UCHWAŁA NR XLVIII.396.2018
RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE

z dnia 21 maja 2018 r.

w sprawie uchwalenia Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „Centrum miasta Sztum" w jednostce urbanistycznej C4UPu przy ul. Słowackiego i ul. Chełmińskiej 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 2017 r. poz. 1073 ze żm.), art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. Poz. 1875 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Nr XLI.347.2017 z dnia 30 listopada 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „Centrum miasta Sztum" w jednostce urbanistycznej **C40UPu** przy ul. Słowackiego i ul. Chełmińskiej 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) stwierdza się, że Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „Centrum miasta Sztum" w jednostce urbanistycznej C40UPu przy ul. Słowackiego i ul. Chełmińskiej 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.

2. Uchwala się Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „Centrum miasta Sztum" w jednostce urbanistycznej C40UPu przy ul. Słowackiego i ul. Chełmińskiej w Sztumie, zwaną dalej „planem".

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,40 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 planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do 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 terenu objętego planem;

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

3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenu: MU - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i teren zabudowy usługowej;

5) budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków;

6) strefa ochrony ekspozycji Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego – cały teren objęty planem;

7) „a" - budynek „a", dla którego ustalono warunki zabudowy w paragrafie 10 ust.2 pkt 4 uchwały.

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

4. Położenie linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania 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) bryła główna budynku: największa pod względem powierzchni zabudowy część budynku; do bryły głównej budynku nie zalicza się: dobudowanego garażu, werandy, schodów, ganku, wykusza, itp;

2) dach:

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

b) wielospadowy: dach, który posiada więcej niż dwa kierunki spadku połaci;

c) płaski: dach o kącie nachylenia połaci do 15 stopni;

3) infrastruktura techniczna: podziemne, naziemne, nadziemne urządzenia i przewody: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, teletechniczne, podziemne specjalnego znaczenia, usuwania odpadów, itp - definiowane lub rozumiane zgodnie z przepisami właściwych ustaw, wraz ze strefami ochronnymi wymaganymi przepisami odrębnymi, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz odnawialne źródła energii;

4) intensywność zabudowy: w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) kalenica główna: najdłuższa kalenica dachu, będącą krawędzią przecięcia połaci wyznaczających przeciwległe kierunki spadku dachu; w przypadku gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości i na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich; w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie, za kalenicę główną uważa się kalenicę nad częścią budynku o największej powierzchni zabudowy;

6) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: linia oznaczająca granicę, poza którą nie może być wysunięte lico ściany zewnętrznej budynku; linia ta dotyczy również altan (po obrysie zewnętrznym elementów konstrukcyjnych); linia ta nie dotyczy takich elementów budynku jak: loggie, balkony, wykusze i okapy dachu, elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i ich zadaszeń, wind zewnętrznych, itp) oraz: parkingów, dojazdów, chodników, infrastruktury technicznej, których usytuowanie należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

8) powierzchnia biologicznie czynna: teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego i przepisów powiązanych;

9) powierzchnia zabudowy: powierzchnia rzutu poziomego budynków w stanie wykończonym, wyznaczona przez rzut na powierzchnię terenu wszystkich jego ścian zewnętrznych; do powierzchni zabudowy wlicza się również powierzchnię zajmowaną przez altany; do powierzchni zabudowy nie zalicza się terenów utwardzonych w postaci placów, parkingów, dojazdów i dojść do budynku budynków;

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

11) wskaźnik zabudowy: maksymalna dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy (rozumiana według definicji podanej w pkt 9) w stosunku do powierzchni działki budowlanej wyrażona w procentach;

12) 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. Przeznaczenie terenu.

1. Teren MU: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i teren zabudowy usługowej –wraz z miejscami postojowymi, parkingami, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną – związanymi z użytkowaniem terenu.

2. Dopuszcza się:

1) w budynkach usługowych mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością;

2) budynki zamieszkania zbiorowego w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) odnawialne źródła energii stanowiące mikro instalacje w rozumieniu przepisów odrębnych,

4) możliwość budowy, rozbudowy sieci , urządzeń, obiektów wszelkiej infrastruktury technicznej nie związanej z użytkowaniem terenu,

5) wydzielenie dojazdów do działek budowlanych według następujących zasad:

a) przy dojeździe do maksymalnie 3 działek budowlanych szerokość wydzielenia działki minimum 8 m, na zakończeniu place do zawracania o wymiarach minimum 14 m x 14 m;

b) przy dojeździe do więcej niż 3 działek szerokość wydzielenia działki minimum 10 m, na zakończeniu plac do zawracania o wymiarach minimum 17 m x 17 m.

3. Wyklucza się:

1) warsztaty napraw i obsługi samochodów, itp.;

2) stacje paliw;

3) magazyny, hurtownie;

4) garaże, budynki gospodarcze;

5) usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m2;

6) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz usługi uciążliwe w rozumieniu przepisów odrębnych; zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego.

