

**UCHWAŁA NR/...../..... / *PROJEKT* /
RADY MIEJSKIEJ W DZIERZGONIU
z dniar.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych obszarów
położonych w miejscowości Nowiny, w gminie Dzierzgoń**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) Rada Miejska w Dzierzgoniu uchwala, co następuje:

§1.1. Zgodnie z uchwałą nr XIX/271/2021 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 11 marca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dzierzgoń, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych obszarów położonych w miejscowości Nowiny, w gminie Dzierzgoń, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 0,5866 ha. Granice terenu objętego planem przedstawione są na rysunku planu.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) Rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Dzierzgoniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Dzierzgoniu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) Dane przestrzenne planu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

4. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne, zawarte w Rozdziale 1 niniejszej uchwały oraz ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu, sposobów jego zagospodarowania i zabudowy zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 2. 1. Plan, o którym mowa w §1 określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

2. Na terenie objętym planem:

- 1) nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, jak również nie wskazano krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na brak dokumentu stanowiącego podstawę ich uwzględnienia;
- 2) nie występują tereny wymagające określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) nie występują tereny wymagające ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 4) nie występują dobra kultury współczesnej;
- 5) nie występują uwarunkowania, wymagające określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

3. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) MN,U- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 5) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 0,4 kV o szer. 6,0m;
- 6) wymiar (m) – określający liczbowo ustalenia przestrzenne planu w odniesieniu do odległości lub szerokości.

§ 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu określone są w Rozdziale 2.

§ 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) budowę wszelkich przedsięwzięć sytuowanych w obszarze objętym planem prowadzić po spełnieniu warunków określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) wszelkie inwestycje należy prowadzić w sposób nienaruszający stosunków gruntowo-wodnych, zapewniający ochronę wód i gleby przed zanieczyszczeniem, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) przy realizacji i użytkowaniu planowanego zagospodarowania obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko;
- 4) zakaz użytkowania terenów w sposób stwarzający uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości, przekraczających wartości dopuszczalne, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, odorów, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego,
- 5) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane z magazynowaniem odpadów, w tym złomu oraz odpadów niebezpiecznych- wyjątek stanowi magazynowanie odpadów wytworzonych w wyniku działalności usługowej, prowadzonej w obszarze objętym planem;

- 6) ochrona krajobrazu realizowana poprzez stosowanie zasad określonych w §5 i §6.

§ 5. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) obowiązek stosowania naturalnych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk, kamień, drewno, cegła, ceramika, gres z zastrzeżeniem pkt 2; dopuszcza się stosowanie materiałów elewacyjnych imitujących materiały naturalne;
- 2) zakaz stosowania na elewacjach tłuczonej ceramiki, szkła i luster;
- 3) tynkowane elewacje budynków wykonywać w odcieniach bieli, beżu, szarości i żółci o niskim nasyceniu; dopuszcza się zastosowanie niewielkich elementów ozdobnych elewacji w kolorach ciemniejszych (maksymalnie 15% powierzchni elewacji);
- 4) wykonywanie dachów w kolorystyce naturalnego spieku ceramicznego, grafitu i brązów, z wykluczeniem koloru czarnego; dopuszcza się wyłącznie pokrycia dachowe o matowym wykończeniu;
- 5) nasadzenia zieleni wysokiej realizować z wykorzystaniem wyłącznie rodzimych gatunków drzew.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

Teren objęty planem położony jest w całości w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Nowiny- ustala się następujące zasady ochrony:

- a) główna kalenica dachu nowych budynków projektowanych od frontu działki realizowana równolegle do pasa drogowego drogi gminnej, z której odbywa się wjazd na teren nieruchomości;
- b) zakaz realizacji od frontu działki wiat i budynków gospodarczych.

§ 7. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni ogólnodostępnych dla zabudowy usługowej:

- 1) nawierzchnie komunikacyjne nakazuje się kształtować z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 2) nakazuje się likwidować istniejące bariery przestrzenno- komunikacyjne utrudniające lub uniemożliwiające poruszanie się osobom niepełnosprawnym;
- 3) nakazuje się oddzielać przestrzenie służące ruchowi i parkowaniu pojazdów kołowych od przestrzeni służących ruchowi pieszych, w szczególności poprzez zróżnicowanie wysokości obu przestrzeni lub stosowanie barier i słupków oddzielających;
- 4) nakazuje się wyposażenie przestrzeni ogólnodostępnych w oświetlenie;
- 5) parametry i rozmieszczenie obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej, ciągów komunikacyjnych oraz nasadzenia zieleni należy zaprojektować w sposób zapewniający odpowiednią widoczność terenu, zwiększającą bezpieczeństwo użytkowników;

§ 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w obszarze planu i jego sąsiedztwie występują odcinki napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 0,4 kV, dla której na rysunku planu wskazano strefę ochronną o szerokości 6,0 m - po 3,0 m od osi linii w obu kierunkach, stanowiącą jej pas ochrony funkcyjnej; w obrębie strefy ochronnej, obowiązują następujące zasady:
 - a) ustala się zakaz realizacji zabudowy, nasadzeń zieleni wysokiej, składowania wyrobów, materiałów i maszyn oraz zakaz realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem urządzeń elektroenergetycznych; zakaz zabudowy nie dotyczy ogrodzeń, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej przecinającej strefę;
 - b) za wyjątkiem ustalonych w planie zakazów, związanych z zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu, w obrębie strefy obowiązują przepisy odrębne związane z występowaniem linii i obiektów elektroenergetycznych, a także zasadami bezpieczeństwa, których należy przestrzegać w ich pobliżu;
 - c) w sytuacji usunięcia napowietrznej linii elektroenergetycznej z obszaru planu lub ułożenia jej w gruncie, opisane w lit. a) zakazy ustanowione w obrębie terenu i

wynikające z istnienia infrastruktury elektroenergetycznej nie obowiązują; po ułożeniu sieci w gruncie zastosowanie mają przepisy odrębne, o których mowa w lit. b).

