

**UCHWAŁA NR 239/XXXIII/2021
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM STAWIE**

z dnia 2 lutego 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Nowy Staw dla fragmentu miasta Nowy Staw
w rejonie ul. Wita Stwosza i Gdańskiej**

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 z późn. zm.) Rada Miejska w Nowym Stawie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr 124/XVII/2019 Rady Miejskiej w Nowym Stawie z dnia 17 grudnia 2019r. 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 uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Staw dla fragmentu miasta Nowy Staw w rejonie ul. Wita Stwosza i Gdańskiej, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 1,31ha.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną oraz zabudowę usługową 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 1:1000, 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;

4) lokalizacja zbioru danych przestrzennych zawartych w planie, stanowiąca załącznik nr 4 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;

4) obowiązująca linia zabudowy - linia zabudowy, na której musi być usytuowane nie mniej niż 90% 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;

8) cechy architektury regionalnej - cechy charakterystyczne dla historycznej zabudowy miasta Nowy Staw, umożliwiające wkomponowanie nowej zabudowy w sposób harmonijny w istniejący krajobraz. Do cech regionalnych należy zaliczyć przede wszystkim:

a) dachy proste, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 50°, ze szczytami lub naczółkami, pokryte naturalnymi materiałami (głównie dachówka ceramiczna),

b) szczyty zdobione detalem drewnianym, obite szalunkiem drewnianym lub ceglane, w tym ceramiczne akcenty,

c) sytuowanie kalenic równoległe do ulicy,

d) prosta bryła budynku, murowana na cokole, z „odciętą” górną częścią (poddaszem) za pomocą gzymsu lub okapu,

e) osiowa symetryczna kompozycja elewacji od frontu działki, z wykorzystaniem pseudoryzalitów, wysuniętych facjat, werand, ganków dla podkreślenia głównego wejścia lub osi głównej elewacji,

f) wykorzystanie detalu ceglanego lub drewnianego,

g) stosunek długości ściany szczytowej do ściany frontowej 1 do 1,5÷2,

h) stosowanie cech regionalnych nie oznacza możliwości wprowadzania rozwiązań nowoczesnych, jeżeli będą one pochodnymi cech architektury regionalnej. Wyklucza się realizację krużganków i portyków;

9) konserwacja – zespół stałych i systematycznych działań, mających na celu utrzymanie obiektu zabytkowego w dobrym stanie technicznym. Jest to wzmacnianie materii i jej utrwalanie, uodparniające na działanie czynników niszczących, zapobieganie procesom destrukcji przez prawidłową pielęgnację i użytkowanie;

10) adaptacja - konieczne prace (budowlane – architektoniczne, konserwatorskie i restauratorskie), dokonywane w zabytku, aby mógł on spełniać współczesne funkcje inne niż cele, dla których pierwotnie został wzniesiony. Warunkiem adaptacji jest zachowanie charakterystycznych cech zabytku, będących nośnikiem jego wartości. Adaptacja może polegać także na przystosowaniu istniejącego obiektu do nowych wymagań, bez zmiany jego funkcji, np. zmodernizowanie wnętrza budynku mieszkalnego przy poszanowaniu elementów historycznych. Adaptacja polega na przystosowaniu obiektu do nowych wymagań technologicznych (z wykluczeniem termomodernizacji elewacji zewnętrznych i tynkowania budynków zabytkowych o wystroju elewacji ceramicznej i w konstrukcji szachulcowej, drewnianej);

11) restauracja – zespół działań, zmierzających do przywrócenia zabytkowi lub jego uszkodzonej, lub zmienionej części, dawniejszej formy, wartości artystycznej i użytkowej. Prace restauratorskie przeprowadzone są na podstawie zachowanych materiałów archiwalnych, źródeł ikonograficznych, z użyciem oryginalnych detali i zachowaniem ocalałych fragmentów.

