

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/...../...../
RADY MIEJSKIEJ W DZIERZGONIU
z dniar.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych obszarów
położonych w miejscowości Nowiny, w gminie Dzierzgoń

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją Uchwały Nr XIX/271/2021 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 11 marca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
2. Teren objęty uchwałą o pow. 0,5866 ha, obejmuje działki nr 255/6, 255/5, 255/4, 261/30 i 261/32 obręb Nowiny. Teren położony jest w obszarze zwartej zabudowy wsi Nowiny. W obrębie terenu występuje zabudowa jednorodzinna, gospodarcza i garażowa. Działki nr 255/6 i 261/30 nie są zabudowane budynkami mieszkalnymi. Działki położone są przy drodze gminnej publicznej.
3. Na terenie objętym powyższą uchwałą aktualnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony Uchwałą Nr X/79/2015 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 28.10.2015r. (Dz. U. Woj. Pomorskiego z dnia 05.01.2016r. poz. 28), na podstawie którego obszar objęty uchwałą obejmuje:
 - tereny zabudowy zagrodowej- tereny 86.RM i 97.RM,
 - tereny zabudowy jednorodzinnej i usługowej (zabudowa mieszkaniowo- usługowa)- teren 87.MNU,
 - tereny rolnicze- tereny 88.R,Projekt planu w części adaptuje przeznaczenie terenów określone w obowiązującym planie miejscowym w zakresie terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej [MNU]. Podstawowa zmiana obowiązującego planu miejscowego polega na przeznaczeniu 0,4897 ha terenów zabudowy zagrodowej [RM] i terenów rolniczych [R] na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zgodnie z przewidywaniami właścicieli działek, w zgodzie z uwarunkowaniami urbanistycznymi tego terenu i ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
4. Teren opracowania położony jest w obszarze zwartej zabudowy miejscowości Nowiny, przy drodze gminnej publicznej. W obszarze projektu planu występują budynki niskie (N) - mieszkalne jednorodzinne (do dwóch kondygnacji z dachami spadzistymi), gospodarcze i garażowe. Wokół występuje zabudowa jedno- i wielorodzinna. W miejscowości dominuje zabudowa jedno i dwu kondygnacyjna z dachami spadzistymi i płaskimi. Elewacje budynków są pokryte głównie tynkiem, bez wyróżniającego się detalu architektonicznego. Kolorystyka elewacji sąsiedniej zabudowy to głównie odcienie bieli, beżu, żółci i zieleni, natomiast dachy są w kolorach czerwonym i grafitowym. Parametry i zasady dotyczące realizacji nowej zabudowy korespondują z występującymi aktualnie zabudowaniami i zielenią, nie dopuszczają elementów dysharmonizujących w formie i rozwiązaniach, co pozwala zachować spójność rozwiązań, podnosząc tym samym estetykę przestrzeni.
5. Teren opracowania nie jest zróżnicowany pod względem przyrodniczym, a wynika to z jego znaczącego przekształcenia w wyniku działalności człowieka. W obszarze opracowania dominuje roślinność segetalna i ruderalna. Teren objęty uchwałą nie jest objęty żadną obszarową formą ochrony przyrody, określoną w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn.

zm.). Nie przewiduje się znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko związanych z realizacją ustaleń planu. Projektowana zabudowa zasilana będzie w wodę z sieci wodociągowej, natomiast ścieki będą odprowadzane do kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą do gruntu lub do zbiorników retencyjnych- dopuszcza się ich odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, jeżeli pozwalają na to jej parametry techniczne i warunki eksploatacji.

W obszarze planu występują m. in. grunty rolne klas II-III (Bp-RIIIa, RIIIa, ŁII, Br-ŁII) o łącznej powierzchni 0,4897 ha. Z uwagi na to, że działki położone są w obszarze zwartej zabudowy wsi Nowiny, stanowią działki budowlane z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej oraz niezbędnej infrastruktury technicznej, a także powierzchnia gruntów chronionych jest mniejsza niż 0,5 ha, spełnione są wszystkie przesłanki wskazane w art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) zwalniające z obowiązku uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

6. Obszar planu położony jest w obrębie strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Nowiny. Oceniając stan środowiska kulturowego obszaru opracowania należy wskazać, że na terenie nie ma obiektów, które wymagają ochrony. Ochrony wymaga przestrzeń objęta opracowaniem, z uwagi na jej eksponowane położenie w obszarze zwartej zabudowy, wzdłuż głównej ulicy miejscowości. Parametry i zasady dotyczące realizacji nowej zabudowy korespondują z występującymi aktualnie zabudowaniami i zielenią, nie dopuszczają elementów dysharmonizujących w formie i rozwiązaniach, co pozwala zachować spójność rozwiązań, podnosząc tym samym estetykę przestrzeni.

7. W odniesieniu do wymagań związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, w uchwale w przestrzeniach ogólnodostępnych nakazano:

- oddzielać przestrzenie służące ruchowi i parkowaniu pojazdów kołowych od przestrzeni służących ruchowi pieszych, w szczególności poprzez zróżnicowanie wysokościowe obu przestrzeni lub stosowanie barier i słupków oddzielających;
- wyposażenie przestrzeni publicznych w oświetlenie;
- parametry i rozmieszczenie obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej, ciągów komunikacyjnych oraz nasadzenia zieleni w miejscach publicznych nakazano zaprojektować w sposób zapewniający odpowiednią widoczność terenu, zwiększającą bezpieczeństwo użytkowników.

