

UCHWAŁA NR 364/XLIX/2022
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM STAWIE

z dnia 21 czerwca 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) Rada Miejska w Nowym Stawie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr 236/XXXII/2021 Rady Miejskiej w Nowym Stawie z dnia 12 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmienioną uchwałą nr 251/XXXIV/2021 Rady Miejskiej w Nowym Stawie z dnia 26 marca 2021 r., 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 wsi Myszewo, zwany dalej planem.

2. Planem są objęte tereny o powierzchni 21,50 ha.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę usługową, zabudowę usług kultu religijnego, cmentarz, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, zieleni urządzonej, śródlądowe wody powierzchniowe, niezbędną infrastrukturę 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;
- 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 ochrony przyrody;
- 2) obszary przestrzeni publicznych wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Staw;
- 3) tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

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;

- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków;
- 4) obowiązująca linia zabudowy – maksymalna linia zabudowy, na której należy zlokalizować elewację (lico budynku), z uwzględnieniem wymogów dla maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) adaptacja - proces budowlany polegający na dostosowaniu obiektu budowlanego do pełnienia innej funkcji niż pierwotna lub na przystosowaniu obiektu budowlanego do aktualnych wymagań technicznych i funkcjonalnych, przy maksymalnym zachowaniu walorów zabytkowych obiektu budowlanego, bez uszczerbku na wartościach chronionych. Działania adaptacyjne winny umożliwić bieżącą konserwację i ochronę przed dewastacją. Zakazuje się termomodernizacji elewacji zewnętrznych i tynkowania budynków zabytkowych o elewacji ceramicznej i w konstrukcji szachulcowej lub z szalunkiem drewnianym albo z detalem architektonicznym. W zakresie działań adaptacyjnych dopuszcza się remonty i przebudowę wewnątrz z poszanowaniem zabytkowych elementów wystroju wnętrza, takich jak klatka schodowa, posadzki czy detal kowalski, ślusarski, ciesielski, stolarski, okładziny ścienne wraz z poszanowaniem zabytkowej konstrukcji nośnej.

4. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z własnych ujęć wody lub z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej ścieki sanitarne należy gromadzić w zbiornikach bezodpływowych lub lokalnych oczyszczalniach ścieków, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej, zbiorniki należy zlikwidować, a budynki podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - powierzchniowo do gruntu. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku spływu wód opadowych na sąsiednie działki inwestor jest zobowiązany zastosować na swojej działce studnie chłonne lub zbiorniki. Dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych i roztopowych, pochodzących z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania do celów gospodarczych;
- 4) zaopatrzenie w ciepło - niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii. Wolnostojące urządzenia pozyskujące energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą posiadać mocy większej niż 500 kW, urządzenia inne niż wolnostojące mogą posiadać moc dowolną. 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;
- 5) gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii. Wolnostojące urządzenia pozyskujące energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą posiadać mocy większej niż 500 kW, urządzenia inne niż wolnostojące mogą posiadać moc dowolną. 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;
- 7) dopuszcza się realizację kubaturowych stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy tej działki;
- 8) w pasach stref ochronnych napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia, wyznaczonych na rysunku planu, o szerokości 14,0 m (t.j. po 7,0 m od osi linii w każdą stronę), obowiązuje zakaz nowej zabudowy w wyłączeniu obiektów elektroenergetycznych. Zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przecinających strefy. Dopuszcza się likwidację stref po przeniesieniu, skablowaniu lub likwidacji linii;
- 9) na obszarze planu mogą występować niezainwentaryzowane dreny i sączki drenarskie. W przypadku ich przerwania należy je przebudować, przywracając spójność systemu drenarskiego;
- 10) 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. Ich wysokość nie może być wyższa niż 15,0 m.

5. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje realizacja zjazdów z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
- 2) obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek budowlanych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, przy czym:
 - a) dla zabudowy zagrodowej należy przyjąć minimum 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny,
 - b) dla lokali usługowych, z wyłączeniem usług kultu religijnego, 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.),
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przyjąć minimum 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny,
 - d) dla terenów zieleni urządzonej, cmentarza i usług kultu religijnego należy przyjąć nie mniej niż 2 miejsca na terenie publicznych dróg gminnych lub gminnych dróg wewnętrznych we wsi Myszewo,
 - 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 miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy rozumieć miejsca postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych,
 - f) przez miejsca postojowe należy rozumieć miejsca na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (np. w formie garażu wolno stojącego, garażu wbudowanego lub przybudowanego do budynku o innej funkcji) lub pod wiatą.

6. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) ustala się wielkość nowej działki przeznaczonej na cele mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, usługowe lub rolnicze nie mniejszą niż 3000m²;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu nowej działki przeznaczonej na cele mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, usługowe lub rolnicze, liczoną od przyległej drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, nie mniejszą niż 30m;
- 3) ustala się kąt położenia granic nowej działki przeznaczonej na cele mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, usługowe lub rolnicze w stosunku do pasa drogowego przyległej drogi publicznej lub drogi wewnętrznej nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 135°;
- 4) wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, usługowe lub rolnicze, lub w celu regulacji granic,
- 5) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, podane powyżej;
- 6) dla działek przeznaczonych pod zielenią urządzonej, śródlądowe wody powierzchniowe, 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 zielenią urządzonej, śródlądowe wody powierzchniowe, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się dowolną wielkość;
- 2) dla działek przeznaczonych na cele mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, usługowe lub rolnicze ustala się wielkość nie mniejszą niż 3000m²;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu nowej działki przeznaczonej na cele mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, usługowe lub rolnicze, liczoną od przyległej drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, nie mniejszą niż 30m;

- 4) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki;
- 5) ustala się kąt położenia granic nowej działki przeznaczonej na cele mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, usługowe lub rolnicze w stosunku do pasa drogowego przyległej drogi publicznej lub drogi wewnętrznej nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 135°.

8. Ustalenia i zalecenia w zakresie ochrony środowiska:

- 1) obowiązuje w maksymalnym zakresie ochrona i utrzymanie istniejących skupisk zadrzewień i zakrzewień;
- 2) obowiązuje ochrona istniejących cieków wodnych, oczek wodnych i rowów melioracyjnych, stanowiących lokalne korytarze ekologiczne o charakterze łącznikowym dla powiązań struktury przyrodniczej. Dopuszcza się przebudowę rowów lub cieków wodnych pod warunkiem zachowania przepływu wód. Obowiązuje zachowanie otwartych koryt rowów i cieków wodnych. Dopuszcza się miejscowe skanalizowanie rowów lub cieków wodnych w celu realizacji przejazdów, pod warunkiem zachowania przepływu wód. Obowiązuje w maksymalnym zakresie ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień i zakrzewień porastających wzdłuż istniejących cieków wodnych, oczek wodnych i rowów melioracyjnych;
- 3) obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 4) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 5) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 6) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;
- 7) lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej i występowanie pól elektroenergetycznych nie może być uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska.

9. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska kulturowego:

- 1) fragment planu znajduje się w „strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Myszewo; strefie ochrony archeologicznej”, którą oznaczono na rysunku planu. Przez układ ruralistyczny należy rozumieć przestrzenne założenie wiejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym sieci dróg. W strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Myszewo obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznego układu przestrzennego i jego historycznej struktury,
 - b) rewitalizacja i konserwacja zachowanych, głównych elementów układu przestrzennego,
 - c) zachowanie zieleni komponowanej w układzie ruralistycznym,
 - d) zachowanie i ochrona historycznej sieci drożnej oraz historycznej sieci melioracyjnej,
 - e) zachowanie i ochrona historycznych podziałów parcelacyjnych,
 - f) usunięcie lub przebudowa obiektów dysharmonijnych,
 - g) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej,
 - h) należy utrzymać proporcje nowej i przebudowywanej zabudowy w skali dostosowanej do historycznej zabudowy zagrodowej,
 - i) tworzenie terenów zielonych poprzez tworzenie zieleni przydomowej,
 - j) parametry nowej zabudowy (wysokość, poziom posadowienia parteru, proporcje obrysów zewnętrznych, kształt dachów i ich układ w stosunku do drogi, pokrycie itp.) należy dostosować do geometrii historycznej zabudowy, zlokalizowanej w układzie ruralistycznym;
- 2) w strefie ochrony archeologicznej roboty budowlane lub ziemne albo zmiana dotychczasowej działalności, mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia archeologicznych nawarstwień kulturowych

wymagają prowadzenia badań archeologicznych. na zasadach uregulowanych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

