

**UCHWAŁA NR 80/X/2019**  
**RADY MIEJSKIEJ W NOWYM STAWIE**

z dnia 25 czerwca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Gminy Nowy Staw dla fragmentu wsi Mirowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r. poz. 506) Rada Miejska w Nowym Stawie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr 377/LI/2018 Rady Miejskiej w Nowym Stawie z dnia 29 maja 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Staw uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Staw dla fragmentu wsi Mirowo, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 11,87ha.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę usługową, mieszkaniową jednorodzinną i tereny zieleni urządzonej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

4. Granice planu oznaczono na załączniku nr 1 do uchwały.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Przebieg linii rozgraniczających należy określać poprzez odniesienie osi odpowiednich linii z rysunku planu do granic działek geodezyjnych.

2. Na terenie objętym planem nie występują:

- 1) formy dóbr kultury współczesnej, obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) obszary przestrzeni publicznych;
- 3) tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe.

3. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

- 1) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego), powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków;
- 4) wystawka – nadbudówka w połąci dachu głównego nad środkową częścią elewacji frontowej budynku, przykryta osobnym zadaszeniem. Ściana frontowa wystawki jest przedłużeniem elewacji frontowej budynku ponad okap dachu głównego. Długość ściany frontowej wystawki nie może być dłuższa niż 40% długości elewacji, na której się znajduje.

#### 4. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z własnych ujęć wody lub z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej ścieki sanitarne należy gromadzić w zbiornikach bezodpływowych lub lokalnych oczyszczalniach ścieków, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej, zbiorniki należy zlikwidować, a budynki podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - powierzchniowo do gruntu. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku spływu wód opadowych na sąsiednie działki inwestor jest zobowiązany zastosować na swojej działce studnie chłonne lub zbiorniki. Dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych i roztopowych, pochodzących z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania do celów gospodarczych;
- 4) zaopatrzenie w ciepło - niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii. Urządzenia pozyskujące energię odnawialnych źródeł energii nie mogą posiadać mocy większej niż moc mikroinstalacji. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują;
- 5) gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują;
- 7) dopuszcza się realizację kubaturowych stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy tej działki;
- 8) na obszarze planu mogą występować niezainwentaryzowane dreny i sączki drenarskie. W przypadku ich przerwania należy je przebudować, przywracając spójność systemu drenarskiego;
- 9) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich, w tym urządzeń melioracyjnych i przeciwpożarowych; dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych; dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych.

#### 5. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje realizacja zjazdów z gminnej drogi publicznej lub dróg wewnętrznych;
- 2) obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek budowlanych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, przy czym:
  - a) dla zabudowy zagrodowej należy przyjąć minimum 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny,
  - b) dla lokali usługowych należy przyjąć minimum 2 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu i 1 miejsce na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy (świetlica, kawiarnia itp.),
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przyjąć minimum 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny,
  - d) jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100. Przez miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy rozumieć miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych,
  - e) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (np. w formie garażu wolno stojącego, garażu wbudowanego lub przybudowanego do budynku o innej funkcji) lub pod wiatą.

#### 6. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) ustala się wielkość nowej działki mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej lub dla istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich nie mniejszą niż 2000m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu nowej działki mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej lub dla istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, liczoną od drogi 01KDD, nie mniejszą niż 30m;
- 3) ustala się kąt położenia granic nowej działki mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej lub dla istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich w stosunku do pasa drogowego drogi 01KDD nie mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°;
- 4) wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej lub dla istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich lub w celu regulacji granic,
- 5) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, podane powyżej;
- 6) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się łączenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, jednocześnie obowiązuje zachowanie i ochrona historycznych podziałów parcelacyjnych, oznaczonych na rysunku planu jako „historyczne podziały działek do zachowania i ochrony”;
- 8) obowiązuje zakaz podziału nieruchomości mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych lub dla istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich poprzecznie do historycznych podziałów parcelacyjnych, oznaczonych na rysunku planu jako „historyczne podziały działek do zachowania i ochrony”.