Rozdział 2

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 3. 1. Ustalenia dla terenu o symbolu 1MN,MW,U o powierzchni 1,31ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Dopuszcza się zabudowę usługową wyłącznie jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się realizację wolno stojących budynków gospodarczych i garaży. Ustala się budowę jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej. Obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, nie stanowiącej samowoli budowlanych, z dopuszczeniem jej remontów i przebudowy;

3) dla istniejących budynków nie będących budynkami o wartościach historyczno-kulturowych dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu;

4) dla istniejących budynków o wartościach historyczno-kulturowych dopuszcza się konserwację i restaurację, adaptację, 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; W przypadku adaptacji części budynków mieszkalnych na lokale usługowe zakazuje się zmiany proporcji otworów okiennych i drzwiowych (w tym zmiany otworów okiennych na drzwiowe i na odwrot), zmiany artykulacji elewacji, w szczególności w elewacjach eksponowanych od ulicy Wita Stwosza, Gdańskiej i Kopernika; Dopuszcza się adaptacje poddaszy nieużytkowanych na cele mieszkalne z zastosowaniem wyłącznie okien połączonych w osiach okien kondygnacji poniżej lub istniejących okien w szczytach budynków;

5) ustala się obowiązujące linie zabudowy i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno – usługowych obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych w formie bliźniaczej. Dopuszcza się realizację wolno stojącego budynku usługowego na działce zabudowanej istniejącym budynkiem mieszkalnym. Budynek usługowy winien być zrealizowany w formie budynku służebnego (o prostej formie wyrazu architektonicznego i mniejszych gabarytach od budynku mieszkalnego) lub winien być lokalizowany w zaadaptowanym budynku gospodarczym lub garażowym. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowanych na działkach nr 110/21 110/22 obowiązuje zabudowa w formie bliźniaczej. Dla budynku bliźniaczego realizowanego na działce nr 110/22 dopuszcza się przyjęcie gabarytów lustrzanych jak dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego realizowanego na działce nr 110/21. Dla nowych budynków realizowanych na dz. nr 103 obowiązuje lokalizacja zabudowy kalenicą główną równoległą do ul. Wita Stwosza;

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

8) 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;

9) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie więcej niż 25%, dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej nie więcej niż 35%. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie;

10) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0;

11) obowiązuje maksymalna intensywność dla zabudowy:

a) mieszkaniowej jednorodzinnej nie większa niż 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych nie większa niż 0,5,

b) mieszkaniowo – usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej nie większa niż 1,40, przy czym dla kondygnacji nadziemnych nie większa niż 1,05;

12) dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych lub usługowych obowiązuje nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie 2 lub 3 kondygnacji nadziemnych. Dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego realizowanego na działce nr 110/21 dopuszcza się zachowanie 3 kondygnacji nadziemnych, zgodnie z pozwoleniem na budowę. Dla budynku bliźniaczego realizowanego na działce nr 110/22 dopuszcza się przyjęcie 3 kondygnacji nadziemnych, jak dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego realizowanego na działce nr 110/21;

13) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym wyklucza się realizację podziemnych parkingów i garaży;

14) obowiązuje wysokość zabudowy:

a) dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych i usługowych nie większa niż 9,0m,

b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego realizowanego na działce nr 110/21 dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości, zgodnej z pozwoleniem na budowę. Dla budynku bliźniaczego realizowanego na działce nr 110/22 dopuszcza się przyjęcie wysokości jak dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego realizowanego na działce nr 110/21,

c) dla budynków gospodarczych i garażowych nie większa niż 5,0m,

d) dla wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, nie będących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 12,0m,

e) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wysokość zabudowy, dopuszcza się jej zachowanie;

f) dla nowych budynków obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku: nie większy niż 0,60m. Dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego realizowanego na działce nr 110/21 dopuszcza się zachowanie istniejącego poziomu posadzki parteru, zgodnego z pozwoleniem na budowę. Dla budynku bliźniaczego realizowanego na działce nr 110/22 dopuszcza się przyjęcie poziomu posadzki parteru jak dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego realizowanego na działce nr 110/21;

15) obowiązują główne dachy strome, dwuspadowe, symetryczne, proste, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 51°. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym nachyleniu. Obowiązuje krycie stromych dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym: blachodachówką o profilu dachówki historycznej – esówki. Kolory pokryć dachów ceramicznych winny ograniczać się do naturalnych i matowych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie). Dla pokryć papowych ustala się kolorystykę w odcieniach szarości lub czerni. 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, w szczególności dla budynków zabytkowych, dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy istniejących budynków o wartościach historyczno-kulturowych oraz w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, nie będących budynkami o wartościach historyczno-kulturowych, dopuszcza się realizację dachów jedno- lub dwuspadowych, o innych nachyleniach i innych pokryciach niż obowiązujące na danym terenie, pod warunkiem, że dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów będą przykryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi spójną całość kompozycyjną i kolorystyczną w zamyśle architektonicznym;

16) obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu, drewnie lub naturalnych okładzinach elewacyjnych (licówki ceramiczne lub kamienne).