- 3) na obszarze objętym planem znajduje się „kościół filialny p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego wraz z cmentarzem, układem zieleni wysokiej i bramą”, wpisany do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod numerem 814. Na rysunku planu wyróżniono budynek kościoła oznaczony jako „budynek wpisany do rejestru zabytków”, bramę oznaczoną jako „obiekt wpisany do rejestru zabytków” oraz teren cmentarza oznaczony jako „obszar wpisany do rejestru zabytków”. Obszar, budynek i obiekt zabytkowy podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej. Wymagane jest trwałe zachowanie formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu wpisanego do rejestru zabytków. Wszelkie działania w obiekcie, wpisanym do rejestru zabytków, podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków”, tj. budynki mieszkalne na posesjach nr 14/16 i 44, obora na posesji nr 16 oraz dawna kuźnia (obecnie budynek gospodarczy) na posesji nr 11, stanowią reliktów XIX i XX-wiecznej zabudowy ruralistycznej i są ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Szczegółowe ustalenia dla chronionych budynków znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe” dla danego terenu;
- 5) budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno – kulturowych współtworzące klimat zabudowy wsi Myszewo”, tj. budynki mieszkalne na posesjach nr 12, 26, 30 i 32 (teren 10MN,U/RM), na posesji nr 33 (teren 14MN,U/RM) oraz na posesjach nr 7, 11 i 15 (teren 26MN,U/RM), budynki mieszkalno - gospodarcze na posesji nr 45 (teren 1RM), na posesji nr 42 (teren 7RM), na posesji nr 27 (teren 14MN,U/RM) i na posesji nr 9 (teren 26MN,U/RM), budynki gospodarcze na posesji nr 44 (teren 5MN,U/RM), na posesjach nr 14 i 24 (teren 10MN,U/RM), na posesji nr 29 (teren 14MN,U/RM) oraz na posesjach nr 7 i 15 (teren 26MN,U/RM), stanowią reliktów XIX i XX-wiecznej zabudowy ruralistycznej i są chronione ustaleniami niniejszego planu. Szczegółowe ustalenia dla chronionych budynków znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe” dla danego terenu;
- 6) wymagana jest ochrona i uzupełnianie istniejącego, historycznego drzewostanu o gatunki lokalne. Dopuszcza się niezbędną sanitarną wycinkę drzewostanu w przypadku zagrożenia życia i mienia, pod warunkiem jego zrekompensowania w postaci nowych nasadzeń. Obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej 1:1 z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem warunków siedliskowych. Obowiązuje zakaz ogławiania drzew, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne (pielęgnacyjne), przy czym zakaz ogławiania nie dotyczy wierzb. Prace przy historycznym drzewostanie, oznaczonym na rysunku planu jako „historyczny drzewostan do zachowania i ochrony”, wymagają zgłoszenia zgodnie z przepisami odrębnymi. Wymagane jest odtworzenie historycznych alei lub szpalerów w ciągach drogi publicznej i dróg wewnętrznych, objętych planem.

10. Ustalenia inne:

- 1) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, nie stanowiącej samowoli budowlanych, z dopuszczeniem jej remontów i przebudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, niezgodnych z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie miejscowym;
- 3) dopuszcza się realizację podziemnych obiektów budowlanych nie będących budynkami, naziemnych budowli stanowiących zagospodarowanie terenu i infrastrukturę techniczną;
- 4) dopuszcza się realizację zbiorników hodowlanych, rekreacyjnych, retencyjnych i p-poż.;
- 5) 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 **1RM** o powierzchni 0,51 ha, **2RM** o powierzchni 0,43 ha, **4RM** o powierzchni 1,74 ha, **7RM** o powierzchni 0,59 ha, **9RM** o powierzchni 0,90 ha i **15RM** o powierzchni 0,38 ha:

- 1) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) teren 7RM znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Myszewo; w strefie ochrony archeologicznej, w związku z powyższym obowiązują ustalenia ogólne z §2. ust. 9;

- 3) budynek mieszkalno - gospodarczy na posesji nr 45 (teren 1RM), oznaczony na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno – kulturowych współtworzące klimat zabudowy wsi Myszewo”, stanowi relikw zagrody holenderskiej, współtworzy historyczny klimat wsi i stanowi relikw historycznej zabudowy ruralistycznej. Budynek ten przeznaczony jest do ochrony i zachowania. Ochronie podlega historyczna bryła budynku, historyczny kształt, proporcje głównego dachu, historyczne elewacje zewnętrzne i materiał elewacyjny (drewno, tynk, cegła), historyczny detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych. Należy wymienić pokrycie zabytkowych dachów na dachówkę w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego o matowym wykończeniu. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku. Dopuszcza się adaptację i harmonijną rozbudowę budynku, przy czym części rozbudowane winny gabarytami, kolorystyką i materiałem elewacji zewnętrznych, kolorystyką i pokryciem dachów nawiązywać do części historycznych budynku;
- 4) budynek mieszkalno - gospodarczy na posesji nr 42 (teren 7RM), oznaczony na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno – kulturowych współtworzące klimat zabudowy wsi Myszewo”, stanowi relikw zagrody holenderskiej, współtworzy historyczny klimat wsi i stanowi relikw historycznej zabudowy ruralistycznej. Budynek ten przeznaczony jest do ochrony i zachowania. Ochronie podlega historyczna bryła budynku, historyczny kształt, proporcje głównego dachu, historyczne elewacje zewnętrzne i materiał elewacyjny (cegła), historyczny detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych. Należy wymienić pokrycie zabytkowych dachów na dachówkę w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego o matowym wykończeniu. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku. Dopuszcza się adaptację i harmonijną rozbudowę budynku, przy czym części rozbudowane winny gabarytami, kolorystyką i materiałem elewacji zewnętrznych, kolorystyką i pokryciem dachów nawiązywać do części historycznych budynku;
- 5) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej, dopuszcza się realizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy tych działek;
- 6) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;
- 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% obszaru działki budowlanej jako powierzchni czynnej biologicznie;
- 8) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 20%;
- 9) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy do 0,6;
- 10) w zabudowie zagrodowej wielobudynkowej obowiązuje wymóg lokalizacji budynków gospodarczych i inwentarskich prostopadle lub równolegle do budynku mieszkalnego, z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego. Obowiązuje zakaz realizacji budynków wewnątrz dziedzińca wewnętrznego. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i inwentarskich w głębi działki budowlanej w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca. Zamiennie dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej na wzór zagrody holenderskiej, tj. w układzie jednobudynkowym, z domem mieszkalnym i gospodarczym połączonym w jednej linii;
- 11) obowiązuje wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych maksymalnie do 9,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich maksymalnie do 12,0 m,
 - c) dla garaży maksymalnie do 5,0 m,
 - d) dla wolno stojących lub przybudowanych obiektów budowlanych nie będących budynkami maksymalnie do 15,0 m;
- 12) obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do nowych budynków: nie większy niż 0,60 m. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego poziomu posadzki parteru;
- 13) dla budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dla garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 14) główną bryłą budynku należy kształtować na rzucie prostokąta;