#### 7. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

- 1) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się dowolną wielkość;
- 2) dla działek mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych lub dla istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich ustala się wielkość nie mniejszą niż 2000m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu nowej działki mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej lub dla istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, liczoną od drogi 01KDD, nie mniejszą niż 30m;
- 4) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki;
- 5) ustala się kąt położenia granic nowej działki mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej lub dla istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich w stosunku do pasa drogowego drogi 01KDD nie mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°;
- 6) obowiązuje zachowanie i ochrona historycznych podziałów parcelacyjnych, oznaczonych na rysunku planu jako „historyczne podziały działek do zachowania i ochrony”.

#### 8. Ustalenia i zalecenia w zakresie ochrony środowiska:

- 1) obowiązuje w maksymalnym zakresie ochrona i utrzymanie istniejących skupisk zadrzewień i zakrzewień;
- 2) obowiązuje ochrona istniejących cieków wodnych, oczek wodnych i rowów melioracyjnych, stanowiących lokalne korytarze ekologiczne o charakterze łącznikowym dla powiązań struktury przyrodniczej. Dopuszcza się przebudowę rowów lub cieków wodnych pod warunkiem zachowania przepływu wód. Dopuszcza się miejscowe skanalizowanie rowów lub cieków wodnych w celu realizacji przejazdów, pod warunkiem zachowania przepływu wód. Obowiązuje w maksymalnym zakresie ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień i zakrzewień porastających wzdłuż istniejących cieków wodnych, oczek wodnych i rowów melioracyjnych;
- 3) obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;

- 4) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 5) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 6) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;
- 7) lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej i występowanie pól elektroenergetycznych nie może być uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
- 8) dopuszcza się realizację oczek wodnych (zbiorników hodowlanych, rekreacyjnych i retencyjnych) na obszarze całego planu.

9. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska kulturowego:

- 1) obszar planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Mirowo, którą oznaczono na rysunku planu. Przez układ ruralistyczny należy rozumieć przestrzenne założenie wiejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym sieci dróg. W strefie tej obowiązują:
  - a) zachowanie historycznego układu przestrzennego i jego historycznej struktury,
  - b) rewitalizacja i konserwacja zachowanych, głównych elementów układu przestrzennego,
  - c) zachowanie zieleni komponowanej w układzie ruralistycznym,
  - d) zachowanie i ochrona historycznej sieci drożnej oraz historycznej sieci melioracyjnej,
  - e) zachowanie i ochrona historycznych podziałów parcelacyjnych,
  - f) usunięcie lub przebudowa obiektów dysharmonijnych,
  - g) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej,
  - h) należy utrzymać proporcje nowej i przebudowywanej zabudowy w skali dostosowanej do historycznej zabudowy zagrodowej,
  - i) tworzenie terenów zielonych poprzez tworzenie zieleni przydomowej,
  - j) parametry nowej zabudowy (wysokość, poziom posadowienia parteru, proporcje obrysów zewnętrznych, kształt dachów i ich układ w stosunku do drogi, pokrycie itp.) należy dostosować do geometrii historycznej zabudowy, zlokalizowanej w układzie ruralistycznym;
- 2) na fragmentach planu znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, których granice określono na rysunku planu – wszelkie działania inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki zabytkowe, ujęte w gminnej ewidencji zabytków”, tj. budynki mieszkalne na posesjach nr 13, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22/24, 26/28, 31, 32, 33 i 34, obory na posesjach nr 15 i 22/24, spichlerz na posesji nr 28, budynek gospodarczy na posesji nr 32 i 34, stanowią relikty XIX i XX-wiecznej zabudowy ruralistycznej i są ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Szczegółowe ustalenia dla chronionych budynków znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe” dla danego terenu;
- 4) budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno - kulturowych współtworzące historyczny klimat wsi”, tj. budynek mieszkalny i budynek gospodarczy na posesji nr 29 oraz budynek mieszkalny na posesji nr 35, stanowią relikty historycznej zabudowy ruralistycznej. Szczegółowe ustalenia dla chronionych budynków znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe” dla danego terenu;
- 5) wymagana jest ochrona i uzupełnianie istniejącego, historycznego drzewostanu o gatunki lokalne. Dopuszcza się niezbędną sanitarną wycinkę drzewostanu w przypadku zagrożenia życia i mienia, pod warunkiem jego zrekompensowania w postaci nowych nasadzeń. Obowiązuje zakaz ogławiania drzew,

dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne (pielęgnacyjne). Prace przy historycznym drzewostanie, oznaczonym na rysunku planu jako „historyczny drzewostan do zachowania i ochrony”, wymagają zgłoszenia zgodnie z przepisami odrębnymi. Wymagane jest odtworzenie historycznej alei w ciągu drogi publicznej 01KDD;

- 6) obowiązuje zachowanie i ochrona historycznych podziałów parcelacyjnych, oznaczonych na rysunku planu jako „historyczne podziały działek do zachowania i ochrony”. Wzdłuż historycznych podziałów parcelacyjnych dopuszcza się lokalizowanie budynków oraz nasadzenia zieleni.

10. Ustalenia inne:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy,
- 2) teren znajduje się na obszarze narażonym na zalewanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych.

## **Rozdział 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 3.** Ustalenia dla terenów o symbolach **1MN,U/RM** o powierzchni 3,83ha, **3MN,U/RM** o powierzchni 1,40ha i **4MN,U/RM** o powierzchni 5,51ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej z dopuszczeniem zachowania istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługową. W przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku, jego przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy należy dla całego budynku (budynków znajdujących się na działce) ujednoczyć formy i rodzaj pokrycia dachów, wykończenie i kolorystykę elewacji;
- 2) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty i przebudowę, dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Mirowo, w związku z powyższym obowiązują ustalenia ogólne z §2. ust. 9 pkt 1;
- 4) na fragmentach terenu 1MN,U/RM znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków – wszelkie działania inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki zabytkowe, ujęte w gminnej ewidencji zabytków”, tzn.:
  - a) na terenie 1MN,U/RM budynki mieszkalne na posesjach nr 31 i 33,
  - b) na terenie 3MN,U/RM budynki mieszkalne na posesjach nr 13, 15, 17 i 21, obora na posesji nr 15,
  - c) na terenie 4MN,U/RM budynki mieszkalne na posesjach nr 16, 18, 20, 22/24, 26/28, 32 i 34, obora na posesji nr 22/24, spichlerz na posesji nr 28, budynek gospodarczy na posesji nr 32 i 34, stanowią relikty XIX i XX-wiecznej zabudowy ruralistycznej i są ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Budynki te przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega historyczna bryła i kolorystyka budynków, historyczny kształt, rodzaj pokrycia i proporcje dachu głównego, historyczne elewacje zewnętrzne i materiał elewacyjny, historyczny detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych. Dopuszcza się harmonijną przebudowę i rozbudowę budynków, przy czym części rozbudowane winny gabarytami, kolorystyką elewacji zewnętrznych, kolorystyką i pokryciem dachów nawiązywać do części historycznych budynków. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynków;
- 6) na terenie 1MN,U/RM znajdują się budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno - kulturowych współtworzące historyczny klimat wsi”, tj. budynek mieszkalny i budynek gospodarczy na posesji nr 29 oraz budynek mieszkalny na posesji nr 35, które stanowią relikty historycznej zabudowy ruralistycznej. Budynki te przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega historyczna bryła i kolorystyka budynków, historyczny kształt, rodzaj pokrycia i proporcje dachu głównego, historyczne elewacje zewnętrzne i materiał elewacyjny, historyczny detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych. Dopuszcza się harmonijną

przebudowę i rozbudowę budynków, przy czym części rozbudowane winny gabarytami, kolorystyką elewacji zewnętrznych, kolorystyką i pokryciem dachów nawiązywać do części historycznych budynków. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynków;