Ponadto w obszarze planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wskazano także odcinki napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia 0,4 kV, ich strefy ochronne oraz ograniczenia związane z zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu w ich obrębie.

Celem harmonijnego wykorzystania przestrzeni, aby nowe zainwestowanie nie stwarzało uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości, wprowadzono stosowne zakazy związane z użytkowaniem i zagospodarowaniem terenu.

8. W odniesieniu do potrzeb osób niepełnosprawnych w uchwale dopuszczono realizację obiektów i urządzeń związanych z dostępnością dla osób niepełnosprawnych, a także określono wskaźniki związane z realizacją stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto w przestrzeniach publicznych nakazano kształtowanie nawierzchni komunikacyjnych z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych, a

także nakazano likwidować istniejące bariery przestrzenno- komunikacyjne, utrudniające lub uniemożliwiające poruszanie się osobom niepełnosprawnym.

Plan nie narzuca rozwiązań szczegółowych, związanych z uniwersalnym projektowaniem obiektów i przestrzeni, ale jego ustalenia umożliwiają realizację przedsięwzięć w taki sposób, aby możliwe było zapewnienie dostępności architektonicznej budynków i zainwestowanie terenów zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

9. Uchwała ze względu na wskazane przeznaczenie terenu pozostaje bez wpływu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
10. Istniejące uzbrojenie jest wystarczające z punktu widzenia przyszłego zainwestowania terenu objętego uchwałą. W związku z możliwością budowy, rozbudowy, przebudowy lub wymiany elementów istniejącego uzbrojenia terenu, w uchwale dopuszczono budowę niezbędnej infrastruktury technicznej oraz określono jej parametry.
11. Ustalając przeznaczenie terenu uwzględniony został interes prywatny oraz interes publiczny, a także uwzględniono strukturę własności gruntów i istniejący stan zagospodarowania terenów. Uwzględniając strukturę własności terenów oraz ich przeznaczenie należy stwierdzić, że walory ekonomiczne przestrzeni występują z uwagi na możliwość realizacji zabudowy mieszkalnej i sprzedaży mieszkań/domów, a także wykorzystania terenu na cele usługowe i prowadzenia działalności gospodarczej.
12. Wskazane w uchwale tereny pod nową zabudowę są uzupełnieniem istniejącej zabudowy w obrębie jednostki osadniczej. Uwzględniając sąsiedztwo istniejącej drogi gminnej tereny są dobrze skomunikowane a także zapewniony jest dostęp do transportu zbiorowego.
13. W obszarze objętym planem brak jest wyodrębnionych chodników oraz ścieżek rowerowych. Plan nie obejmuje terenów dróg, z których odbywać się będzie główna obsługa komunikacyjna terenów objętych planem. Chodniki dla pieszych występują w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania, w obrębie drogi gminnej, która komunikuje obszar objęty uchwałą.
14. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została przeprowadzona procedura przewidziana w art. 17.:
 - 14.1. Stosownie do art. 17 pkt 1) ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukazało się w prasie, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Dzierzgonia oraz na stronie internetowej [tut.](#) Urzędu.
 - 14.2. Stosownie do art. 17 pkt 2) ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem o podjęciu uchwały i przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.
 - 14.3. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Malborku.
 - 14.4. Zgodnie z art. 17 pkt 4) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Dzierzgoń, a także zgodnie z art. 17 pkt 5) ustawy sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

- 14.5. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Dzierzgonia uzyskał opinie do projektu planu miejscowego od właściwych organów i instytucji.
- 14.6. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Dzierzgonia uzgodnił projekt planu miejscowego z właściwymi organami i instytucjami.
- 14.7. Projekt planu miejscowego został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Malborku w ramach przeprowadzanej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.
- 14.8. *Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od do*
- 14.9. *Dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu odbyła się w dniu o godzinie*
- 14.10. *Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, w ustawowym terminie, tj. do nie wniesiono uwag/wniesiono uwagi.*
15. *Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W ramach przeprowadzonej procedury z udziałem społeczeństwa do projektu planu miejscowego nie wpłynęły/wpłynęły wnioski oraz uwagi.*
16. Projekt planu miejscowego został opracowany zgodnie z uchwałą Nr XXVII/216/2017 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dzierzgoń. W w/w uchwale wskazano:
„§ 5. Stwierdza się potrzebę kontynuacji prac nad sporządzaniem nowych lub zmianą obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem rekomendacji zawartych w ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem bieżących potrzeb gminy w zakresie zagospodarowania przestrzennego.”
17. Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenie planu miejscowego nie wpłynie na budżet gminy.
18. *Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Miejskiej w Dzierzgoniu projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego obszaru położonego w obrębie I-Dzierzgoń, w gminie Dzierzgoń.*
19. *W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.*

Uwaga: Punkty opisane kursywą przedstawiają etapy procedury planistycznej wymagające przeprowadzenia. Uzasadnienie będzie aktualizowane po przeprowadzeniu kolejnych etapów procedury.