- 15) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, w tym krzyżujące się, proste. Dla budynków mieszkalnych ustala się symetryczne nachylenie połaci dachowych od 30° do 45°. Dla pozostałych budynków ustala się symetryczne nachylenie połaci dachowych od 30° do 45° lub od 18° do 25°, przy czym dla dachów z połaciami dachowymi od 18° do 25° ustala się realizację ścianki kolankowej o wysokości 0,8 -1,8 m. Obowiązuje krycie dachów dachówką. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych i matowych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy) lub szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych. Obowiązuje zakaz budowy wystawek i lukarn. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych dachów; w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy dopuszcza się zachowanie i kontynuację tych dachów; w przypadku ich nadbudowy ustala się dachy zgodne z ustaleniami planu. Dla istniejących budynków krytych blachą lub papą, dopuszcza się zachowanie i kontynuację krycia blachą lub papą;
- 16) obowiązuje wykończenie elewacji w tynku (kolorystyka ograniczona do naturalnych odcieni bieli, beży, jasnych szarości lub ugrów z palety barw ziemi o niskim nasyceniu), cegle, kamieniu (w części cokołowej) lub drewnie.

§ 4. Ustalenia dla terenów o symbolach **3WS** o powierzchni 0,25 ha, **6WS** o powierzchni 0,08 ha, **13WS** o powierzchni 0,13 ha, **17WS** o powierzchni 0,11 ha, **19WS** o powierzchni 0,07 ha, **22WS** o powierzchni 0,01 ha, **23WS** o powierzchni 0,11 ha i **25WS** o powierzchni 0,20 ha:

- 1) teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) fragment terenu 13WS oraz tereny 6WS, 17WS, 19WS, 22WS, 23WS i 25WS znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Myszewo; w strefie ochrony archeologicznej, w związku z powyższym obowiązują ustalenia ogólne z §2. ust. 9;
- 3) tereny 19WS, 22WS i fragment terenu 23WS znajdują się w strefie I ochrony sanitarnej wokół cmentarza. W strefie obowiązują zakazy i ograniczenia zgodne z przepisami o cmentarzach i chowaniu zmarłych;
- 4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, dla której obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0 m.