2. 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;

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. Obowiązuje zakaz lokalizacji niezawodowych elektrowni wiatrowych i 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. Obowiązuje zakaz lokalizacji niezawodowych elektrowni wiatrowych i paneli fotowoltaicznych;

8) dopuszcza się realizację kubaturowych stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy tej działki;

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.

3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) obowiązuje realizacja zjazdów z gminnych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;

2) obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek budowlanych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, przy czym:

a) dla lokali usługowych należy przyjąć minimum 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej lokalu i 1 miejsce na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy (świetlica, kawiarnia itp.),

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przyjąć nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal 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 lub pod wiatą.

4. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości:

1) ustala się wielkość nowej działki mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej nie mniejszą niż 800 m²;

2) ustala się minimalną szerokość frontu nowej działki mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej, liczoną od dróg publicznych, nie mniejszą niż 12 m;

3) ustala się kąt położenia granic nowej działki mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej w stosunku do pasa drogowego przylegającej drogi publicznej nie mniejszy niż 70° i nie większy niż 110°;

4) wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej lub w celu regulacji granic,

5) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi,

6) podziały nieruchomości na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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 800 m²;

3) ustala się minimalną szerokość frontu nowej działki mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej, liczoną od dróg publicznych, nie mniejszą niż 12 m;

4) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki;

5) ustala się kąt położenia granic nowej działki mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej w stosunku do pasa drogowego przylegających dróg publicznych nie mniejszy niż 70° i nie większy niż 110°;

6) dopuszcza się scalenia wtórnych podziałów w obrębie historycznych podziałów parcelacyjnych;

7) podziały nieruchomości na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. Ustalenia i zalecenia w zakresie ochrony środowiska:

1) obowiązuje w maksymalnym zakresie ochrona i utrzymanie istniejących skupisk zadrzewień i zakrzewień, w szczególności stanowiących dawne ogrody przydomowe na zapleczach działek (niwy ogrodowe) i pasy zieleni oddzielające zabudowę od ulicy. Na terenie wpisanym do rejestru zabytków wycinka drzew i krzewów wymaga stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

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) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;

5) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;

6) dopuszcza się realizację oczek wodnych (zbiorników rekreacyjnych i retencyjnych) na obszarze całego planu.

7. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska kulturowego:

1) obszar planu znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Nowego Stawu wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości woj. pomorskiego pod numerem 845 (dawny nr rej. woj. elbląskiego 1/76) decyzją z dnia 20.05.1976 r., którą oznaczono na rysunku planu. W strefie 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, takich jak m.in. zagospodarowanie terenu i lokalizacja nowej zabudowy, układ komunikacyjny, zieleń komponowana – wycinka, podział nieruchomości. W powyższej strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej ustala się ochronę:

a) historycznie ukształtowanej struktury – w tym historycznej zabudowy wskazanej na rysunku planu; ukształtowania terenu, zieleni, historycznych podziałów parcelacyjnych, sieci drożnej, zagospodarowania działek, w tym lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wzdłuż historycznie wykształconych dróg,

b) wyklucza się zabudowę i zagospodarowanie terenu dysharmonizujące walory krajobrazowe i kulturowe miasta Nowy Staw (obiekty nie związane historycznie z zagospodarowaniem terenu jak kioski i blaszane garaże),

c) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej oraz budynków przekraczających skalą i gabarytami zabudowę historyczną,

d) nową zabudowę dopuszcza się wyłącznie w formie wolno stojącej; obowiązuje zakaz realizacji budynków na terenie niwy ogrodowej, wyznaczonej wewnątrz kwartału liniami zabudowy,

e) wyklucza się realizację budynków mieszkalnych w drugiej linii zabudowy od ul. Wita Stwosza i Kopernika,

f) zaleca się odtworzenie historycznych granic posesji,

g) wskazane jest podkreślenie historycznych parceli posesji poprzez nasadzenia graniczne,

h) nowe obiekty na terenie nieruchomości, na której znajduje się obiekt o wartościach historyczno-kulturowych należy projektować i realizować z zachowaniem kompozycji zabudowy na terenie tej nieruchomości, z uwzględnieniem regionalnej tradycji budowlanej w formie uproszczonej oraz na zasadzie tradycyjnej lokalizacji budynku w głębi działki jako budynku służebnego (gospodarczego, usługowego lub garażowego),

i) należy dostosować cechy nowej zabudowy do cech zabudowy historycznej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie, zgodnie z tradycją budownictwa, uwzględniającego:

- linie zabudowy, wysokość, proporcje wymiarów rzutu, proporcje i artykulacje elewacji,

- kształt dachu, nachylenie połaci dachowych, kierunek głównej kalenicy w stosunku do drogi,

- wielkość, proporcje oraz sposób podziałów stolarki okiennej,
- dopuszcza się wejście do budynku głównego od strony zaplecza działki na wzór historycznej zabudowy;
- stosowanie w bryle budynku głównego elementów architektonicznych występujących w zabudowie historycznej, np.: akcentujących główną oś budynku, wejście do budynku lub szczyty budynku – przy zachowaniu zasady kształtowania prostej bryły budynku w oparciu o rzut prostokąta;
- wyklucza się lokalizowanie wjazdów garażowych od strony ulicy;

2) w nowych zespołach budynków mieszkalnych wymagane jest ujednolicenie ich formy przez zastosowanie materiałów i kolorystyki, kształtów dachów oraz przeważających kierunków kalenic oraz zastosowanie typów pokryć, oraz kształtowanie zieleni przydomowej zgodnie z warunkami historycznymi – siedliskowymi (niwa domowa od frontu działki, niwa ogrodowa na zapleczu działki, dopuszcza się ogrody przydomowe z boku zabudowy (sady) lub przed budynkiem w formie pasa zieleni niskiej;

3) w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Nowego Stawu ustala się zasadę ochrony zabytku archeologicznego – pozostałości terenowych historycznego osadnictwa miasta Nowy Staw o średniowiecznym rodowodzie. Wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu lub zmiana dotychczasowego zainwestowania terenu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

4) budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno- kulturowych współtworzące historyczny klimat miasta”, tj. zagroda wraz z zabudowaniami położona przy ul. Gdańskiej nr 12 oraz budynki mieszkalne położone przy ul. Wita Stwosza nr 27, 33 i 35 oraz przy ul. Kopernika nr 5 i 6, stanowią relikty historycznej zabudowy wiejskiej, miejskiej i podmiejskiej, przy czym budynki przy Wita Stwosza 27 i 33 oraz Kopernika 6 są ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Budynki te przeznacza się do ochrony i zachowania. Dopuszcza się harmonijną przebudowę i rozbudowę budynków w postaci ganków lub werand, przy czym części rozbudowane winny, kolorystyką elewacji zewnętrznych, kolorystyką i pokryciem dachów nawiązywać do części historycznych budynków. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynków. Jednocześnie:

a) dla budynków mieszkalnych przy ul. Gdańskiej 12, ul. Kopernika 5 (z tynkowanymi elewacjami) oraz ul. Wita Stwosza 27 (pierwotnie z ceglana elewacją) ochronie podlega historyczna bryła i kolorystyka budynków, historyczny kształt, rodzaj pokrycia i proporcje dachu głównego, historyczne elewacje zewnętrzne, rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych; dla budynku przy ul. Wita Stwosza nr 27 obowiązują w przypadku kolejnego remontu działania restauracyjne polegające na przywróceniu detalu i wystroju historycznej elewacji ceramicznej, w tym stolarki okiennej na wzór historycznej: z krzyżem okiennym i łukiem odcinkowym;

b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich w zagrodzie przy ul. Gdańskiej 12 ochronie podlega historyczna bryła i kolorystyka budynków, historyczny kształt, rodzaj pokrycia i proporcje dachów głównych, historyczne elewacje zewnętrzne i materiał elewacyjny, w tym elewacje ceglane i drewniane, historyczny detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych,

c) dla budynku mieszkalnego przy ul. Wita Stwosza 33 ochronie podlega historyczna bryła i kolorystyka budynków, historyczny kształt, rodzaj pokrycia i proporcje dachu głównego, historyczne elewacje zewnętrzne i materiał elewacyjny, historyczny detal architektoniczny, w tym ceglane detale architektoniczne w szczycie budynku, rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych, zachowane historyczne podziały stolarki okiennej. w przypadku wymiany okien obowiązuje przywrócenie historycznych podziałów;