- 7) Dopuszcza się przebudowy i rozbudowy z tym, że części rozbudowane gabarytami i kolorystyką ścian zewnętrznych oraz dachu winny nawiązywać do kolorystyki historycznej budynku o wartościach historycznych.
- 8) wymagana jest ochrona i uzupełnianie istniejącego, historycznego drzewostanu o gatunki lokalne. Dopuszcza się niezbędną sanitarną wycinkę drzewostanu w przypadku zagrożenia życia i mienia, pod warunkiem jego zrekompensowania w postaci nowych nasadzeń. Obowiązuje zakaz ogławiania drzew, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne (pielęgnacyjne). Prace przy historycznym drzewostanie, oznaczonym na rysunku planu jako „historyczny drzewostan do zachowania i ochrony”, wymagają zgłoszenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) obowiązuje zachowanie i ochrona historycznych podziałów parcelacyjnych, oznaczonych na rysunku planu jako „historyczne podziały działek do zachowania i ochrony”. Wzdłuż historycznych podziałów parcelacyjnych dopuszcza się lokalizowanie budynków oraz nasadzenia zieleni. Obowiązuje zakaz lokalizowania budynków na tych podziałach;
- 10) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, dopuszcza się realizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5m od granicy tych działek;
- 11) ustala się zasadę lokalizacji zabudowy w nawiązaniu do historycznych siedlisk we wsi, t.j. obowiązuje lokalizacja budynku głównego (mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego) od frontu działki, a gospodarczych, inwentarskich i garaży na zapleczu działki. Budynki należy lokalizować prostopadle lub równoległe do drogi oznaczonej symbolem 01KDD;
- 12) ustala się budowę budynków o zewnętrznych obrysach głównych brył, opartych na rzucie prostokątów o proporcjach boków od 1:1,5 do 1:2,5;
- 13) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;
- 14) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% obszaru działki budowlanej jako powierzchni czynnej biologicznie. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie;
- 15) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 30%. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie;
- 16) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy do 0,9;
- 17) obowiązuje wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy lub zbiegu połączenia dachowej:
  - a) dla budynków usługowych, usługowo - mieszkalnych i mieszkalnych maksymalnie do 9,0m,
  - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich maksymalnie do 10,5m,
  - c) dla garaży maksymalnie do 5,0m;
  - d) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wysokość zabudowy, dopuszcza się jej zachowanie;
- 18) dopuszcza się budowę wolnostojących lub przybudowanych obiektów budowlanych typu silosy, przenośniki, suszarnie, kominy i inne obiekty technologiczne, dla których obowiązuje wysokość maksymalnie do 12,0m. Dla masztów telekomunikacyjnych obowiązuje wysokość maksymalnie do 30,0m;
- 19) obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku: nie większy niż 0,60m;
- 20) dla budynków usługowych, usługowo – mieszkalnych, mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

- 21) obowiązują główne dachy strome, dwuspadowe, w tym krzyżujące się, symetryczne, proste lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30 do 45. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Obowiązuje krycie stromych dachów dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwień lub brązy). Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę wystawek. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie dachów płaskich, w przypadku ich rozbudowy i przebudowy dopuszcza się realizację dachów płaskich, w przypadku ich nadbudowy ustala się główne dachy strome;
- 22) obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie, w nawiązaniu do naturalnych materiałów elewacyjnych i architektury Żuław. Kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa.