§ 5. Ustalenia dla terenów o symbolach **5MN,U/RM** o powierzchni 2,04 ha, **10MN,U/RM** o powierzchni 4,83 ha, **14MN,U/RM** o powierzchni 1,54 ha, **20MN,U/RM** o powierzchni 0,26 ha i **26MN,U/RM** o powierzchni 2,91 ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) tereny 5MN,U/RM, 10MN,U/RM, 14MN,U/RM, 20MN,U/RM i 26MN,U/RM znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Myszewo; w strefie ochrony archeologicznej, w związku z powyższym obowiązują ustalenia ogólne z §2. ust. 9;
- 3) na terenach 14MN,U/RM i 20MN,U/RM obowiązuje nakaz realizacji jednej linii zabudowy, zgodnie z jej historycznym rozmieszczeniem;
- 4) budynek mieszkalny na posesji nr 44, znajdujący się na terenie 5MN,U/RM, budynek mieszkalny na posesji nr 14/16 i obora na posesji nr 16, znajdujące się na terenie 10MN,U/RM oraz budynek dawnej kuźni (obecnie budynek gospodarczy) na posesji nr 11, znajdujący się na terenie 26MN,U/RM, oznaczone na rysunku planu jako „budynki zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków” stanowią relikty XIX i XX-wiecznej zabudowy ruralistycznej i są ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Budynki te przeznaczone są do ochrony i zachowania. Ochronie podlega historyczna bryła i kolorystyka budynków, historyczny kształt, proporcje i pokrycie dachu głównego, historyczne elewacje zewnętrzne i materiał elewacyjny (drewno, cegła, tynk), historyczny detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych. Obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków. Dopuszcza się wyłącznie adaptację budynków;
- 5) budynki mieszkalne na posesjach nr 30 i 32 (teren 10MN,U/RM) oraz na posesji nr 33 (teren 14MN,U/RM), budynki gospodarcze na posesji nr 44 (teren 5MN,U/RM), oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno – kulturowych współtworzące klimat zabudowy wsi Myszewo”, stanowią relikty zagrody, współtworzą historyczny klimat wsi i stanowią relikty historycznej zabudowy ruralistycznej. Budynki te przeznaczone są do ochrony i zachowania. Ochronie podlega historyczna bryła budynków, historyczny kształt, proporcje głównych dachów, historyczne elewacje zewnętrzne i materiał elewacyjny (cegła, drewno, cegła, tynk), historyczny detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych. Należy wymienić pokrycie zabytkowych dachów na

dachówkę w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego o matowym wykończeniu. Obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków. Dopuszcza się wyłącznie adaptację budynków;

- 6) budynki mieszkalne na posesjach nr 12 i 26 (teren 10MN,U/RM) oraz na posesjach nr 7, 11 i 15 (teren 26MN,U/RM), oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno – kulturowych współtworzące klimat zabudowy wsi Myszewo”, współtworzą historyczny klimat wsi i stanowią relikty historycznej zabudowy ruralistycznej. Budynki te przeznaczone są do ochrony i zachowania. Ochronie podlega historyczna bryła budynków, historyczny kształt, proporcje głównych dachów, historyczne elewacje zewnętrzne i materiał elewacyjny (drewno, cegła, tynk), historyczny detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych. Należy wymienić pokrycie zabytkowych dachów na dachówkę w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego o matowym wykończeniu. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynków. Dopuszcza się harmonijną adaptację i rozbudowę budynków, przy czym części rozbudowane winny gabarytami, kolorystyką i materiałem elewacji zewnętrznych, kolorystyką i pokryciem dachów nawiązywać do części historycznych budynków;
- 7) budynki mieszkalno - gospodarcze na posesji nr 27 (teren 14MN,U/RM) i na posesji nr 9 (teren 26MN,U/RM), oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno – kulturowych współtworzące klimat zabudowy wsi Myszewo”, stanowią relikty zagród holenderskich, współtworzą historyczny klimat wsi i stanowią relikty historycznej zabudowy ruralistycznej. Budynki te przeznaczone są do ochrony i zachowania. Ochronie podlega historyczna bryła budynków, historyczny kształt, proporcje głównych dachów, historyczne elewacje zewnętrzne i materiał elewacyjny (drewno, cegła, tynk), historyczny detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych. Należy wymienić pokrycie zabytkowych dachów na dachówkę w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego o matowym wykończeniu. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynku. Dopuszcza się adaptację i harmonijną rozbudowę budynków, przy czym części rozbudowane winny gabarytami, kolorystyką i materiałem elewacji zewnętrznych, kolorystyką i pokryciem dachów nawiązywać do części historycznych budynków;
- 8) budynki gospodarcze na posesjach nr 14 i 24 (teren 10MN,U/RM), na posesji nr 29 (teren 14MN,U/RM) oraz na posesjach nr 7 i 15 (teren 26MN,U/RM), oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno – kulturowych współtworzące klimat zabudowy wsi Myszewo”, współtworzą historyczny klimat wsi i stanowią relikty historycznej zabudowy ruralistycznej. Budynki te przeznaczone są do ochrony i zachowania. Ochronie podlega historyczna bryła budynków, historyczny kształt, proporcje głównych dachów, historyczne elewacje zewnętrzne i materiał elewacyjny (drewno, cegła, tynk), historyczny detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych. Należy wymienić pokrycie zabytkowych dachów na dachówkę w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego o matowym wykończeniu. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynków. Dopuszcza się adaptację i harmonijną rozbudowę budynków, przy czym części rozbudowane winny gabarytami, kolorystyką i materiałem elewacji zewnętrznych, kolorystyką i pokryciem dachów nawiązywać do części historycznych budynków;
- 9) fragmenty terenów 10MN,U/RM, 20MN,U/RM i 26MN,U/RM znajdują się w strefie I ochrony sanitarnej wokół cmentarza. W strefie obowiązują zakazy i ograniczenia zgodne z przepisami o cmentarzach i chowaniu zmarłych;
- 10) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej, dopuszcza się realizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy tych działek;
- 11) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;
- 12) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% obszaru działki budowlanej jako powierzchni czynnej biologicznie;
- 13) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 20%;
- 14) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy do 0,6;
- 15) w zabudowie zagrodowej wielobudynkowej obowiązuje wymóg lokalizacji budynków gospodarczych i inwentarskich prostopadle lub równolegle do budynku mieszkalnego, z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego. Obowiązuje zakaz realizacji budynków wewnątrz dziedzińca wewnętrznego. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i inwentarskich w głębi działki budowlanej w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca. Zamiennie dopuszcza się