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

1) dla elewacji budynków (na minimum 70% powierzchni elewacji) stosować: odcienie koloru beżowego, szarego, brązowego;

2) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych stosować odcienie koloru czerwonego i brązowego; dla dachów płaskich stosować kolor grafitowy i szary;

3) dla urządzeń technologicznych dopuszcza się kolory dowolne;

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

§ 7. 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) w maksymalnym stopniu należy objąć ochroną istniejące drzewa; dopuszcza się wycinkę drzew ze względów sanitarnych i bezpieczeństwa ruchu drogowego; wycinkę prowadzić poza okresem lęgowym ptaków.; drzewa przed usunięciem należy zinwentaryzować pod kątem występowania na nich gatunków chronionych, przede wszystkim ptaków, ssaków, owadów i porostów; konieczną wycinkę drzew zrekompensować nowymi nasadzeniami z gatunków tożsamych, występujących w obszarze objętym planem;

3) dla kształtowania terenów zieleni - powierzchni biologicznie czynnych należy stosować rośliny o gatunkach rodzimych zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych i z zastosowaniem drzew i krzewów.

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, dojazdów do nich, parkingów oraz terenów realizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

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 zagospodarowywanymi terenami;

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, które mogłyby spowodować dostanie się ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;

4) dla utwardzenia dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych stosować nawierzchnie szczelne, nieprzepuszczalne; do wykonania placów, miejsc postojowych, dojazdów dla innych pojazdów dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych (gruntowych) lub półprzepuszczalnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

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

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

7) 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) ustala się 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.

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

1. W terenie objętym planem znajdują się budynki zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków: budynek przy ul. Chełmińskiej 11/ Słowackiego 4, budynek przy ul. ul. Chełmińskiej 9/ Słowackiego 6 – oznaczone na rysunku planu; ochronie podlegają: historyczna bryła budynków i kształt dachu, historyczna dyspozycja ścian

i detal architektoniczny, w tym wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych oraz podział stolarki okiennej i drzwiowej, historyczne materiały budowlane elewacji i dachu oraz historyczna kolorystka elewacji i dachu; dla budynków ustala się:

1) zakaz:

a) rozbudowy, nadbudowy – zakaz nie dotyczy rozbudowy i przebudowy w zakresie dostępności dla osób niepełnosprawnych; dopuszcza się modernizację (przebudowę) we wnętrzu z poszanowaniem elementów chronionych;

b) lokalizacji na budynkach masztów telefonii komórkowej;

c) lokalizacji na budynkach i w odległości do 5,00 m od budynków odnawialnych źródeł energii z dopuszczeniem lokalizacji na maksimum 50% powierzchni dachu kolektorów słonecznych i instalacji fotowoltaicznych,

2) dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem budynku do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych oraz jego konserwacją; przy przebudowach ustala się nakaz zachowania elementów chronionych;

3) dla stolarki okiennej stosować jeden kolor w obrębie całego budynku w nawiązaniu do przekazów historycznych lub kolor odpowiedni do epoki, w której budynek powstał;

4) wszelkie działania przy obiektach zabytkowych, w obrębie elementów, których ochronę ustalono, podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Teren objęty planem położony jest w strefie ochrony ekspozycji historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta w Sztumie i krajobrazu kulturowego; w strefie ustala się:

1) zakaz lokalizacji obiektów ujemnie wpływających na ekspozycję zespołu i krajobraz kulturowy;

2) ochronę istniejącego ukształtowania terenu; w wypadku prowadzenia koniecznych prac budowlanych przywrócić istniejące ukształtowanie terenu.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. W terenie objętym planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Wskaźniki zagospodarowania terenu

1) wskaźnik zabudowy: do 30% powierzchni działki budowlanej;

2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,90 powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;

4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;

5) wskaźniki miejsc postojowych (stanowisk):

a) minimum 1 stanowisko na jedno mieszkanie;

b) minimum 1 stanowisko na 30,0 m2 powierzchni użytkowej budynku, nie mniej niż 2 stanowiska na 1 lokal usługowy (1 usługę) oraz minimum 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;

c) w obrębie miejsc postojowych wyznaczonych zgodnie ze wskaźnikiem podanym powyżej, wyznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w sposób następujący:

- minimum 1 stanowisko na 1 – 6 miejsc parkingowych;
- minimum 2 stanowiska na 7 – 15 miejsc parkingowych,
- minimum 3 stanowiska na 16 – 40 miejsc parkingowych.
- minimum 10 % stanowisk powyżej 40 miejsc parkingowych;

d) wyznaczyć minimum 1 miejsce postojowe dla rowerów na 5 miejsc parkingowych dla samochodów;

e) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych poza obszarem inwestycji, na terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny;

6) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,50 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 500 m^2, nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się powierzchnię dowolną;

8) dla działek zabudowanych, jeśli wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy przekraczają wartości ustalone w karcie danego terenu, dopuszcza się ich zachowanie.

2. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków: do 3 kondygnacji nadziemnych, do 12 m; dla budynków zabytkowych wysokość jak w stanie istniejącym;

2) dach dwuspadowy lub wielospadowych, o kącie nachylenia od 40 stopni do 45 stopni; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe w połaci dachu:

a) w budynkach zabytkowych lukarny jak w stanie istniejącym; dopuszcza się okna połaciowe w osi okien na elewacjach niższych kondygnacji;

b) dla nowej zabudowy lukarny i okna połaciowe łącznie mogą zajmować maksymalnie 30 % powierzchni połaci dachu;

3) nakaz dostosowania projektowanego budynku w zakresie proporcje wymiarów rzutów i układu w stosunku do drogi przyległej do terenu, skali, bryły i formy architektonicznej do budynków zabytkowych położonych w terenie objętym planem, dopuszcza się współczesną interpretację formy budynku zabytkowego;

4) dla rozbudowy budynku oznaczonego na rysunku planu literą „a" w poziomie pierwszej kondygnacji, dopuszcza się zachowanie dachu płaskiego; dopuszcza się nadbudowę o 1 kondygnację nadziemną, przy nadbudowie obowiązuje dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia od 40 stopni do 45 stopni,, wysokość do 9 m;

5) dla łącznika pomiędzy budynkiem „a" a budynkiem zabytkowym, ustala się: łącznik parterowy (jedna kondygnacja nadziemna), wysokość maksymalnie do okapu parteru części środkowej budynku zabytkowego, z użyciem materiałów transparentnych na elewacji (szkło) i z zachowaniem osiowości elewacji budynku zabytkowego.

§ 11. 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 terenie objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary górnicze, udokumentowane złoża kopalin, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

2. Na terenie objętym planem nie występują udokumentowane wody podziemne ani ich strefy i obszary ochronne.

3. Na terenie objętym planem nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią.

4. Na terenie objętym planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani obszary predysponowane do występowania ruchów masowych.

5. Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania do wskazania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego.

6. Planowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają zgłoszenia do właściwego organu wojskowego.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1) wielkość działki: dowolna;

2) szerokość frontu działki: dowolna;

3) 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.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Na terenie objętym planem nie ustala się przebiegu dróg publicznych ani dróg wewnętrznych.

2. Obsługa komunikacyjna terenu objętego planem następuje z ul. Słowackiego i z ul. Chełmińskiej - dróg publicznych przyległych do terenu objętego planem.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się nakaz przeprowadzenia i wykonania sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazowych i wymogów środowiskowych.

2. Systemy zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się możliwość rozbudowy, przebudowy i budowy sieci i urządzeń wodociągowych.

2) w przypadku realizacji budownictwa mieszkaniowego zapewnić dla ludności z terenu opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;

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

4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

3. System odprowadzenia ścieków:

1) ustala się możliwość rozbudowy, przebudowy i budowy sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej;

2) ścieki odprowadzać do kanalizacji sanitarnej.

4. System odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się możliwość rozbudowy, przebudowy i budowy sieci kanalizacji deszczowej oraz urządzeń i budowli gromadzenia i odprowadzenia wód opadowych;

2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) do kanalizacji deszczowej w przyległych ulicach;

b) na teren działki budowlanej w sposób niezakłócający warunków gruntowo-wodnych na działkach sąsiednich; zakaz spływu wód na sąsiednie działki budowlane i tereny.

5. System zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy i budowy sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia z uwzględnieniem stref ochronnych (kontrolowane) zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych i zbiorników gazowych.

6. System zaopatrzenia w ciepło:

1) dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy i budowy sieci ciepłowniczej;

2) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych lub grupowych nieemisyjnych lub nisko emisyjnych źródeł ciepła lub/oraz z odnawialnych źródeł energii stanowiących mikro instalacje w rozumieniu przepisów odrębnych.

7. System zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się możliwość rozbudowy sieci, przebudowy, budowy nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych z uwzględnieniem następujących wymogów:

a) istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną w sytuacjach koniecznych należy przystosować do planowanego zagospodarowania, usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi w porozumieniu z właścicielem sieci;

dostosowania ustaleń planu do obowiązującego stanu prawego w zakresie ochrony zabytków.
Ponadto, zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego winny być podejmowane w wypadku:

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

Przedmiotową zmianę planu sporządza się na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Sztum, w celu umożliwienia realizacji inwestycji celu publicznego – co jest zgodne ze kryteriami ustalonymi w Analizie.