#### § 4. Ustalenia dla terenu o symbolu **2ZP** o powierzchni 0,17ha:

- 1) teren zieleni urządzonej, z dopuszczeniem realizacji niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym obiektów sportowych (minigolf, korty tenisowe, boiska sportowe, ścieżki rowerowe, wybiegi i tory przeszkód dla koni, itp.), obiektów wypoczynku i rekreacji (ogródki jordanowskie, place zabaw, altany itp.), stawów retencyjnych, oczek wodnych, niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Mirowo, w związku z powyższym obowiązują ustalenia ogólne z §2. ust. 9 pkt 1. Należy zachować historyczny układ drogi. Wszelkie działania w powyższej strefie podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) obowiązuje nie mniej niż 80% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 4) powierzchnia zabudowy pojedynczej altany lub wiaty nie może przekraczać 50m<sup>2</sup>. Obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie, w nawiązaniu do naturalnych materiałów elewacyjnych i architektury Żuław. Kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa. Obowiązuje krycie stromych dachów dachówką lub blachodachówką;
- 5) obowiązuje ochrona istniejącego oczka wodnego;
- 6) obowiązuje w maksymalnym zakresie ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień i zakrzewień porastających wzdłuż oczka wodnego.

#### § 5. Ustalenia dla publicznej, gminnej drogi dojazdowej o symbolu **01KDD** o powierzchni 0,87ha:

- 1) obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających;
- 2) droga znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Mirowo, w związku z powyższym obowiązują ustalenia ogólne z §2. ust. 9 pkt 1. Należy zachować historyczny układ drogi;
- 3) na fragmencie drogi znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków – wszelkie działania inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) wymagana jest ochrona i uzupełnianie istniejącego, historycznego drzewostanu o gatunki lokalne. Dopuszcza się niezbędną sanitarną wycinkę drzewostanu w przypadku zagrożenia życia i mienia, pod warunkiem jego zrekompensowania w postaci nowych nasadzeń. Obowiązuje zakaz ogławiania drzew, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne (pielęgnacyjne). Prace przy historycznym drzewostanie, oznaczonym na rysunku planu jako „historyczny drzewostan do zachowania i ochrony”, wymagają zgłoszenia zgodnie z przepisami odrębnymi. Wymagane jest odtworzenie historycznej alei w ciągu drogi publicznej.

#### § 6. Ustalenia dla drogi wewnętrznej o symbolu **02KDW** o powierzchni 0,08ha:

- 1) obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających;
- 2) droga znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Mirowo, w związku z powyższym obowiązują ustalenia ogólne z §2. ust. 9 pkt 1. Należy zachować historyczny układ drogi.

### **Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE**

§ 8. Dla gruntów komunalnych ustala się stawkę 0% (bowiem nie ma ona zastosowania na przedmiotowym terenie), służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości. Dla pozostałych terenów ustala się stawkę 30%, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości.