lokalizację zabudowy zagrodowej na wzór zagrody holenderskiej, tj. w układzie jednobudynkowym, z domem mieszkalnym i gospodarczym połączonym w jednej linii;

16) obowiązuje wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych maksymalnie do 9,0 m,

b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich maksymalnie do 12,0 m,

c) dla garaży maksymalnie do 5,0 m,

d) dla wolno stojących lub przybudowanych obiektów budowlanych nie będących budynkami maksymalnie do 15,0 m;

17) obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do nowych budynków: nie większy niż 0,60 m. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego poziomu posadzki parteru;

18) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych, usługowych, gospodarczych i inwentarskich obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dla garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

19) główną bryłę budynku należy kształtować na rzucie prostokąta;

20) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, w tym krzyżujące się, proste. Dla budynków mieszkalnych ustala się symetryczne nachylenie połaci dachowych od 30° do 45°. Dla pozostałych budynków ustala się symetryczne nachylenie połaci dachowych od 30° do 45° lub od 18° do 25°, przy czym dla dachów z połaciami dachowymi od 18° do 25° ustala się realizację ścianki kolankowej o wysokości 0,8 -1,8 m. Obowiązuje krycie dachów dachówką. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych i matowych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy) lub szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych. Obowiązuje zakaz budowy wystawek i lukarn. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych dachów; w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy dopuszcza się zachowanie i kontynuację tych dachów; w przypadku ich nadbudowy ustala się dachy zgodne z ustaleniami planu. Dla istniejących budynków krytych blachą lub papą, dopuszcza się zachowanie i kontynuację krycia blachą lub papą;

21) obowiązuje wykończenie elewacji w tynku (kolorystyka ograniczona do naturalnych odcieni bieli, beży, jasnych szarości lub ugrów z palety barw ziemi o niskim nasyceniu), cegle, kamieniu (w części cokołowej) lub drewnie.

§ 6. Ustalenia dla terenu o symbolu **8E** o powierzchni ok. 0,01 ha:

1) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (trafostacja);

2) obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 15,0 m.

§ 7. Ustalenia dla terenów o symbolach **11ZP** o powierzchni 0,21 ha, **12ZP** o powierzchni 0,14 ha, **16ZP** o powierzchni 0,23 ha, **18ZP** o powierzchni 0,03 ha i **24ZP** o powierzchni 0,25 ha:

1) teren zieleni urządzonej;

2) fragment terenu 12ZP oraz tereny 11ZP, 16ZP, 18ZP i 24ZP znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Myszewo; w strefie ochrony archeologicznej, w związku z powyższym obowiązują ustalenia ogólne z §2. ust. 9;

3) obowiązuje zakaz realizacji budynków;

4) obowiązuje powierzchnia czynna biologicznie nie mniejsza niż 90% powierzchni działki budowlanej;

5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, dla której obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0 m.

§ 8. Ustalenia dla terenu o symbolu **21UK,ZC** o powierzchni 0,52 ha:

1) teren zabudowy usług kultu religijnego lub cmentarz. Zagospodarowanie cmentarza winno być zrealizowane zgodnie z przepisami o cmentarzach i chowaniu zmarłych;

2) na terenie znajduje się „kościół filialny p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego wraz z cmentarzem, układem zieleni wysokiej i bramą”, wpisany do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod numerem 814. Na rysunku planu wyróżniono budynek kościoła oznaczony jako „budynek wpisany do rejestru zabytków”, bramę

oznaczoną jako „obiekt wpisany do rejestru zabytków” oraz teren cmentarza oznaczony jako „obszar wpisany do rejestru zabytków”. Obszar, budynek, obiekt zabytkowy i układ zieleni wysokiej podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej. Wymagane jest trwałe zachowanie formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu wpisanego do rejestru zabytków. Wszelkie działania w obiekcie, wpisanym do rejestru zabytków, podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

- 3) obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków;
- 4) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 5% obszaru działki budowlanej jako powierzchni czynnej biologicznie.