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

Realizacja ustaleń zmiany planu nie będzie wywoływać kosztów realizacji dróg publicznych ani infrastruktury technicznej – teren jest otoczony drogami publicznymi, w których przebiegają sieci infrastruktury technicznej, pozwalające na pełne uzbrojenie terenu.
Realizacja ustaleń planu spowoduje wzrost dochodów gminy w sytuacji sprzedaży działek i budynków, które stanowią własność Gminy Sztum.

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 – co opisano w pkt.1.8.
Interes prywatny uwzględniono poprzez zapisy planu wymagające zapewnienia dostępu pojazdom i osobom niepełnosprawnym.
Teren objęty zmianą planu predysponowany jest do pełnienia ustalonych funkcji, co wynika z położenia przy drogach publicznych (ul. Chełmińska, ul. Słowackiego) z możliwością dojazdu i dojścia od ul. Mickiewicza, stanowiącej główną ulicę miasta Sztum.

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 objęty zmianą planu położony jest pomiędzy ul. Chełmińską i ul. Słowackiego; ulice łączą się z ul. Mickiewicza, która stanowi główną oś komunikacyjną miasta.
Wzdłuż ul. Mickiewicza przebiegają trasy samochodowej komunikacji zbiorowej.
Teren zmiany planu posiada dostępność do publicznego transportu samochodowego w zasięgu ok 100 m.

3.2. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3).
Obszar zmiany planu przylega do dwóch dróg publicznych: ul. Chełmińskiej i ul. Słowackiego, wyposażonych w jezdnie – po których mogą przemieszczać się rowerzyści i chodniki – po których mogą bezpiecznie przemieszać się piesi.

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 obejmuje istniejącą zabudowę zlokalizowaną w środkowej części terenów zainwestowanych miasta, która zaliczyć można do obszaru o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej.

4. Zgodność projektu zmiany planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust.2).
Burmistrz Miasta i Gminy Sztum ocenił aktualności studium i planów miejscowych oraz sporządził Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wymaganych art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Rada Miejska w Sztumie uchwałą nr XXI.162.2016 w dniu 30 marca 2016 r. przyjęła „ANALIZĘ ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY SZTUM ZA OKRES 2011 – 2015". W opracowaniu tym dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Sztum za okres 2011 – 2015, przedstawiono kierunki działań dotyczące przyszłego rozwoju miasta, przedstawiono zalecenia do wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych.
Zmiana planu stanowi zmianę obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Miasta Sztum" ograniczonego ulicami: Kochanowskiego, Parku Miejskiego, brzegiem Jeziora Barlewickiego, skrzyżowaniem ulic Barczewskiego i Jagiełły oraz brzegiem Jeziora Sztumskiego do plaży miejskiej poprzez cześć ul. Reja do skrzyżowania ulic Sienkiewicza i Nowowiejskiego do ulicy Kochanowskiego, uchwalonego uchwałą Nr XVII/117/2007 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 20 grudnia 2007 r. ze z zmianami (t.j. Obwieszczenie Nr 2.2015 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego).
W wykonanej „Analizie..." przedmiotowy plan został wskazany do zmiany po przyjęciu Gminnej Ewidencji Zabytków i po uchwaleniu Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami – w celu

zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu zabytkowego. Dla ochrony ekspozycji i krajobrazu kulturowego wprowadzono odpowiednie ustalenia.

1.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust.2 pkt. 5)
Dla terenu objętego zmianą planu wprowadzono ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

1.5. Wymagania wynikające z walorów ekonomicznych przestrzeni (art.1 ust.2 pkt 6).
Wymagania te zostały uwzględnione poprzez rozszerzenie zakresu dopuszczalnych funkcji, co pozwoli na wykorzystanie istniejących budynków między innymi na funkcje wynikające z potrzeb społecznych. Dla terenu 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).
Teren stanowi własność Gminy Sztum. Uwzględnienie wymagań opisano w pkt. 1.5.

1.7. Wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust.2 pkt 8).
Wymagania powyższe zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie do ustaleń planu uwagi zawartej we wniosku 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 rozszerzenie zakresu usług, co pozwoli na realizację między innymi usług publicznych z zakresu opieki społecznej i zdrowotnej, na które w mieście jest duże zapotrzebowanie.

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 ustalenia zawarte w par. 15, pkt 4, dopuszczające lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych oraz zapewniających zaopatrzenie w wodę.

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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Sztum wykonał następujące działania:
- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Sztum obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu prognozy oddziaływania na środowisko,
- zamieścił w prasie oraz na stronie internetowej www.bip/urzadmiastaigminy sztum ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
- zamieścił w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Sztum oraz na stronie internetowej http/bip/ sztum.pl/ogłoszenia – ogłoszenia o wyłożeniu projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 30 marca 2018 r. do 30 kwietnia 2018 r, oraz o możliwości zapoznania się z projektem zmiany planu, prognozą oddziaływania na środowisko oraz o możliwości składania uwag do ww. dokumentów.
Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu nie złożono uwag ani wniosków.

określonej usługi), jednak nie mniej niż 2 mp na 1 lokal usługowy.
Przyjęte w projekcie zmiany planu ustalenia są zgodne z ustaleniami zawartymi w zmianie studium.