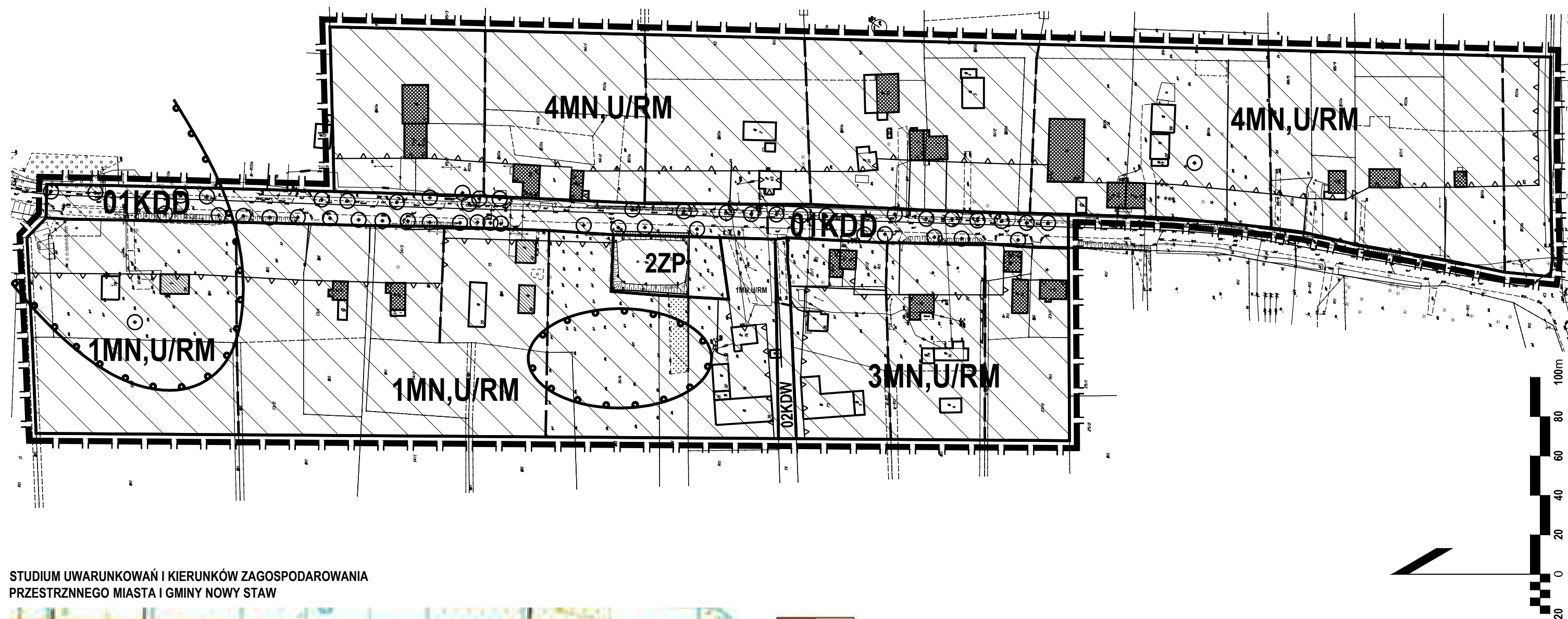
§ 9. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w obrębach: Mirowo, Brzózki, Chlebówka, gmina Nowy Staw, zwanego „Park Elektrowni Wiatrowych – zespół Mirowo”, zatwierdzonego uchwałą nr 475/2010 Rady Miejskiej Nowy Staw z dnia 28 września 2010r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 27.10.2010r. Nr 131, poz. 2523).

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Nowym Stawie.



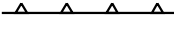





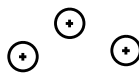
Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Tomasz Łoś**

