

UCHWAŁA NR 187/XXVII/2020
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM STAWIE

z dnia 25 sierpnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Nowy Staw dla fragmentu miasta Nowy Staw w rejonie ul. Obrońców Westerplatte

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 713) Rada Miejska w Nowym Stawie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr 35/VI/2019 Rady Miejskiej w Nowym Stawie z dnia 22 stycznia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Staw uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Staw dla fragmentu miasta Nowy Staw w rejonie ul. Obrońców Westerplatte, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 44,82ha.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę usługową, zabudowę obiektów przemysłowych, składów i magazynów, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną 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;
- 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. Linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,5 m w przypadku balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp. Linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;

- 4) obowiązująca linia zabudowy - linia zabudowy, na której musi być usytuowane nie mniej niż 70% powierzchni elewacji budynku. Linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,5 m w przypadku balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp. Linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 5) zabudowa zwarta – zgrupowanie co najmniej 2 budynków, przylegających do siebie ścianą, ścianami lub ich fragmentami. Definicja nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) wystawka – nadbudówka w połaci 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 30% długości elewacji, na której się znajduje;
- 7) lukarna – nadbudówka w połaci dachu, przykryta osobnym zadaszeniem, w której ściana frontowa nie jest przedłużeniem elewacji budynku ponad okap dachu. Suma długości ścian frontowych wszystkich lukarn na danej połaci dachowej nie może być dłuższa niż 30% długości elewacji, nad którą się znajdują.

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 – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchniowo do gruntu, dla pozostałej zabudowy dopuszcza się uzupełniająco do sieci kanalizacji deszczowej. 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 100 kW. 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. Na całym obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji niezawodowych elektrowni wiatrowych. W granicach układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków, w strefie ochrony krajobrazu obowiązuje zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych;
- 5) gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz – bezprzewodowo lub z sieci gazowej;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, o mocy nie większej niż 100 kW. 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. Na całym obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji niezawodowych elektrowni wiatrowych. W granicach układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków, w strefie ochrony krajobrazu obowiązuje zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych;
- 8) dopuszcza się realizację kubaturowych stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy tej działki;
- 9) na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych w postaci rowów i systematycznej sieci drenarskiej, urządzenia te podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z powyższymi urządzeniami należy je przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich, w tym urządzeń melioracyjnych, przeciwpożarowych

i telekomunikacyjnych stacji bazowych; 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 gminnych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, w tym znajdujących się poza granicami planu miejscowego. Jednocześnie obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z ul. Obrońców Westerplatte (08KDZ). Dopuszcza się wyłącznie przebudowę istniejących zjazdów z ul. Obrońców Westerplatte (08KDZ) lub zastąpienie istniejących nowymi;
- 2) obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek budowlanych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, przy czym:
 - a) dla lokali usługowych należy przyjąć nie mniej niż 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej lokalu i 1 miejsce na 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy (świetlica, kawiarnia itp.),
 - b) dla obiektów magazynowych, składowych i przemysłowych należy przyjąć nie mniej niż 2 miejsca na 5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przyjąć nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - e) 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,
 - f) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku lub pod wiatą.

6. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) ustala się wielkość nowej działki mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej nie mniejszą niż 800m²;
- 2) ustala się wielkość nowej działki przeznaczonej dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów ustala się wielkość nie mniejszą niż 1500m²;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu nowej działki mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej lub dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, liczoną od dróg publicznych, nie mniejszą niż 20m;
- 4) ustala się kąt położenia granic nowej działki mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej lub dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w stosunku do pasa drogowego przylegającej drogi publicznej nie mniejszy niż 70° i nie większy niż 120°;
- 5) wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub w celu regulacji granic,
- 6) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, podane powyżej;
- 7) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 lub usługowych ustala się wielkość nie mniejszą niż 800m²;
- 3) dla działek przeznaczonych dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów ustala się wielkość nie mniejszą niż 1500m²;
- 4) ustala się minimalną szerokość frontu nowej działki mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej lub dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, liczoną od dróg publicznych, nie mniejszą niż 20m;
- 5) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki;
- 6) ustala się kąt położenia granic nowej działki mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej lub dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w stosunku do pasa drogowego przylegającej drogi publicznej nie mniejszy niż 70° i nie większy niż 120°.

8. Ustalenia i zalecenia w zakresie ochrony środowiska:

- 1) 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;
- 2) obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 3) 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;
- 4) w pomieszczeniach budynków przeznaczonych na pobyt ludzi położonych w zasięgu uciążliwości linii kolejowej wymagane jest zastosowanie środków technicznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami,
- 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 rekreacyjnych i retencyjnych) na obszarze całego planu.

9. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska kulturowego:

- 1) fragment obszaru planu znajduje się w granicach układu urbanistycznego Nowego Stawu (w strefie ochrony krajobrazu), wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych woj. pomorskiego pod numerem 845 (dawny nr rej. woj. elbląskiego 1/76), którą oznaczono na rysunku planu. W strefie ochrony krajobrazu, wymagane jest stosowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w tym w szczególności robót budowlanych w otoczeniu zabytku i innych działań mających wpływ na zabytek wpisany do rejestru zabytków. W strefie tej obowiązuje:
 - a) ochrona ekspozycji zabudowy Starego Miasta, w tym w szczególności dominant historycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie planu od strony zachodniej,
 - b) zachowanie historycznie ukształtowanej sieci drogowej,
 - c) zachowanie linii zabudowy pierzei ul. Obrońców Westerplatte,
 - d) historycznego układu przestrzennego i jego historycznej struktury,
 - e) odnowa i konserwacja zachowanych, głównych elementów układu przestrzennego,
 - f) zachowanie istniejącej zieleni komponowanej,

- g) ochrona zieleni wysokiej: ochrona i pielęgnacja alei i szpalerów przydrożnych,
 - h) ochrona zieleni w obrębie historycznych posesji i historycznym siedlisku, w tym ochrona ogrodów przydomowych i nasadzeń granicznych,
 - i) usunięcie lub przebudowa obiektów dysharmonijnych,
 - j) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej,
 - k) utrzymanie proporcji nowej i przebudowywanej zabudowy w skali dostosowanej do historycznej zabudowy miejskiej,
 - l) tworzenie terenów zielonych poprzez tworzenie zieleni przydomowej,
 - m) dostosowanie parametrów nowej zabudowy (wysokość, poziom posadowienia parteru, proporcje obrysów zewnętrznych, kształt dachów i ich układ w stosunku do drogi, pokrycie itp.) do geometrii historycznej zabudowy, zlokalizowanej w układzie urbanistycznym miasta Nowy Staw;
- 2) willa położona przy ul. Obrońców Westerplatte 37, jest wpisana do rejestru zabytków nieruchomości woj. pomorskiego pod numerem 1385 (dawny nr rej. woj. elbląskiego 272/93) i jest oznaczona na rysunku planu jako „budynek wpisany do rejestru zabytków”. Ochronie i rewitalizacji podlega również teren działki, oznaczony na rysunku planu jako „obszar wpisany do rejestru zabytków”. Obiekt zabytkowy podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej. Wymagane jest trwałe zachowanie formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu. Obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku wpisanego do rejestru zabytków. Dopuszcza się roboty budowlane polegające na konserwacji i zachowaniu obiektu zabytkowego (w tym materiałów. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektu pod warunkiem poszanowania historycznej formy obiektu, wyrazu architektonicznego oraz historycznych elementów wnętrza. Wszelkie działania w obiekcie, wpisanym do rejestru zabytków, podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
 - 3) budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynek zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków”, tj. budynki mieszkalne położone przy ul. Obrońców Westerplatte 25, 27-27a stanowią relikty zabudowy XIX i XX-wiecznej zabudowy podmiejskiej 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 miasta”, tj. budynki mieszkalne położone przy ul. Bema 4, 5, ul. Obrońców Westerplatte 25, 29-29a, 31-33, 35, 39 i budynek mieszkalny wraz budynkiem gospodarczym położony przy ul. Obrońców Westerplatte 43a, stanowią relikty historycznej zabudowy podmiejskiej i ruralistycznej. Szczegółowe ustalenia dla chronionych budynków znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe” dla danego terenu;
 - 5) na terenie 13MN,U znajduje się historyczne siedlisko, oznaczone na rysunku planu;
 - 6) droga 01KDD stanowi otwarcie widokowe na dominantę historyczną - wieżę ciśnień;
 - 7) droga 03KDW stanowi oś widokową i wgląd widokowy (otwarcie widokowe) na panoramę miasta;
 - 8) wymagana jest ochrona i uzupełnianie istniejącego, historycznego drzewostanu w ul. Obrońców Westerplatte zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi. Wymagane jest odtworzenie historycznej alei w ciągu drogi 08KDZ. 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) wymagane jest zachowanie i ochrona nasadzeń granicznych na terenie 10MN,MW,U - dz. nr 30 i 31. Wymagana jest ochrona i uzupełnianie istniejącego, historycznego drzewostanu zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi. 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, w szczególności na terenie wpisanym do rejestru zabytków (w obrębie działki dz. nr 31);

10) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej.

10. Ustalenia inne:

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu;
- 2) poza granicami obszarów wpisanych do rejestru zabytków: tj. poza układem urbanistycznym Nowego Stawu (strefą ochrony krajobrazu) i nieruchomością, na której położona jest willa przy ul. Obrońców Westerplatte 37, dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcjami usługowymi (np. stragany handlowe, namioty gastronomiczne, sceny, podesty itp.);
- 3) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, nie stanowiącej samowoli budowlanych, z dopuszczeniem jej remontów i przebudowy;
- 4) dla istniejących budynków nie będących budynkami o wartościach historyczno-kulturowych i nie wpisanymi do rejestru zabytków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów; w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na danym terenie, pod warunkiem, że dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów będą przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi spójną całość kompozycyjną w zamyśle architektonicznym;
- 5) dla istniejących budynków o wartościach historyczno-kulturowych lub wpisanych do rejestru zabytków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów; w przypadku rozbudowy istniejących budynków o wartościach historyczno-kulturowych dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na danym terenie, pod warunkiem, że dobudowane fragmenty obiektów będą przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi spójną całość kompozycyjną w zamyśle architektonicznym;
- 6) dla istniejących budynków nie będących budynkami o wartościach historyczno-kulturowych i nie wpisanymi do rejestru zabytków dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu;
- 7) dla istniejących budynków o wartościach historyczno-kulturowych dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu. Dopuszcza się rozbudowę powyższych budynków wyłącznie w głąb działki. Dobudowane części budynków nie mogą być widoczne od strony przestrzeni publicznych (drogi publiczne). Należy zachować znaczną dominację brył historycznych budynków o wartościach kulturowych;
- 8) dopuszcza się realizację podziemnych obiektów budowlanych nie będących budynkami, naziemnych budowli stanowiących zagospodarowanie terenu i infrastrukturę techniczną;
- 9) fragment planu, oznaczony na rysunku, stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) 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 **1U** o powierzchni 6,02ha, **6U** o powierzchni 0,89ha i **9U** o powierzchni 0,86ha:

- 1) teren zabudowy usługowej. Na działce nr 16/3 dopuszcza się organizację imprez masowych;
- 2) fragmenty terenów 1U i 6U znajdują się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym;
- 3) fragment terenu 6U znajduje się w granicach układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków, w strefie ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, w której wymagane jest stosowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w związku z powyższym obowiązują ustalenia ogólne z §2. ust. 9 pkt 1;
- 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;
- 5) obowiązują zabudowa w formie wolno stojącej. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zwartej;

- 6) obowiązuje rzut głównej bryły budynku w kształcie prostokąta, litery T lub litery L. Głównej bryły budynku nie stanowią ganki, wiatrolapy, zadaszenia wejść lub wjazdów;
- 7) dopuszcza się realizację budynków przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5m od granicy działek budowlanych;
- 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% obszaru działki budowlanej jako powierzchni czynnej biologicznie;
- 9) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 40%;
- 10) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,6;
- 11) obowiązuje nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 12) obowiązuje wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków nie większa niż 10,5m,
 - b) dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0m;
- 13) dla nowych budynków obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu, nie większy niż 1,00m;
- 14) obowiązują główne dachy (t.j. zajmujące nie mniej niż 50% powierzchni wszystkich dachów na budynku): strome, dwu-, cztero- lub wielospadowe, proste lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°. Obowiązuje zakaz realizacji dachów namiotowych (przez dach namiotowy należy rozumieć dach cztero- lub wielospadowy, którego połacie stykają się w jednym punkcie, nie tworząc kalenicy). 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 i matowych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy) lub szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę wystawek;
- 15) obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych, z wyłączeniem sidingu.

§ 4. Ustalenia dla terenów o symbolach **2MN** o powierzchni 1,84ha, **4MN** o powierzchni 3,07ha, **11MN** o powierzchni 0,75ha, **16MN** o powierzchni 2,36ha, **17MN** o powierzchni 1,23ha, **18MN** o powierzchni 1,40ha, **19MN** o powierzchni 1,13ha, **22MN** o powierzchni 0,67ha, **23MN** o powierzchni 0,93ha i **25MN** o powierzchni 0,73ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się realizację wolno stojących budynków gospodarczych i garaży. Ustala się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej. Na terenie 23MN dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) fragmenty terenów 2MN i 4MN znajdują się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym;
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;
- 4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;
- 5) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5m od granicy działek budowlanych;
- 6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% obszaru działki budowlanej jako powierzchni czynnej biologicznie. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczonego wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie;
- 7) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 25%. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczonego wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie;
- 8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy do 0,75;

- 9) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 10) obowiązuje wysokość zabudowy:
 - c) dla budynków mieszkalnych nie większa niż 9,0m,
 - d) dla budynków gospodarczych i garażowych nie większa niż 6,0m,
 - e) dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0m;
- 11) dla nowych budynków obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu, nie większy niż 0,60m;
- 12) obowiązują główne dachy (t.j. zajmujące nie mniej niż 50% powierzchni wszystkich dachów na budynku): strome, dwu-, cztero- lub wielospadowe, proste lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° 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 i matowych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy) lub szarości. 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. Dla istniejących budynków krytych blachą, dopuszcza się zachowanie i kontynuację krycia blachą;
- 13) obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych, z wyłączeniem sidingu.

§ 5. Ustalenia dla terenu o symbolu **3E** o powierzchni ok. 0,01ha: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (trafostacja).