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 te zostały uwzględnione poprzez ustalenie maksymalnego wskaźnika zabudowy, minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, zasad kształtowania zabudowy dla nowych budynków.
Dla budynku istniejącego o dachu płaskim, ustalono:
- możliwość rozbudowy w poziomie z zachowaniem dachu płaskiego,
- możliwość nadbudowy tego budynku o jedną kondygnację do 9m, z zastosowaniem dachu dwuspadowego lub wielospadowego o kącie nachylenia od 40 stopni do 45 stopni - jak w budynkach zabytkowych,
- dla łącznika pomiędzy budynkiem „a" a budynkiem zabytkowym, ustalono : łącznik parterowy (jedna kondygnacja nadziemna), wysokość maksymalnie do okapu parteru części środkowej budynku zabytkowego.

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

Wymagania te zostały uwzględnione w obowiązującym planie poprzez ustalenie:
- wymogu zapewnienia ochrony 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,
- objęcia ochroną w maksymalnym stopniu istniejących drzew z dopuszczeniem wycinki drzew ze względów sanitarnych, konieczną wycinkę drzew należy zrekompensować nowymi nasadzeniami,
- przyjęcia dla kształtowania terenów zieleni - powierzchni biologicznie czynnych roślin o gatunkach rodzimych zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi z udziałem gatunków zimozielonych oraz z zastosowaniem drzew i krzewów.
- ustalenie zasad racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowanie gruntami,
- ustalenie zasad ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

Działki objęte zmianą planu stanowią działki budowlane oznaczone w ewidencji gruntów symbolem B a tym samym nie podlegają ustawie z dnia 5 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)

W terenie objętym zmianą planu występują budynki zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków: budynek przy ul. Chełmińskiej 11/ Słowackiego 4, budynek przy ul. Chełmińskiej 9, ul. Słowackiego 6 – dla budynków ustalono przedmiot, zakres i zasady ochrony.
W celu ochrony ekspozycji budynków zabytkowych i ich relacji z otoczeniem, przestrzeń pomiędzy budynkami ujętymi w GEZ wykluczono z zabudowy - poprzez oznaczenie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy wzdłuż ścian budynków.
Teren objęty zmianą planu położony jest w strefie ochrony ekspozycji zespołu Starego Miasta i krajobrazu kulturowego w Sztumie wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum, która obejmuje obszar stanowiący

Miasta i Gminy Sztum jest wykorzystanie istniejących budynków na żłobek.

6. Ustalenia zmiany planu

Dla terenu zmiany planu ustala się funkcje: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej wraz z miejscami postojowymi, parkingami, zielenią, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną – związanymi z użytkowaniem terenu.

Dopuszcza się: mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością, budynki zamieszkania zbiorowego w rozumieniu przepisów odrębnych, odnawialne źródła energii stanowiące mikro instalacje w rozumieniu przepisów odrębnych, infrastrukturę techniczną (sieci, urządzenia, obiekty) nie związaną z użytkowaniem terenu, wydzielenie dojazdów do działek budowlanych.

W terenie wyklucza się: warsztaty napraw i obsługi samochodów, itp., stacje paliw, magazyny, hurtownie, garaże i budynki gospodarcze, usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m2, przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz usługi uciążliwe w rozumieniu przepisów odrębnych; zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego.

W terenie objętym zmianą planu nie ustala się przebiegu dróg publicznych ani dróg wewnętrznych.

W odniesieniu do obowiązującego planu wprowadzono następujące zmiany:

- rozszerzono zakres funkcji o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i ustalono szerszy zakres usług,
- wprowadzono wskaźniki miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową,
- dopuszczono lokalizację odnawialnych źródeł energii – mikro instalacji i wykorzystanie tej energii dla zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło,
- wykluczono z zabudowy przestrzeń pomiędzy budynkami ujętymi w Gminnej Ewidencji Zabytków, poprzez oznaczenie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy wzdłuż ścian budynków,
- ograniczono możliwość lokalizacji nowych budynków tylko do terenu w otoczeniu istniejącego budynku, który nie jest budynkiem zabytkowym i terenu przyległego do niego.

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

Dla miasta i gminy Sztum obowiązuje: „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum" uchwalonego uchwałą nr XXXIV.267.2017 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia.29.03.2017 r.

