu o symbolu **[MU]** w Studium ustalono następujące funkcje i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- *funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna,*
- *funkcja uzupełniająca: usługi, w tym usługi publiczne, handlu, gastronomii, rozrywki itp. zieleń publiczna, tereny sportu i rekreacji oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja oraz inne funkcje uzupełniające, bez których nie jest możliwe zagospodarowanie i użytkowanie terenów mieszkaniowych w tej strefie miejskiej,*
- *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie 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.*
- *w terenie należy dążyć do wzmocnienia struktury funkcjonalno-przestrzennej odpowiedniej dla strefy mieszkaniowo-usługowej, która powinna przeplatać się i wzajemnie uzupełniać ze strefą ścisłego centrum.*

Wskaźniki:

- *powierzchnia zabudowy: do 50%; dla terenów położonych w sąsiedztwie strefy centrum miasta dopuszcza się do 70%;*
- *udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 25%, dla terenów położonych w sąsiedztwie strefy centrum miasta nie mniejszy niż 5%,*

Intensywność zabudowy, minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie podano.

Południowa część terenu objętego planem przyległą do bulwaru wzdłuż brzegu jeziora, położona jest w strefie: *zieleń naturalna głównie nieleśna (izolacyjna, ochronna), obszary zadrzewień, obszary wokół wód płynących i stojących;*

- *funkcja uzupełniająca: dopuszcza się wprowadzanie zagospodarowania rekreacyjno-wypoczynkowego, w szczególności ścieżki, oświetlenie, architekturą ogrodową itp. oraz dla obszarów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie wód powierzchniowych budowę: przystani wodnych, pomostów, organizacje kąpielisk; dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;*
- *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie 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.*

Zasady i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów przy opracowaniu planu miejscowego:

- *istniejący teren powinien być poddany szczegółowej analizie pod względem wartości przyrodniczej oraz możliwości jego zagospodarowania i zabudowy;*
- *obowiązek pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu;*
- *należy umożliwić przejście wzdłuż linii brzegowej wokół jezior wg przepisów o ochronie środowiska*.

Polityka parkingowa:

Dla terenu objętego planem będzie miał zastosowanie wskaźnik:

- *zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - minimum 1,2 mp na 1 mieszkanie.*

5. ROZWIĄZAŃ FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNYCH ZAWARTYCH W PLANIE

Obszar objęty planem - z wyjątkiem pasa przyległego do bulwaru przebiegającego wzdłuż brzegu jeziora, przeznacza się na funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Dopuszcza się:

- budowę, rozbudowę sieci, urządzeń, obiektów uzbrojenia terenu,
- odnawialne źródła energii stanowiące mikro instalacje – wyłącznie zasilane energią słońca w rozumieniu przepisów odrębnych.

Pas terenu o szerokości 25 m, położony wzdłuż południowo-zachodniej granicy obszaru objętego planem przeznacza się na ogólnodostępną zieleń niską, krzewy i drzewa niskopienne z dopuszczeniem: zbiorników wód opadowych i roztopowych przejść pieszych, placów zabaw.

Ustalone na terenie objętym planem funkcje, zasady zagospodarowania i wskaźniki zabudowy są zgodne z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum.

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

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 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)

Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:

- ustalenie wskaźników zagospodarowania terenów oraz formy i maksymalnej wysokości zabudowy,
- wskazanie terenu dla lokalizacji budynków wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i strefami zabudowy,
- ustalenie wysokości budynków do 3 kondygnacji nadziemnych – w strefie południowej („A") do 10,50 m, w strefie północnej („B") do 11,50 m.

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

Obszar objęty planem położony jest poza granicami obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody.
Wymagania ochrony środowiska i przyrody zostały uwzględnione poprzez ustalenia zawarte w § 7 uchwały i odnoszą się do:

a) zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów art. 59 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg);
b) wymogu ochrony siedlisk i gatunków chronionych dziko występujących roślin, zwierząt oraz grzybów objętych ochroną;
c) stosowania do kształtowania terenów zieleni to jest: powierzchni biologicznie czynnych -gatunków rodzimych zgodnych z warunkami siedliskowymi;
d) ustalenia zasad odprowadzenia ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej;
e) ustalenia odprowadzenia wód roztopowych i opadowych do kanalizacji deszczowej, na powierzchnię terenów zielonych, do zbiorników.