§ 6. Ustalenia dla terenów o symbolach **5MN,MW,U** o powierzchni 0,29ha, **7MN,MW,U** o powierzchni 0,72ha i **10MN,MW,U** o powierzchni 1,90ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną, zabudową mieszkaniową jednorodziną i zabudową usługową. Dopuszcza się realizację wolno stojących budynków gospodarczych i garaży. Ustala się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 2) fragment terenu **5MN,MW,U** znajduje się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym;
- 3) teren **5MN,MW,U** i fragment terenu **7MN,MW,U** znajdują się w granicach układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków, w strefie ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, w której wymagane jest stosowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w związku z powyższym obowiązują ustalenia ogólne z §2. ust. 9 pkt 1;
- 4) na terenie **7MN,MW,U** znajdują się budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynek zabytkowy, ujęty w gminnej ewidencji zabytków”, tj. budynki mieszkalne położone przy ul. Obrońców Westerplatte 27-27a, stanowiące relikty XX-wiecznej zabudowy podmiejskiej i są ujęte w gminnej ewidencji zabytków. 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 budynku;
- 5) na terenie **5MN,MW,U** znajduje się budynek oznaczony na rysunku planu jako „budynek o wartościach historyczno - kulturowych współtworzący historyczny klimat miasta”, tj. budynek mieszkalny jednorodzinny położony przy ul. Obrońców Westerplatte 25, który stanowi relikty historycznej zabudowy podmiejskiej. Budynek ten przeznaczony jest do ochrony i zachowania. Ochronie podlega historyczna bryła budynku, historyczny kształt, proporcje dachu głównego, rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych. Dopuszcza się harmonijną przebudowę i rozbudowę budynku, przy czym części rozbudowane winny gabarytami i pokryciem dachów nawiązywać do części historycznych budynku. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku;

- 6) na terenie 7MN,MW,U znajdują się budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynek o wartościach historyczno - kulturowych współtworzący historyczny klimat miasta”, tj. budynki mieszkalne położone przy ul. Obrońców Westerplatte 29-29a i ul. Bema 5, które stanowią relikty historycznej zabudowy podmiejskiej. 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) na terenie 7MN,MW,U znajduje się budynek oznaczony na rysunku planu jako „budynek o wartościach historyczno - kulturowych współtworzący historyczny klimat miasta”, tj. budynek mieszkalny jednorodzinny położony przy ul. Bema 4, który stanowi relikty historycznej zabudowy podmiejskiej. Budynek ten przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega historyczna bryła budynku, historyczny kształt, proporcje dachu głównego, rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych. Dopuszcza się harmonijną przebudowę i rozbudowę budynku, przy czym części rozbudowane winny gabarytami i pokryciem dachów nawiązywać do części historycznych budynku. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku;
- 8) na terenie 10MN,MW,U znajduje się willa położona przy ul. Obrońców Westerplatte 37, jest wpisana do rejestru zabytków nieruchomości woj. pomorskiego pod numerem 1385 (dawny nr rej. woj. elbląskiego 272/93) i jest oznaczona na rysunku planu jako „budynek wpisany do rejestru zabytków”. Ochronie i rewaloryzacji podlega również teren działki, oznaczony na rysunku planu jako „obszar wpisany do rejestru zabytków”. Obiekt zabytkowy podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej. Wymagane jest trwałe zachowanie formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu. Obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku wpisanego do rejestru zabytków. Dopuszcza się roboty budowlane polegające na konserwacji i zachowaniu obiektu zabytkowego (w tym materiałów). Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektu pod warunkiem poszanowania historycznej formy obiektu, wyrazu architektonicznego oraz historycznych elementów wnętrza. Wszelkie działania w obiekcie, wpisanym do rejestru zabytków, podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 9) na terenie 10MN,MW,U znajdują się budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno - kulturowych współtworzące historyczny klimat miasta”, tj. budynki mieszkalne położone przy ul. Obrońców Westerplatte 31-33, które stanowią relikty historycznej zabudowy podmiejskiej. 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;
- 10) na terenie 10MN,MW,U znajduje się budynek oznaczony na rysunku planu jako „budynek o wartościach historyczno - kulturowych współtworzący historyczny klimat miasta”, tj. budynek mieszkalny wielorodzinny położony przy ul. Obrońców Westerplatte 35, który stanowi relikty historycznej zabudowy podmiejskiej. Budynek ten przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega historyczna bryła budynku, historyczny kształt, proporcje dachu głównego, rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych. Dopuszcza się harmonijną przebudowę i rozbudowę budynku, przy czym części rozbudowane winny gabarytami i pokryciem dachów nawiązywać do części historycznych budynku. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku;
- 11) na terenie 10MN,MW,U znajduje się budynek oznaczony na rysunku planu jako „budynek o wartościach historyczno - kulturowych współtworzący historyczny klimat miasta”, tj. budynek mieszkalny jednorodzinny położony przy ul. Obrońców Westerplatte 39, który stanowi relikty historycznej zabudowy podmiejskiej. Budynek ten przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlega historyczna bryła budynku, historyczny kształt, proporcje dachu głównego, rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych. Dopuszcza się harmonijną przebudowę i rozbudowę budynku, przy czym części rozbudowane winny gabarytami i pokryciem dachów nawiązywać do części historycznych budynku. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku;