- 2) obszar planu zlokalizowany jest w strefie kontrolowanej lotniska wojskowego w Królewie Malborskim, w obrębie której mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu prawa lotniczego; istniejąca i przyszła infrastruktura telekomunikacyjna nie może oddziaływać negatywnie na funkcjonowanie urządzeń i sprzętu wojskowego (w tym na systemy łączności) znajdujące się na wyposażeniu kompleksu wojskowego w Królewie Malborskim.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru planu realizowana z drogi gminnej publicznej, położonej na działce nr 263 obręb Nowiny ;
- 2) ustala się obowiązek lokalizowania miejsc postojowych w granicach własnej nieruchomości w obszarze planu; przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, a także w formie garażu oraz pod wiatą;
- 3) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny;
 - b) dla zabudowy usługowej - 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej budynku i 1 miejsce na 10 zatrudnionych, ale niemniej niż 1 miejsce na 1 lokal usługowy;
- 4) stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizować według zasady: co najmniej 1 stanowisko na każde 10 stanowisk dla samochodów osobowych dla działalności usługowej;
- 5) na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację przyłączy, sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej, służących obsłudze nowej i istniejącej zabudowy, prowadzonej działalności oraz zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym wodociągów, kanalizacji, gazociągów niskiego i średniego ciśnienia, infrastruktury oświetleniowej, przeciwpożarowej, urządzeń i sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, telekomunikacyjnych oraz regionalnych sieci szerokopasmowych; liniowe elementy sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz rozbiórkę istniejących sieci podziemnych oraz urządzeń budowlanych;
- 7) ustala się obowiązek włączenia do sieci wodociągowej projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych lub dla celów prowadzonej działalności;
- 8) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej;
- 9) wody opadowe i roztopowe odprowadzić do gruntu, zbiorników retencyjnych lub do kanalizacji deszczowej, jeżeli pozwalają na to jej parametry techniczne i warunki eksploatacji;
- 10) z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych wody opadowe i roztopowe należy podchyścić przed odprowadzeniem do odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) wprowadza się zakaz lokalizacji instalacji biogazowych;
- 12) dla gazociągów, po ich realizacji, obowiązują strefy kontrolowane, których szerokość oraz zasady w nich obowiązujące określają przepisy odrębne;
- 13) 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;

§ 10. W obszarze objętym planem ustala się stawkę, na podstawie której ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości 30%.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu oraz sposób jego zagospodarowania i zabudowy

§ 11. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1.MN,U** i **2.MN,U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - b) budynki usługowe,
 - c) budynki gospodarcze,
 - d) garaże,
 - e) wiaty, zieleni towarzysząca,
 - f) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w §9;
 - g) dojścia i dojazdy,
 - h) miejsca postojowe;
 - i) urządzenia i obiekty budowlane niezbędne dla użytkowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,
 - j) obiekty i urządzenia związane z dostępnością dla osób niepełnosprawnych;
- 3) zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m, przy czym dla wolnostojących garaży, budynków gospodarczych, wiat - 5,0 m;
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej- maksymalnie 2;
 - dla wolnostojących garaży, budynków gospodarczych, wiat - maksymalnie 1,
 - dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
 - c) powierzchnia zabudowy- maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna- nie mniej niż 50% powierzchni działki;
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny: 0,0; maksymalny: 0,6,
 - f) geometria dachów:
 - obowiązują dachy główne (zajmujące nie mniej niż 60% powierzchni wszystkich dachów na budynku): strome, dwuspadowe- proste lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - od 30° do 45°; dla garaży, budynków gospodarczych, wiat – od 15° do 45°;
 - dopuszcza się realizację pozostałych dachów budynku o dowolnym kształcie i nachyleniu,
 - dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn, których długość nie może przekraczać 30 % długości połaci dachowej;
 - g) obowiązuje pokrycie dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący;
 - h) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, wyznaczona w odległości od 4,0 m do 6,0 m od granicy pasa drogowego drogi gminnej, w odległości nie mniejszej niż 6,0 m od krawędzi jezdni tej drogi;
 - i) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, schodów zewnętrznych, wiat śmietnikowych oraz obiektów i urządzeń dla osób niepełnosprawnych;

- j) nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje w stosunku do budynków istniejących;
- k) dopuszcza się przebudowę, remont, rozbudowę oraz rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych;
- l) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejącej zabudowy i obiektów budowlanych o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów obiektu i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach; ustalenia § 5 są obowiązujące;
- m) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej i usługowej w ramach jednego budynku;
- n) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane oraz na działki dla realizacji dojazdu- nie ustala się minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§12. W obszarze objętym planem traci moc Uchwała Nr X/79/2015 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 28 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 5 stycznia 2016 r., poz. 28).

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierzgonia.

§14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Miasta i Gminy Dzierzgoń.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Dzierzgoniu