Tereny objęte planem stanowią grunty rolne klasy RIVa i RIVb na obszarze miasta, dla których nie mają zastosowania przepisy art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r, o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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

Obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu urbanistycznego – zespołu przedmieść.
Planowana zabudowa nie narusza historycznego układu urbanistycznego – obejmuje teren położony w drugiej linii zabudowy, za zabudową historyczną zlokalizowaną przy ul. Reja.
W planie uwzględniono wymogi ochrony historycznego przedmieścia poprzez ustalenie wymogu nawiązania nowej zabudowy do budynków historycznych istniejących w sąsiedztwie, ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy (jak podano w pkt 1.1.), form zabudowy, zasad lokalizacji budynków, maksymalnej powierzchni zabudowy budynków.
W planie ustalono zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję zespołu Starego Miasta i zespołu zamkowego oraz krajobraz kulturowy oraz lokalizację dominant przestrzennych.

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

W terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.
W planie wprowadzono ustalania dotyczące zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia:

- wymóg uwzględnienia przy planowaniu sieci wodociągowej przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
- wymóg zapewnienia 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.

Zabezpieczenie potrzeb osób niepełnosprawnych spełniono poprzez ustalenie wymogu zabezpieczenia na parkingach zlokalizowanych dla usług 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)

Obszar objęty planem przeznacza się na funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, które są zgodne są funkcjami występującymi w sąsiedztwie. Walory ekonomiczne tego terenu zostaną wykorzystane.

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

Teren objęty planem przeznacza się na funkcje mieszkaniowe wielorodzinne, zgodnie z wnioskiem właściciela działek.

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

Wymagania zostały uwzględnione poprzez dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej w całym terenie objętym planem.

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

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 zdaniami 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 zdaniami samorządu województwa. Inwestycje dotyczące obszaru objętego planem to:

- budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej wraz w budową układów tłocznych i modernizacją przepompowni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2000 RLM, w tym: aglomeracja Sztum – teren planu jest objęty istniejącą kanalizacją sanitarną.

Plan dopuszcza lokalizację sieci, obiekty, urządzenia uzbrojenia terenu.

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).

Na obszarze objętym planem dopuszcza się inwestycje dla realizacji infrastruktury technicznej z ograniczeniem wysokości masztów i słupów, co wynika z wymogów ochrony zabytkowych terenów i krajobrazu.

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).

Realizując procedurę wynikającą z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1, art. 46 pkt 1, 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, Burmistrz Miasta i Gminy Sztum wykonał następujące działania:

- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz w BIP obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków do planu,
- zamieścił w prasie ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków do planu,
- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w BIP oraz w prasie obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu i prognoz oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz o możliwości składania wniosków uwag do planu.

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

Sposób uwzględnienia interesu publicznego opisano w pkt.1.8.
Sposób uwzględnienia interesu prywatnego opisano w pkt.1.6.

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).

Obszar objęty planem obsługiwany jest komunikacyjnie przez drogę publiczną - ul. Reja, przyległą od strony północnej. Wzdłuż ul. Reja prowadzą linie komunikacji autobusowej, zapewniające możliwość dojazdu do wszystkich rejonów miasta.

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

W ul. Reja (poza terenem objętym planem) przebiega chodnik, po którym przemieszczają się piesi. W terenie przyległym do terenu objętego planem od strony południowo – zachodniej - na bulwarze wzdłuż brzegu jeziora Zajezierskiego przebiega ścieżka rowerowa, z której korzystają rowerzyści. Nie ma więc potrzeby wydzielania ścieżki rowerowej na obszarze objętym planem,

4. 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). Teren objęty planem obejmuje tereny niezainwestowane, położone pomiędzy terenami zainwestowanymi o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej.

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

Teren planu nie jest objęty planem miejscowym. Opracowanie „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Sztum za okres 2011 – 2015”, zawiera wskazania do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich zmian. Wskazania do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczą między innymi:

a) terenów, na których przewiduje się możliwość realizacji nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wymagających przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,

w celu ustalenia rozwiązań urbanistycznych, koordynacji w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;

b) dla rejonów o dużej presji inwestycyjnej, ze względu na potrzebę ustalenia przestrzeni publicznych, ładu przestrzennego, koordynacji w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;

c) dla rejonów objętych wnioskami o sporządzenie MPZP.

Teren objęty planem spełnia powyższe kryteria i sporządzenie planu było uzasadnione.

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

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje kosztów jego realizacji wynikających z konieczności budowy infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenu przebiegają wzdłuż ul. Reja oraz przez ten teren) ani budowy dróg (teren przylega do ul. Reja, z której następuje dojazd).

Dochody gminy będą wynikać z:

- naliczonej opłaty planistycznej w wypadku sprzedaży działki w okresie 5 lat od uchwalenia planu,
- podatku od gruntów po zabudowie terenu,
- podatku od budynków.