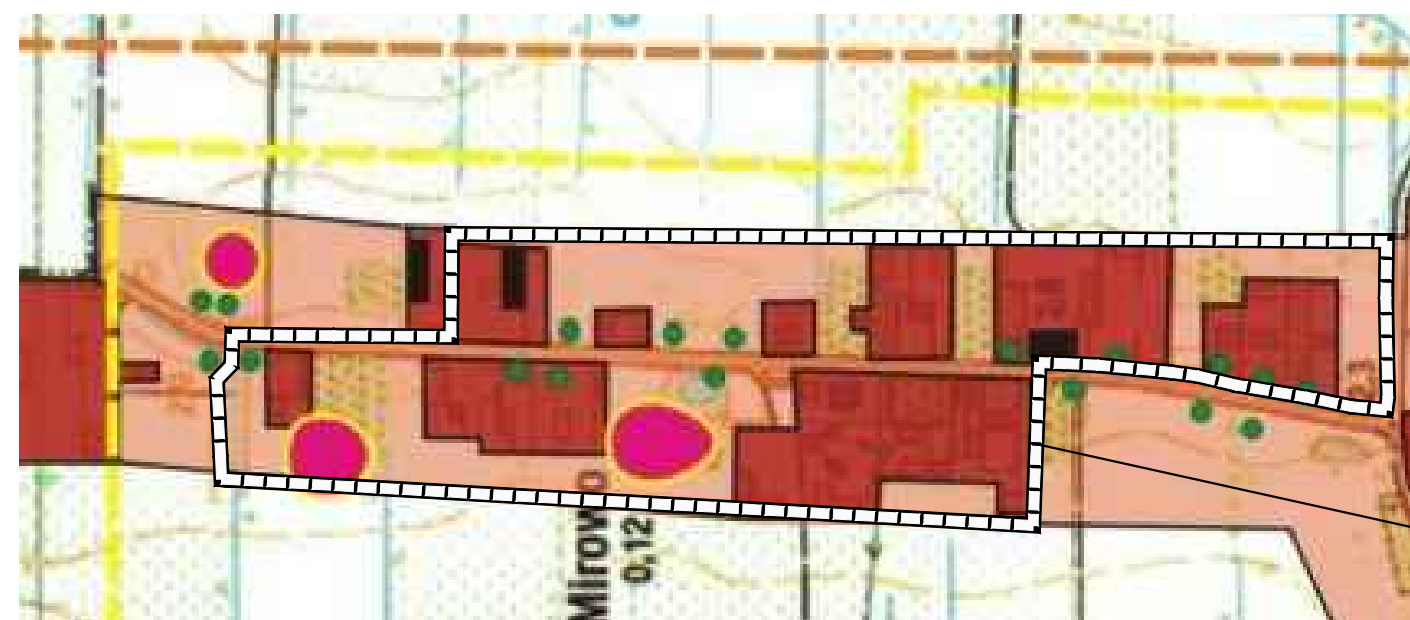








Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Staw  
 dla fragmentu wsi Mirowo  
 skala 1: 2 000

LEGENDA:

-  granica opracowania planu
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
-  strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków
-  budynki zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków
-  budynki o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące historyczny klimat wsi
-  strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Mirowo
-  historyczne podziały działek do zachowania i ochrony
-  historyczny drzewostan do zachowania i ochrony
- MN, U/RM** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- ZP** teren zieleni urządzonej
- KDD** teren publicznej drogi dojazdowej
- KDW** teren drogi wewnętrznej

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY NOWY STAW



-  TERENY ZAINWESTOWANE
-  PROJEKT. TERENY ROZWOJOWE POD BUD. MIESZKANIOWE I USŁUGOWE
-  BEZWZGLĘDNA OCHRONA KONSERWATORSKA
-  CHRONIONY UKŁAD WSI / STREFA KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
-  STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE/ OBIEKTY ZABYTKOWE
-  ALEJA ZABYTKOWA

granica opracowania planu

**STUDIO DZ** Daniel Zaluski

80-283 Gdańsk, ul. Potokowa 38, tel. 0 607 082 359 studiodz@studiodz.com.pl

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWY STAW dla fragmentu wsi Mirowo		
ZLECENIODAWCA Urząd Miejski w Nowym Stawie	GŁÓWNY PROJEKTANT	dr hab. inż. arch. Daniel Zaluski, prof. PG upr. urb. nr 1504, POIU nr G-012/2002
	WSPÓLPROJEKTANT	mgr inż. arch. Agnieszka Durejko POIU nr G-316/2014
	WSPÓLPROJEKTANT	mgr inż. arch. Joanna Sówka-Sowińska POIU nr G-315/2014

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 80/X/2019  
Rady Miejskiej w Nowym Stawie  
z dnia 25 czerwca 2019 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Stawie**

#### **w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Staw dla fragmentu wsi Mirowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miejska w Nowym Stawie rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Staw dla fragmentu wsi Mirowo” jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Staw dla fragmentu wsi Mirowo” (od 23 kwietnia do 15 maja 2019 r.) oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (t.j. do 29 maja 2019 r.), do ustaleń projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Tomasz Łoś**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 80/X/2019  
Rady Miejskiej w Nowym Stawie  
z dnia 25 czerwca 2019 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Stawie**

#### **o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Staw dla fragmentu wsi Mirowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019r. poz. 506).

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują:

- 1) gminną drogę publiczną,
- 2) sieć wodociągową, służącą do obsługi terenów przyległych,
- 3) sieć kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów przyległych,
- 4) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej odwadniającej drogę publiczną.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2017r. poz. 2077), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne wieloletnie są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Tomasz Łoś**