W studium dla obszaru objętego zmianą planu ustalono przeznaczenie „**Mu**" – „obszary istniejącej i projektowanej ekstensywnej zabudowy mieszkaniowo - usługowej na terenie miasta":

- funkcja podstawowa – mieszkalnictwo (jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa);
- funkcja uzupełniająca – usługi w tym handel, drobne rzemiosło o charterze nieuciążliwym, turystyka, sport i rekreacja, komunikacja, zieleń oraz infrastruktura techniczna;
- zabudowę funkcji podstawowych można realizować jako obiekty samoistnie lub razem z funkcją uzupełniającą, przy czym dopuszcza się jej realizację w części budynku funkcji podstawowej lub jako osobny obiekt w granicach działki.

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

- intensywność zabudowy: maksymalnie 1,1;
- udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 20%;
- minimalna powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m^2;
- polityka parkingowa: usługi - minimum 2 mp na 100 m^2 powierzchni użytkowej lokalu (dla

UZASADNIENIE

DO PROJEKT ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA „CENTRUM MIASTA SZTUM" W JEDNOSTCE URBANISTYCZNEJ C40UPu PRZY UL. SŁOWACKIEGO I UL. CHEŁMIŃSKIEJ W SZTUMIE.

I. INFORMACJA O OBSZARZE OBJĘTYM ZMIANĄ PLANU.

1.Podstawa prawna.

Projekt zmiany planu został sporządzony na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Sztumie Nr XLI.347.2017 z dnia 30 listopada 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „Centrum miasta Sztum" w jednostce urbanistycznej **C40UPu** przy ul. Słowackiego i ul. Chełmińskiej w Sztumie.

2. Położenie terenu.

Teren objęty zmianą planu położony jest na obszarze miasta Sztum pomiędzy ul. Słowackiego i ul. Chełmińską. Powierzchnia terenu wynosi ok. 0,40 ha.

3. Cel sporządzenia zmiany planu.

Zmianę planu sporządza się w celu uzupełnienia ustaleń dla terenu o symbolu **C40UPu** – wprowadzenie szerszego zakresu funkcji, dla umożliwienia adaptacji istniejących budynków na funkcje żłobka oraz wprowadzenie do istniejących budynków innych funkcji.

4. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenu

Na obszarze objętym zmianą planu znajdują się trzy budynki o funkcji opieki zdrowotnej oraz dojazdy do nich, parkingi oraz tereny zieleni z drzewami.
STAN WŁASNOŚCI
Działki objęte zmianą planu stanowią własność Gminy Sztum.
Przyległe drogi są własnością Skarbu Państwa.

5. Plan obowiązujący.

Na obszarze objętym zmianą planu obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Miasta Sztum" ograniczonego ulicami: Kochanowskiego, Parku Miejskiego, brzegiem Jeziora Barlewickiego, skrzyżowaniem ulic Barczewskiego i Jagiełły oraz brzegiem Jeziora Sztumskiego do plaży miejskiej poprzez cześć ul. Reja do skrzyżowania ulic Sienkiewicza i Nowowiejskiego do ulicy Kochanowskiego" – tekst jednolity Obwieszczenie Nr 2.2015 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 25 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 22 maja 2015 r. poz. 1676).
W planie tym dla terenu o symbolu **C40UPu,** obowiązują ustalenia:
- przeznaczenie: *teren funkcji użyteczności publicznej – zespół poradni specjalistycznych,*
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1)na terenie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wskazane rysunkiem planu);
2) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością ich przebudowy, rozbudowy;
3) bezwzględnie należy chronić istniejący drzewostan;
4) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 40%;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
6) maksymalna wysokość budynków do 3 kondygnacji;
7) dach wielospadowy bez zmiany kąta połaci dachowej;
8) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie minimum 1 stanowisko na 30,0 m 2 powierzchni użytkowej budynku;
9) zakaz grodzenia terenu.

Ustalone przeznaczenie wyklucza możliwość przeznaczenia terenu na inne funkcje, a zamiarem

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVIII.396.2018

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia 21 maja 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „Centrum miasta Sztum" w jednostce urbanistycznej C40UPu przy ul. Słowackiego i ul. Chełmińskiej 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 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Miejska w Sztumie rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy.

2. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej zaliczone do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Czesław Oleksiak

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVIII.396.2018

Rady Miejskiej w Sztumie

z dnia 21 maja 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „Centrum miasta Sztum" w jednostce urbanistycznej C40UPu przy ul. Słowackiego i ul. Chełmińskiej 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 2017 poz. 1073 ze zm.) Rada Miejska w Sztumie, rozstrzyga co następuje:

1. Projekt Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „Centrum miasta Sztum" w jednostce urbanistycznej C40UPu przy ul. Słowackiego i ul. Chełmińskiej w Sztumie wyłożony został do publicznego wglądu od dnia 30 marca 2018 r. do dnia 30 kwietnia 2018 r. Termin składania uwag podany został w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu upłynął w dniu 14 maja 2018 r.