§ 9. Ustalenia dla publicznych dróg dojazdowych o symbolach **01KDD** o powierzchni 0,15 ha, **07KDD** o powierzchni 0,28 ha i **08KDD** o powierzchni 0,07 ha:

- 1) obowiązuje szerokość dróg 01KDD i 08KDD w istniejących liniach rozgraniczających;
- 2) obowiązuje szerokość drogi 07KDD nie mniejsza niż 4,5m i nie większa niż 20m;
- 3) drogi 07KDD i 08KDD znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Myszewo; w strefie ochrony archeologicznej, w związku z powyższym obowiązują ustalenia ogólne z §2. ust. 9.

§ 10. Ustalenia dla dróg wewnętrznych o symbolach **02KDW** o powierzchni 0,13 ha, **04KDW** o powierzchni 0,06 ha, **05KDW** o powierzchni 0,07 ha, **06KDW** o powierzchni 0,12 ha, **09KDW** o powierzchni 0,23 ha i **010KDW** o powierzchni 0,05 ha:

- 1) obowiązuje szerokość drogi 02KDW nie mniejsza niż 8m i nie większa niż 16m;
- 2) obowiązuje szerokość drogi 04KDW nie mniejsza niż 8m i nie większa niż 13m;
- 3) obowiązuje szerokość dróg 05KDW, 06KDW i 10KDW w istniejących liniach rozgraniczających;
- 4) obowiązuje szerokość drogi 09KDW nie mniejsza niż 5m i nie większa niż 13m;
- 5) drogi 04KDW, 06KDW, 09KDW i 010KDW znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Myszewo; w strefie ochrony archeologicznej, w związku z powyższym obowiązują ustalenia ogólne z §2. ust. 9.;
- 6) drogi stanowią jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej.

§ 11. Ustalenia dla publicznej drogi lokalnej o symbolu **03KDL** o powierzchni 1,85 ha:

- 1) obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających;
- 2) fragment drogi znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Myszewo; w strefie ochrony archeologicznej, w związku z powyższym obowiązują ustalenia ogólne z §2. ust. 9.;
- 3) wymagana jest ochrona i uzupełnianie istniejącego, historycznego drzewostanu o gatunki lokalne. Dopuszcza się niezbędną sanitarną wycinkę drzewostanu w przypadku zagrożenia życia i mienia, pod warunkiem jego zrekompensowania w postaci nowych nasadzeń. Obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej 1:1 z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem warunków siedliskowych. Obowiązuje zakaz ogławiania drzew, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne (pielęgnacyjne), przy czym zakaz ogławiania nie dotyczy wierzb. Prace przy historycznym drzewostanie, oznaczonym na rysunku planu jako „historyczny drzewostan do zachowania i ochrony”, wymagają zgłoszenia zgodnie z przepisami odrębnymi. Wymagane jest odtworzenie historycznej alei w ciągu drogi publicznej.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 12. Dla gruntów komunalnych i Skarbu Państwa 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.

§ 13.1. 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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 364/XLIX/2022
Rady Miejskiej w Nowym Stawie
z dnia 21 czerwca 2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Stawie
w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
Nowy Staw dla fragmentu wsi Myszewo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Nowym Stawie rozstrzyga, co następuje:

W okresie wyłożenia projektu w/w planu do publicznego wglądu w dniach od 9 maja do 30 maja 2022 r. oraz w okresie 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 13 czerwca 2022 r.) wpłynęła jedna uwaga.

1. uwaga złożona w dniu 12.05.2022r. (data wpływu 13.05.2022r., L.dz. 4300/2022) do ustaleń planu, w zakresie dopuszczenia zabudowy na terenie działki 98/2, obręb Myszewo (teren 15RM), zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy przez Burmistrza Nowego Stawu nr 23/2000 z dn. 15.12.2000r. i wydaną decyzją o pozwoleniu na budowę przez Starostę Malborskiego nr 158/2021 z dn. 24.05.2021r. oraz realizowaną inwestycją w zakresie budynku gospodarczego w ramach rozbudowy istniejącego siedliska rolniczego - **została uwzględniona.**

Uzasadnienie:

Dla przedmiotowej działki budowlanej wydano prawomocną decyzję o warunkach zabudowy przez Burmistrza Nowego Stawu nr 23/2000 z dn. 15.12.2000r. i prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę przez Starostę Malborskiego nr 158/2021 z dn. 24.05.2021r., a realizacja budynku gospodarczego w ramach rozbudowy istniejącego siedliska rolniczego jest już na etapie stanu surowego otwartego, zatem cała bryła budynku już powstała (budynek o wysokości 9,5m). Dopuszczenie zabudowy na terenie 15RM nie zakłóci ładu przestrzennego. Teren ten nie znajduje się na żadnych obszarach chronionych ze względów konserwatorskich lub przyrodniczych. Planowana i realizowana zabudowa będzie posiadała gabaryty zachowujące zasadę dobrego sąsiedztwa. Dzięki uwzględnieniu uwagi zostaną zachowane prawa nabyte właścicieli nieruchomości.