- 12) wymagane jest zachowanie i ochrona nasadzeń granicznych na terenie 10MN,MW,U - dz. nr 30 i 31. Wymagana jest ochrona i uzupełnianie istniejącego, historycznego drzewostanu zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi. 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, w szczególności na terenie wpisanym do rejestru zabytków (w obrębie działki dz. nr 31);
- 13) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) na terenach 5MN,MW,U, 7MN,MW,U i 10MN,MW,U ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – od strony ul. Obrońców Westerplatte oraz we frontowej i bocznych elewacjach willi położonej przy ul. Obrońców Westerplatte 37. Jednocześnie dopuszcza się zachowanie i rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ul. Obrońców Westerplatte 39, który nie znajduje się na tej linii – dla tego budynku obowiązującą linię zabudowy należy rozumieć jako maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 15) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej. Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej. Dla budynków usługowych obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej lub zwartej;
- 16) obowiązuje rzut głównej bryły budynku w kształcie prostokąta, litery T lub litery L. Głównej bryły budynku nie stanowią ganki, wiatrołapy, zadaszenia wejść lub wjazdów;
- 17) dopuszcza się realizację budynków przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5m od granicy działek budowlanych;
- 18) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% obszaru działki budowlanej jako powierzchni czynnej biologicznie. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej lub zabudowy usługowej obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% obszaru działki budowlanej jako powierzchni czynnej biologicznie. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie;
- 19) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 25%. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 35%. Dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub zabudowy usługowej obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 40%. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie;
- 20) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,75. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,4. Dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy usługowej obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,6;
- 21) obowiązuje nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 22) obowiązuje wysokość zabudowy:
 - a) dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większa niż 9,0m,
 - b) dla nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych i mieszkalno - usługowych nie większa niż 9,5m,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych nie większa niż 6,0m,
 - d) dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0m;
- 23) dla nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych i mieszkalno - usługowych obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu, nie większy niż 1,00m. Dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu, nie większy niż 0,60m;

24) obowiązują główne dachy (t.j. zajmujące nie mniej niż 50% powierzchni wszystkich dachów na budynku): strome, dwu- lub -czterospadowe, proste lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 40° do 51°. Obowiązuje zakaz realizacji dachów namiotowych (przez dach namiotowy należy rozumieć dach cztero- lub wielospadowy, którego połacie stykają się w jednym punkcie, nie tworząc kalenicy). Obowiązuje równoległa kalenica główna dla budynków zlokalizowanych w pierzei ul. Obrońców Westerplatte. 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 i matowych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy) lub szarości. 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;

25) obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych, z wyłączeniem sidingu.

§ 7. Ustalenia dla terenu o symbolu **8U,P** o powierzchni 1,04ha:

- 1) teren zabudowy usługowej lub zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową usługową i zabudową obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;
- 3) obowiązują zabudowa w formie wolno stojącej;
- 4) obowiązuje rzut głównej bryły budynku w kształcie prostokąta, litery T lub litery L. Główniej bryły budynku nie stanowią ganki, wiatrołapy, zadaszenia wejść lub wjazdów;
- 5) dopuszcza się realizację budynków przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5m od granicy działek budowlanych;
- 6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% obszaru działki budowlanej jako powierzchni czynnej biologicznie;
- 7) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 40%;
- 8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy do 1,6;
- 9) obowiązuje nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 10) obowiązuje wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków nie większa niż 10,5m,
 - b) dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0m;
- 11) obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu, nie większy niż 1,00m;
- 12) obowiązują główne dachy (t.j. zajmujące nie mniej niż 50% powierzchni wszystkich dachów na budynku): strome, dwuspadowe, 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 i matowych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy) lub szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę wystawek;
- 13) obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych, z wyłączeniem sidingu.

§ 8. Ustalenia dla terenów o symbolach **12MN,U** o powierzchni 0,34ha, **13MN,U** o powierzchni 1,64ha, **20MN,U** o powierzchni 0,89ha, **21MN,U** o powierzchni 0,20ha i **24MN,U** o powierzchni 0,22ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną i zabudową usługową. Dopuszcza się realizację wolno stojących budynków gospodarczych i garaży. Ustala się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

- 2) na terenie 13MN,U znajduje się historyczne siedlisko, oznaczone na rysunku planu. W ramach siedliska obowiązuje ochrona ogrodów przydomowych. W siedlisku znajdują się budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno - kulturowych współtworzące historyczny klimat miasta”, tj. budynek mieszkalny i budynek gospodarczy, położone przy ul. Obrońców Westerplatte 43a, które stanowią relikty historycznej zabudowy ruralistycznej. Budynki te przeznaczone są 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 przywrócenie historycznych elewacji budynku mieszkalnego – elewacje ceramiczne z cegły lub licówki ceglanej, w kolorze naturalnego spieku, w odcieniach czerwieni lub brązu. Dopuszcza się przywrócenie historycznych pokryć dachów budynku mieszkalnego – dachówka ceramiczna, matowa, w odcieniach czerwieni lub brązu. Dopuszcza się zastosowanie innych dachówek niż ceramiczne. Dopuszcza się przywrócenie historycznych elewacji budynku gospodarczego – elewacje drewniane (pionowe deskowanie) i ceramiczne z cegły lub licówki ceglanej, w kolorze naturalnego spieku, w odcieniach czerwieni lub brązu. Dopuszcza się przywrócenie historycznych pokryć dachu budynku gospodarczego – szara lub czarna papa. 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;
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu, przy czym dla nowych budynków zlokalizowanych w pierzei ul. Obrońców Westerplatte dopuszcza się ich odsunięcie na odległość nie większą niż 5m od maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;
- 5) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5m od granicy działek budowlanych;
- 6) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% obszaru działki budowlanej jako powierzchni czynnej biologicznie. Dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub zabudowy usługowej obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% obszaru działki budowlanej jako powierzchni czynnej biologicznie. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie;
- 7) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 25%. Dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub zabudowy usługowej obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 50%. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie;
- 8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0. Dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy do 0,75. Dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy usługowej obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy do 2;
- 9) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 10) obowiązuje wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych nie większa niż 10,5m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych nie większa niż 6,0m,
 - c) dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0m;
- 11) obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu, nie większy niż 0,60m;
- 12) obowiązują główne dachy (t.j. zajmujące nie mniej niż 50% powierzchni wszystkich dachów na budynku): strome, dwu-, cztero- lub wielospadowe, proste lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°. Obowiązuje równoległa kalenica główna dla budynków zlokalizowanych w pierzei ul. Obrońców Westerplatte. 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 i matowych kolorów materiału ceramicznego (czerwień lub brąz) lub szarości. 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. Dla istniejących budynków krytych blachą, dopuszcza się zachowanie i kontynuację krycia blachą;

13) obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych, z wyłączeniem sidingu.

§ 9. Ustalenia dla terenów o symbolach **14MN** o powierzchni 6,25ha i **15MN** o powierzchni 4,78ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się realizację wolno stojących budynków gospodarczych i garaży. Ustala się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

2) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;

3) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;

4) obowiązuje rzut głównej bryły budynku w kształcie prostokąta. Głównej bryły budynku nie stanowią ganki, wiatrołapy, zadaszenia wejść lub wjazdów;

5) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5m od granicy działek budowlanych;

6) 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;

7) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie większy niż 25%. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie;

8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy do 0,75;

9) obowiązuje nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

10) obowiązuje wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych nie większa niż 9,0m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych nie większa niż 6,0m,

c) dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0m;

11) dla nowych budynków obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu, nie większy niż 0,60m;

12) obowiązują główne dachy (t.j. zajmujące nie mniej niż 50% powierzchni wszystkich dachów na budynku): strome, dwu- lub czterospadałe, proste lub naczółkowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°. Obowiązuje zakaz realizacji dachów namiotowych (przez dach namiotowy należy rozumieć dach cztero- lub wielospadały, którego połacie stykają się w jednym punkcie, nie tworząc kalenicy). Obowiązuje równoległa kalenica główna dla nowych budynków zlokalizowanych w pierzei ul. Obrońców Westerplatte (teren 14MN). 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 i matowych kolorów materiału ceramicznego (czerwień lub brązy) lub szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę wystawek. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych dachów - w przypadku ich rozbudowy i przebudowy dopuszcza się realizację dachów o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 35°, w przypadku ich nadbudowy ustala się główne dachy strome;

13) obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub okładzinach elewacyjnych, z wyłączeniem sidingu.

§ 10. Ustalenia dla publicznych dróg dojazdowych o symbolach **01KDD** o powierzchni 0,51ha i **06KDD** o powierzchni 1,00ha:

1) obowiązuje szerokość dróg zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie zgodna z istniejącymi liniami rozgraniczającymi;

- 2) fragment drogi 01KDD znajduje się w granicach układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków, w strefie ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, w której wymagane jest stosowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w związku z powyższym obowiązują ustalenia ogólne z §2. ust. 9 pkt 1;
- 3) droga 01KDD stanowi otwarcie widokowe na dominantę historyczną - wieżę ciśnień. Obowiązuje ochrona przedpola widokowego poprzez nieprzysłanianie go wysoką zielenią;
- 4) fragmenty dróg 01KDD i 06KDD znajdują się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym.

§ 11. Ustalenia dla dróg wewnętrznych o symbolach **02KDW** o powierzchni 0,06ha, **03KDW** o powierzchni 0,25ha, **04KDW** o powierzchni 0,21ha, **05KDW** o powierzchni 0,12ha, **07KDW** o powierzchni 1,27ha, **09KDW** o powierzchni 0,18ha i **010KDW** o powierzchni 0,36ha:

- 1) obowiązuje szerokość dróg 02KDW, 04KDW, 05KDW i 10KDW zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie zgodna z istniejącymi liniami rozgraniczającymi;
- 2) obowiązuje szerokość drogi 03KDW zgodna z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 10,0m i nie większa niż 12,0m;
- 3) droga 03KDW stanowi oś widokową i wgląd widokowy (otwarcie widokowe) na panoramę miasta. Obowiązuje ochrona osi widokowej poprzez nieprzysłanianie jej wysoką zielenią;
- 4) obowiązuje szerokość dróg 07KDW i 09KDW zgodna z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 8,0m i nie większa niż 10,0m. Na zakończeniu dróg należy wykonać place nawrotowe o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi i jednocześnie nie mniejszych niż 13,5x13,5m;
- 5) droga o symbolu 02KDW znajduje się w granicach układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków, w strefie ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, w której wymagane jest stosowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w związku z powyższym obowiązują ustalenia ogólne z §2. ust. 9 pkt 1;
- 6) fragment drogi 04KDW znajduje się w strefie ochrony obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia związane z przepisami o transporcie kolejowym.