2. W okresie udostępnienia projektu Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „Centrum miasta Sztum" w jednostce urbanistycznej C40UPu przy ul. Słowackiego i ul. Chełmińskiej w Sztumie i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie składania nie złożono uwag ani wniosków do wyżej wymienionych dokumentów.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

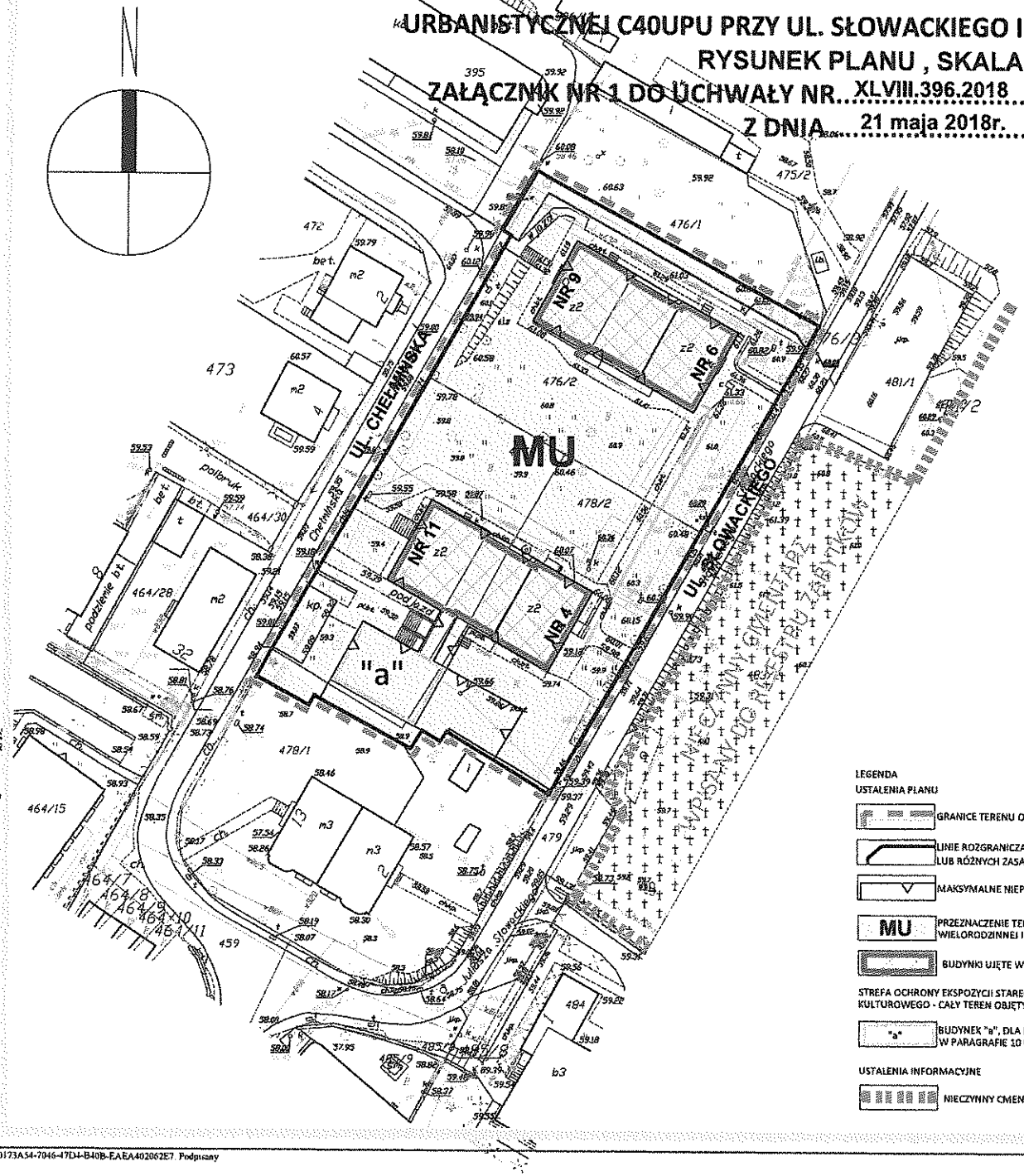
Czesław Oleksiak

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA „CENTRUM MIASTA SZTUM" W JEDNOSTCE URBANISTYCZNEJ C40UPU PRZY UL. SŁOWACKIEGO I UL. CHEŁMIŃSKIEJ W SZTUMIE.