d) dla budynku mieszkalnego przy ul. Wita Stwosza 37 ochronie podlega historyczna bryła i kolorystyka budynków, historyczny kształt, rodzaj pokrycia i proporcje dachu głównego, historyczne elewacje zewnętrzne i materiał elewacyjny, w tym szczyty drewniane, historyczny detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych; dopuszcza się przywrócenie historycznego wystroju elewacji, w tym materiałów historycznych;

e) dla budynku mieszkalnego przy ul. Kopernika 6 ochronie podlega historyczna bryła i kolorystyka budynku, historyczny kształt, rodzaj pokrycia i proporcje dachu głównego, historyczne elewacje zewnętrzne i materiał elewacyjny, w tym szczyt drewniany i szczyt ceglany, historyczny detal architektoniczny, w tym końcówki krokwi rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych; dopuszcza się przywrócenie historycznego wystroju elewacji, w tym materiałów historycznych;

f) dla budynków przy ul. Wita Stwosza 27 i 33 oraz Kopernika 6, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, przy powyższych działaniach obowiązuje współdziałanie z wojewódzkim konserwatorem zabytków i stosowanie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

8. Ustalenia inne:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) dopuszcza się realizację podziemnych obiektów budowlanych nie będących budynkami, naziemnych budowli stanowiących zagospodarowanie terenu i infrastrukturę techniczną;
- 3) teren stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) teren znajduje się na obszarze narażonym na zalewanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych.

Rozdział 3 USTALENIA KOŃCOWE

§ 4. 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.