§ 12. Ustalenia dla publicznego ciągu pieszego o symbolu **011KDX** o powierzchni 0,02ha:

- 1) teren ciągu stanowi drogę publiczną w rozumieniu ustawy o drogach publicznych. Obowiązuje zakaz jej grodzenia i zamykania;
- 2) obowiązuje szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie mniejsza niż 5,0m;
- 3) teren ciągu stanowi jednocześnie pas dla infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się przejazd przez ciągi wyłącznie dla pojazdów uprzywilejowanych (staż pożarna, straż miejska, pogotowie ratunkowe, śmieciarki, pojazdy zarządców mediów itp.) oraz dla pojazdów właścicieli, zarządców nieruchomości lub najemców lokali usługowych, mających jedyny wjazd na posesje od strony ciągu.

§ 13. Ustalenia dla publicznej drogi zbiorczej o symbolu **08KDZ** o powierzchni 0,70ha (ul. Obrońców Westerplatte):

- 1) obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających;
- 2) wymagane jest odtworzenie historycznej alei w ciągu drogi. Wymagana jest ochrona i uzupełnianie istniejącego, historycznego drzewostanu zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi. 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.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 14. Dla obszaru planu, będącego własnością komunalną lub skarbu państwa, tj. terenów dróg publicznych i terenów infrastruktury technicznej, a także dla terenów prywatnych stanowiących tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych ustala się 0% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości (bowiem nie ma ona zastosowania na przedmiotowym terenie), dla pozostałych terenów ustala się 30% stawkę.

§ 15. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Westerplatte Północ I, zatwierdzonego uchwałą nr 291/2006 Rady Miejskiej Nowy Staw z dnia 30 stycznia 2006r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 24.05.2006r. Nr 55, poz. 1135) i 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).

§ 16. 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.

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej

Marek Szczeciński

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 187/XXVII/2020
Rady Miejskiej w Nowym Stawie
z dnia 25 sierpnia 2020 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Stawie
w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Nowy Staw dla fragmentu miasta Nowy Staw w rejonie ul. Obrońców Westerplatte**

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

§ 1. 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Staw dla fragmentu miasta Nowy Staw w rejonie ul. Obrońców Westerplatte” jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Staw dla fragmentu miasta Nowy Staw w rejonie ul. Obrońców Westerplatte” (od 29.06.2020r. do 20.07.2020r.) oraz w ciągu 21 dni po wyłożeniu (t.j. do 10.08.2020r.), do ustaleń projektu planu miejscowego wniesiono 1 uwagę, o której mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Rozpatruje się złożoną uwagę w następujący sposób:

Uwaga z dnia 4 sierpnia 2020r. (data wpływu 10.08.2020r., L.dz. 4801/2020), w zakresie obniżenia stawki służącej do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości z 30% do 0% dla działki nr 46/22, która została zakupiona w przetargu publicznym od Gminy Nowy Staw wraz z prawomocną decyzją o warunkach zabudowy pod zabudowę usługową. Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy pokrywają się z ustaleniami planu. Zatem brak jest podstaw dla wzrostu wartości nieruchomości.

- uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Uwagę uznaje się za bezzasadną. Decyzja o warunkach zabudowy przeznaczająca teren działki nr 46/22 pod zabudowę usługową, natomiast plan pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową. W zależności od koniunktury na rynku nieruchomości działki mieszkaniowe mogą być droższe od działek usługowych. Ustalenia planu są niesprzeczne z ustaleniami decyzji, ale jednocześnie dają większe możliwości zagospodarowania działki i zabudowy większymi budynkami niż decyzja. Opłatę w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości nalicza się w momencie zbywania nieruchomości. W momencie uchwalania planu nie jest możliwe stwierdzenie, iż w przyszłości nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Dlatego m.in. dla działki nr 46/22 ustalono 30% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości.

Ustalając stawkę procentową na obszarze planu posiłkowano się stanowiskiem zawartym przez Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 29.09.2010r. o sygn. II OSK 1430/10: „materialnoprawną przesłanką do ustalenia opłaty planistycznej jest wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu lub jego zmianą (art. 36 ust. 4 ustawy). Jeżeli oczywistym jest, że wartość określonych nieruchomości nie wzrośnie w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, to ustalenie opłaty przez radę gminy poprzez określenie wysokości jej stawki w planie miejscowym jest zbędne, ponieważ nie będzie służyło celowi, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, a więc ustaleniu i pobraniu przez gminę od właściciela nieruchomości opłaty stanowiącej część zysku ze sprzedaży nieruchomości. Podobny pogląd wyraził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 23 kwietnia 2010 r., II OSK 311/10 oraz Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyrokach z dnia 22 listopada 2007 r., II SA/Gl 378/07 oraz z dnia 10 października 2007 r., II SA/Gl 616/07 (publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych). Wzrost wartości nieruchomości nie następuje najczęściej na terenach mających charakter publiczny (np. drogi, cmentarze) oraz na terenach, których przeznaczenie w planie nie ulega zmianie.”

W związku z powyższym złożona uwaga nie może być uwzględniona.

**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 miasta Nowy Staw w rejonie ul. Obrońców Westerplatte**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 293 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 (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 713).