RYSUNEK PLANU , SKALA 1: 500

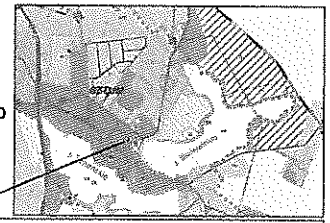
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR. XLVIII.396.2018 RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE

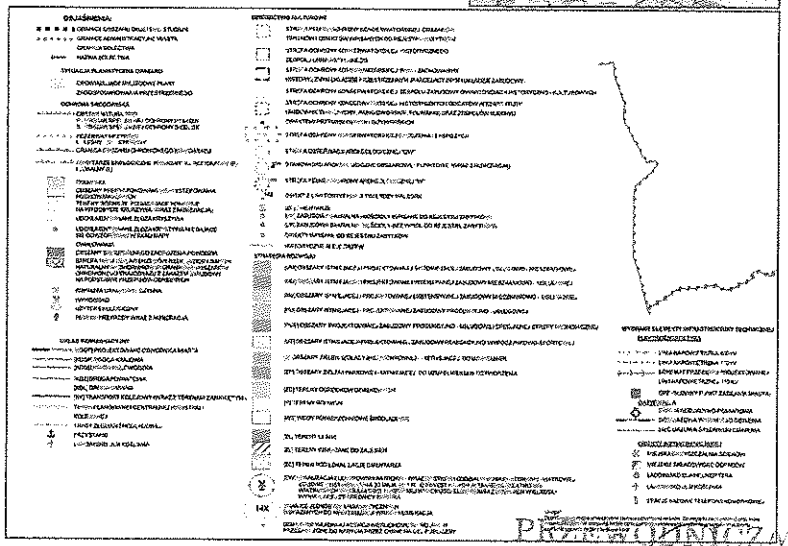
Z DNIA 21 maja 2018r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SZTUM

LOKALIZACJA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM





LEGENDA

USTALENIA PLANU

- GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MU — PRZEZNACZENIE TERENU: TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- BUDYNKI UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI STAREGO MIASTA W SZTUMIE I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO - CAŁY TEREN OBJĘTY PLANEM

- "a" — BUDYNEK "a", DLA KTÓREGO USTALONO WARUNKI ZABUDOWY W PARAGRAFIE 10 UST.2 PKT.4

USTALENIA INFORMACYJNE

- NIECZYNNY CMENTARZ WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Sztumie
Czesław Olejniczak

0 5 10 15 20 25 50

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA „CENTRUM MIASTA SZTUM" W JEDNOSTCE URBANISTYCZNEJ C40UPU PRZY UL. SŁOWACKIEGO I UL. CHEŁMIŃSKIEJ W SZTUMIE.
RYSUNEK PLANU , SKALA 1: 500
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLVIII.396.2018 RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE
Z DNIA 21 MAJA 2018 R.

GŁÓWNY PROJEKTANT	MGR INŻ. ARCH. JANUSZ BIERNAWSKI uprawniony do wykonywania ww. czynności na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o p.z.p.
PROJEKTANT	MGR INŻ. ARCH. GABRIELA BIERNAWSKA uprawniona do projektowania w zakresie przysługującym jej uprawnieniami nr 344/05
DATA OPRACOWANIA	MARZEC 2018 R.

PROJEKTOWANIE ARCHITEKTURA + URBANISTYKA

PRACOWNIA ARCHITEKTURY STUDIO PROJEKT

Id: 60173A54-7046-47D4-B40B-EAEA402062E7. Podpisany

b) dopuszcza się budowę nowych sieci elektroenergetycznych, kablowych i napowietrznych;

c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) z sieci elektroenergetycznej na podstawie warunków przyłączeniowych wydanych przez zarządcę sieci;

b) z odnawialnych źródeł energii stanowiących mikro instalacje w rozumieniu przepisów odrębnych.

8. System telekomunikacyjny i teletechniczny:

1) ustala się możliwość rozbudowy sieci, przebudowy, budowy nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych i teletechnicznych;

2) linie telekomunikacyjne i teletechniczne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem wzdłuż granic działek;

3) budowa masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej wymaga dostosowania rozwiązań architektonicznych do krajobrazu; przy ocenie oddziaływania na otoczenie projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie.

9. System unieszkodliwiania odpadów stałych: odpady segregować i gromadzić w szczelnych pojemnikach, zgodnie z przepisami odrębnymi i przepisami obowiązującymi w mieście Sztum.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. 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.

§ 15. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 16. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc obowiązującą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru "Centrum Miasta Sztum" ograniczonego ulicami: Kochanowskiego, Parku Miejskiego, brzegiem Jeziora Barlewickiego, skrzyżowaniem ulic Barczewskiego i Jagiełły oraz brzegiem Jeziora Sztumskiego do plaży miejskiej poprzez cześć ul. Reja do skrzyżowania ulic Sienkiewicza i Nowowiejskiego do ulicy Kochanowskiego – tekst jednolity Obwieszczenie Nr 2.2015 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 25 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 22 maja 2015 r. poz. 1676).

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Czesław Oleksiak

Pod względem formalno-prawnym
nie budzi zastrzeżeń

Sztum, dnia 23.05.2018 r.

radca prawny
Monika Forkiewicz