§ 5. 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

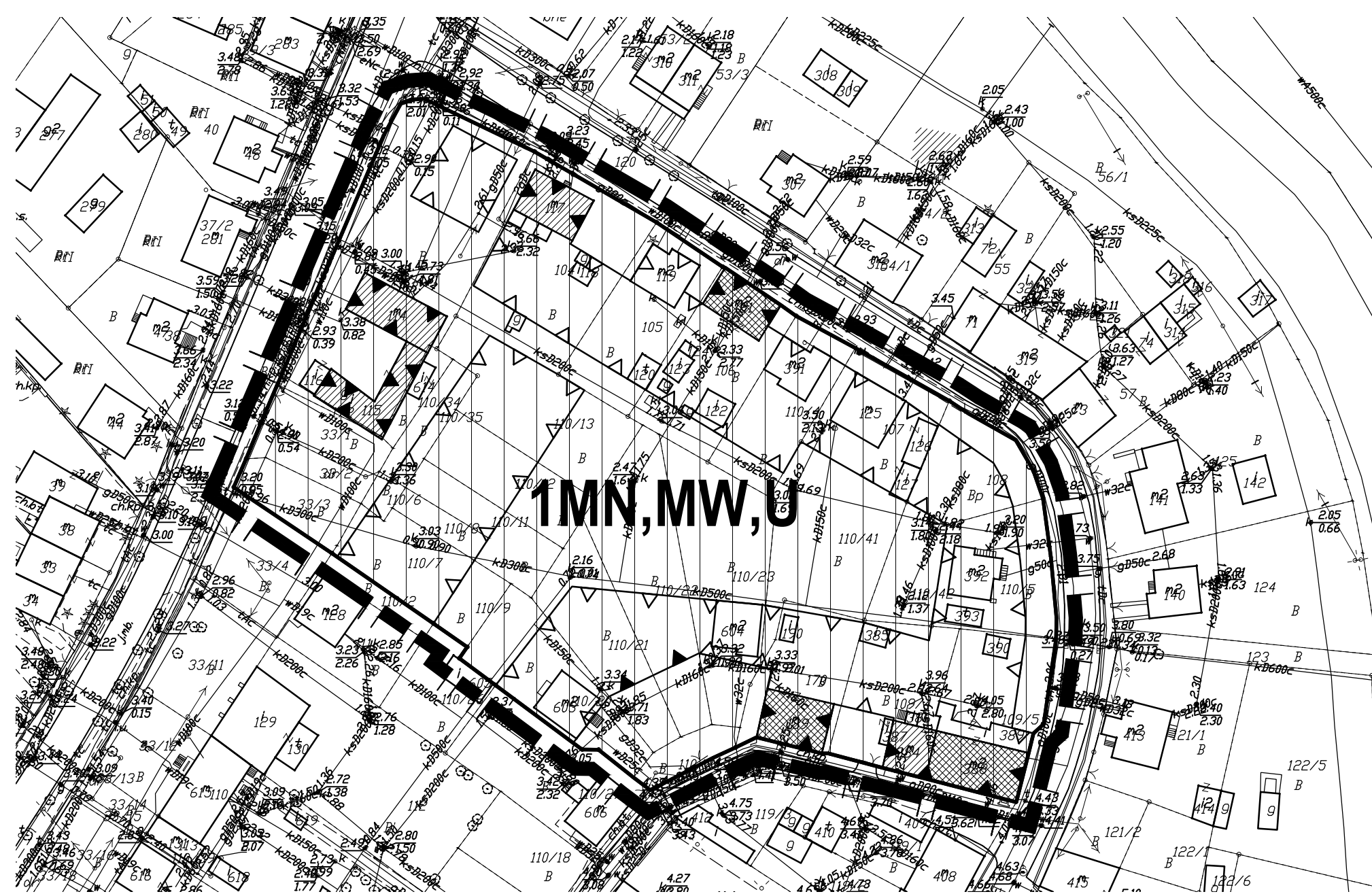
Marek Szczeciński

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Staw dla fragmentu miasta Nowy Staw w rejonie ul. Wita Stwosza i Gdańskiej

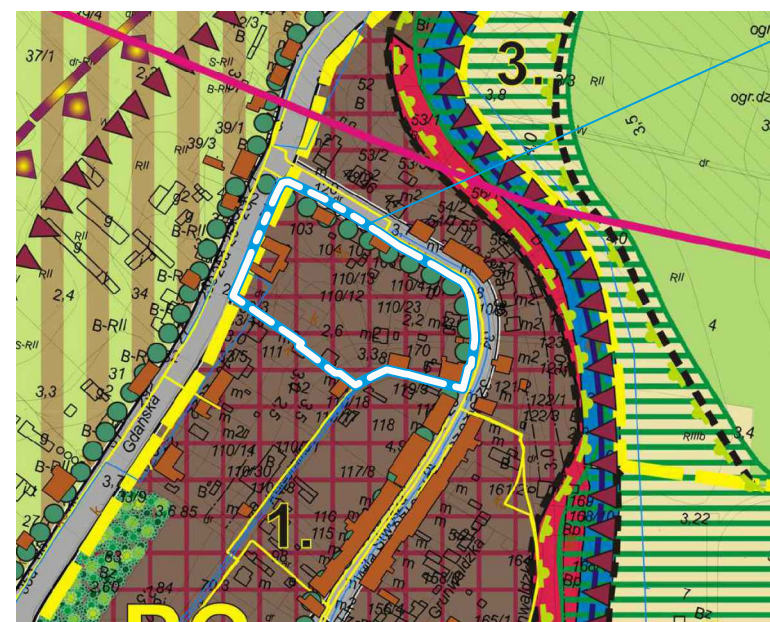
LEGENDA:

Skala 1 : 1 000

-  granica opracowania planu
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
-  obowiązujące linie zabudowy
-  obszar wpisany do rejestru zabytków decyzją z dn. 20.05.1976r. pod nr 845 (daw. nr rej. 1/76) / strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 16-47/24 Nowy Staw 11
-  budynki zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków
-  budynki o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące historyczny klimat miasta
- MN,MW,U**
 teren zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA NOWY STAW





granica opracowania planu

GŁÓWNE ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ MIASTA

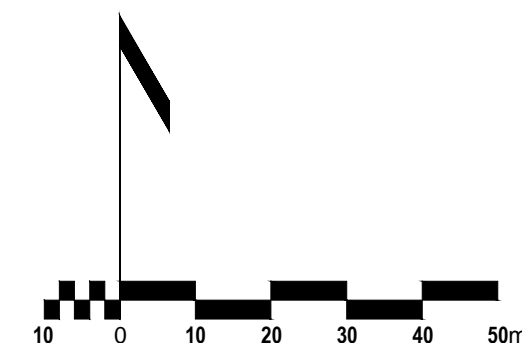
- PC** STREFA CENTRALNA
- GŁÓWNE ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNEJ
-  GRANICE STREF
-  GRANICE TERENÓW ELEMENTARNYCH
-  TERENY ZABUDOWY ZWARTEJ (SRÓDMIEŚCIE)

STRUKTURA PRZESTRZENNA OBSZARÓW (OBIEKTÓW) O STATUSIE OCHRONNYM I POTENCJALE OCHRONNYM

-  OBSZAR STREFY "A" OBJĘTY ŚCISŁĄ OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
-  OBIEKTY WPISANE DO GM. EWIDENCJI ZABYTKÓW