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

- 1) gminne drogi publiczne,
- 2) sieć wodociągowa, służącą do obsługi terenów przyległych,
- 3) sieć kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów przyległych,
- 4) oświetlenie dróg publicznych,
- 5) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej odwadniającej drogi publiczne.

§ 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 (t.j. Dz.U. z 2019r. poz. 869 z późn. zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne wieloletnie są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok.

Uzasadnienie

1. Niniejszą uchwałą podejmuje się na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 713).

2. W związku z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.) w uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2;
- 2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 3;
- 3) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 4;
- 4) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 5) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 2. pkt 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2 winien uwzględniać zwłaszcza: „W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) walory ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Staw dla fragmentu miasta Nowy Staw w rejonie ul. Obrońców Westerplatte uwzględnia:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) walory ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

1) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Staw dla fragmentu miasta Nowy Staw w rejonie ul. Obrońców Westerplatte spełniono:

1) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

2) zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Ad. 2. pkt 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 3 winien uwzględniać zwłaszcza: „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy społeczne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.”

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Staw dla fragmentu miasta Nowy Staw w rejonie ul. Obrońców Westerplatte, organ wyważył interes publiczny i interesy społeczne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także przeprowadził analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ad. 2. pkt 3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 4 winien uwzględniać zwłaszcza: „W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 1 w zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - spełniono. Obszar planu miejscowego znajduje się w obrębie istniejącej i planowanej zabudowy miasta Nowy Staw.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 2 w zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - spełniono. Obszar miejscowego planu znajduje się na obszarze, posiadającym dostęp do zbiorowego transportu autobusowego.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 3 w zakresie zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – spełniono. Plan obejmuje i graniczy z drogami publicznymi – przestrzeniami ogólnodostępnymi, po których mogą przemieszczać się piesi i rowerzyści.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 4 lit. a w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie

istniejącej zabudowy – uwzględniono. Planowana zabudowa znajduje się w obrębie granic miasta Nowy Staw o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i stanowić będzie uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Ustalenia art. 1 ust. 4 lit. b w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – nie dotyczą. Obszar planu znajduje się na obszarze wymienionym w lit. a.

Ad. 2. pkt 4.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 – procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Staw dla fragmentu miasta Nowy Staw w rejonie ul. Obrońców Westerplatte jest zgodna z Uchwałą Nr 204/XXV/2016 Rady Miejskiej w Nowym Stawie z dnia 30 sierpnia 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Staw.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania w planie miejscowym - wdrażanie w życie planu polegać będzie na realizacji inwestycji na podstawie decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę (dla inwestycji wymagających takiej decyzji). Zgodnie z art. 34 ust. 2 ustawy z dn. 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.): „Zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu, stopnia skomplikowania robót budowlanych oraz w zależności od przeznaczenia projektowanego obiektu określać niezbędne warunki do korzystania z obiektu przez osoby ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.”. Proces budowlany na obszarze planu podlegał będzie kontroli właściwych organów na podstawie przepisów odrębnych.

Ad. 2. pkt 5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy określa „Prognoza skutków finansowych w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Staw dla fragmentu miasta Nowy Staw w rejonie ul. Obrońców Westerplatte” opracowana w trakcie sporządzania planu.

3. Dla fragmentu obszaru objętego planem gmina Nowy Staw posiada obowiązujący „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Westerplatte Północ I”, zatwierdzony uchwałą nr 291/2006 Rady Miejskiej Nowy Staw z dnia 30 stycznia 2006r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 24 maja 2006r. Nr 55, poz. 1135) i Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w obrębach: Mirowo, Brzózki, Chlebówka, gmina Nowy Staw, zwanego „Park Elektrowni Wiatrowych – zespół Mirowo”, zatwierdzony 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).

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Staw dla fragmentu miasta Nowy Staw w rejonie ul. Obrońców Westerplatte podjęto na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Nowym Stawie Nr 35/VI/2019 z dnia 22 stycznia 2019r. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę usługową, zabudowę obiektów przemysłowych, składów i magazynów, zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Plan miejscowy zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i został sporządzony z uwzględnieniem standardów w zakresie zakresu tekstu planu i rysunku, ustanowionych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 26.08.2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Tryb sporządzania planu został przeprowadzony zgodnie z obowiązującą procedurą narzuconą art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.). Plan spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Projekt rysunku planu miejscowego został sporządzony na kopii mapy, o której mowa w art. 16 ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierającej obszar objęty opracowaniem wraz z jego niezbędnym otoczeniem. Rysunek planu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Staw, zatwierdzonym uchwałą nr 159/XXIII/2020 Rady Miejskiej w Nowym Stawie z dnia 26 maja 2020 r. Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Staw dla obszaru objętego planem znajduje się na załączniku nr 1 do uchwały.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29.06.2020r. do 20.07.2020r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu ustaleniami przeprowadzono w dniu 03.07.2020r. Uwagi można było składać w okresie 21 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 10.08.2020r.). Do planu wniesiono 1 uwagę w wyznaczonym terminie, a załącznik nr 2 do niniejszej uchwały stanowi obligatoryjne rozstrzygnięcie w sprawie jej rozpatrzenia.

Wymagane na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały uważa się za uzasadnione.

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej

Marek Szczeciński