W wyniku rozpatrzenia uwagi wprowadzono zmiany do projektu planu. Przyjęto, iż zmiany projektu planu są nieistotne i nie wymagają ponowienia procedury sporządzenia planu. Stanowisko to ma potwierdzenie w orzecznictwie sądowym: „Powtórzenie czynności ponownego wykładania projektu planu powinno zatem następować tylko w sytuacji daleko idących zmian projektu, zmieniających jego koncepcję lub prowadzących w zasadzie do sporządzenia projektu planu w nowej postaci. co w niniejszym stanie faktycznym nie ma miejsca, gdyż stopień modyfikacji treści projektu uchwały jest nieznaczny w kontekście zakresu obszaru całego planu i jest spójny z założeniami, które przyświecały organowi, który przystąpił do sporządzenia planu” (zob. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz, pod red. prof. Z. Niewiadomskiego, C. H. Beck Warszawa 2015 r., s. 201; zob. też wyrok NSA z dnia 2 października 2012 r., sygn. II OSK 1426/12, LEX nr 12341421).

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Stawie
o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które
należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
Gminy Nowy Staw dla fragmentu wsi Myszewo**

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH
PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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 2022 r. poz. 559 z późn. zm.).

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

- 1) gminne drogi publiczne, służące do obsługi terenów przyległych;
- 2) sieć wodociągową, służącą do obsługi terenów przyległych;
- 3) sieć kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów przyległych;
- 4) oświetlenie gminnych dróg publicznych;
- 5) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej, odwadniającej gminne drogi publiczne i tereny przyległe;
- 6) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej, odwadniającej tereny objęte planem.

§ 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 2021r. poz. 305 z późn. zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne wieloletnie są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 364/XLIX/2022

Rady Miejskiej w Nowym Stawie

z dnia 21 czerwca 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

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 2022 r. poz. 503) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 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 2022 r. poz. 503) 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 wsi Myszewo” 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 wsi Myszewo” 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 wsi Myszewo”, 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 pkt 1 w zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - spełniono. Obszar planu miejscowego przeznaczony pod usługową, zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych znajduje się w obrębie planowanej i istniejącej zabudowy wsi Myszewo.

Ustalenia art. 1 ust. 4 pkt 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 pkt 3 w zakresie zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – spełniono. W obrębie planu znajdują się drogi publiczne – przestrzenie ogólnodostępne, po których mogą przemieszczać się piesi i rowerzyści.

Ustalenia art. 1 ust. 4 pkt 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 wsi Myszewo o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i stanowić będzie uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Ustalenia art. 1 ust. 4 pkt 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 wsi Myszewo” 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. 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 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 wsi Myszewo” opracowana w trakcie sporządzania planu.

3. Opracowanie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Staw dla fragmentu wsi Myszewo” podjęto na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Nowym Stawie Nr 236/XXXII/2021 z dnia 12 stycznia 2021 r. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę usługową, zabudowę usług kultu religijnego, cmentarz, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, zieleń urządzoną, śródlądowe wody powierzchniowe, niezbędną infrastrukturę 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 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 2022 r. poz. 503). 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.). Wyrus 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 9 maja do 30 maja 2022 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu ustaleniami przeprowadzono w dniu 12 maja 2022 r. Uwagi można było składać w okresie 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 13 czerwca 2022 r.). 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.

Wymagana na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lokalizacja zbioru danych przestrzennych zawartych w planie, stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

W wyniku rozpatrzenia uwagi wprowadzono zmiany do projektu planu. Przyjęto, iż zmiany projektu planu są nieistotne i nie wymagają ponowienia procedury sporządzenia planu. Stanowisko to ma potwierdzenie w orzecznictwie sądowym: „Powtórzenie czynności ponownego wykładania projektu planu powinno zatem następować tylko w sytuacji daleko idących zmian projektu, zmieniających jego koncepcję lub prowadzących w zasadzie do sporządzenia projektu planu w nowej postaci. co w niniejszym stanie faktycznym nie ma miejsca, gdyż stopień modyfikacji treści projektu uchwały jest nieznaczny w kontekście zakresu obszaru całego planu i jest spójny z założeniami, które przyświecały organowi, który przystąpił do sporządzenia planu” (zob. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz, pod red. prof. Z. Niewiadomskiego, C. H. Beck Warszawa 2015 r., s. 201; zob. też wyrok NSA z dnia 2 października 2012 r., sygn. II OSK 1426/12, LEX nr 12341421).

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Marek Szczeciński