SYSTEM TRANSPORTOWY

-  WAŻNE ULICE MIEJSKIE ZBIORCZE KDZ I LOKALNE KDL
-  POZOSTAŁE ULICE
-  PROJEKTOWANE TRASY PIESZO - ROWEROWE



STUDIO DZ Daniel Załuski

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO gminy Nowy Staw dla fragmentu miasta Nowy Staw w rejonie ul. Wita Stwosza i Gdańskiej		
ZLECENIODAWCA Urząd Miejski w Nowym Stawie	GŁÓWNY PROJEKTANT WSPÓLPROJEKTANT	dr hab. inż. arch. Daniel Załuski, prof. PG upr. urb. nr 1504, POIU nr G-012/2002 mgr inż. arch. Agnieszka Durejko POIU nr G-316/2014 mgr inż. arch. Joanna Sówka-Sowińska POIU nr G-315/2014

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. Wita Stwosza i Gdańskiej

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 pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Staw dla fragmentu miasta Nowy Staw w rejonie ul. Obrońców Westerplatte” (od 3 sierpnia do 24 sierpnia 2020 r.) oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (t.j. do 7 września 2020 r.), nie wniesiono uwag na piśmie. Natomiast w trakcie debaty publicznej wniesiono do protokołu do ustaleń projektu planu miejscowego ustną uwagę, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. W okresie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Staw dla fragmentu miasta Nowy Staw w rejonie ul. Obrońców Westerplatte” (od 14 grudnia 2020 r. do 4 stycznia 2021 r.) oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (t.j. do 18 stycznia 2021 r.), nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Rozpatruje się złożoną uwagę w pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w następujący sposób:

Uwaga osoby fizycznej złożona ustnie do protokołu w trakcie debaty publicznej w dniu 10 sierpnia 2020 r. w zakresie podniesienia parametrów zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinne, realizowanego na działce nr 110/21, zgodnie z pozwoleniem na budowę i ze stanem faktycznym

- uwaga została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Stwierdzono, iż uwaga jest zasadna. W związku z powyższym uszczegółowiono ustalenia planu dla dz. nr 110/21, a następnie ponowiono uzgodnienie planu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Po uzyskaniu pozytywnego uzgodnienia projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

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. Wita Stwosza i Gdańskiej

Na obszarze miejscowego planu nie występują urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 239/XXXIII/2021

Rady Miejskiej w Nowym Stawie

z dnia 2 lutego 2021 r.

Zalacznik4.xml

Na podstawie art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.) zbiór danych przestrzennych zawartych w planie jest zlokalizowany na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Nowym Stawie:

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 z późn. zm.).

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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;

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. Wita Stwosza i Gdańskiej 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;
- 11) 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. Wita Stwosza i Gdańskiej 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. Wita Stwosza i Gdańskiej, 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 2019 r. 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 przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową 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 – nie dotyczy. Plan 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 2019 r. 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 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. Wita Stwosza i Gdańskiej 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 2020 r. poz. 1333 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. Wita Stwosza i Gdańskiej” opracowana w trakcie sporządzania planu.

3. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Staw dla fragmentu miasta Nowy Staw w rejonie ul. Wita Stwosza i Gdańskiej podjęto na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Nowym Stawie Nr 124/XVII/2019 z dnia 17 grudnia 2019r. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową 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 (t.j. uchwała nr 159/XXIII/2020 Rady Miejskiej w Nowym Stawie z dnia 26 maja 2020 r.). Wyrys 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 po raz pierwszy do publicznego wglądu w dniach od 3 sierpnia do 24 sierpnia 2020r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu ustaleniami przeprowadzono w dniu 10 sierpnia 2020 r. Uwagi można było składać w okresie 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 7 września 2020r.). W wyniku uwagi wniesionej ustnie do protokołu w czasie debaty publicznej, uszczegółowiono ustalenia planu dla dz. nr 110/21. W związku z powyższym ponowiono uzgodnienie planu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Po uzyskaniu pozytywnego uzgodnienia projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 grudnia 2020r. do 4 stycznia 2021r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu ustaleniami przeprowadzono w dniu 21 grudnia 2020r. Uwagi można było składać w okresie 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 18 stycznia 2021r.). Do planu nie wniesiono uwag 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.

Wymagana na podstawie art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lokalizacja zbioru danych przestrzennych zawartych w planie, stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Marek Szczeciński