

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/...../...../
RADY MIEJSKIEJ W DZIERZGONIU
z dniar.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych
obszarów położonych w miejscowościach Nowiny i Nowiec, w gminie Dzierzgoń**

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją Uchwały Nr XIX/272/2021 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 11 marca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Teren objęty uchwałą o pow. 3,0623 ha, obejmuje działki nr 70/2, 70/3, 70/4, 71, 261/7, 261/8, 261/6, 261/5 i 261/3 obręb Nowiny. Teren objęty opracowaniem obejmuje tereny rolnicze, tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Działki położone są przy drogach powiatowych nr 2936G i 3125G oraz drodze gminnej publicznej (dz. nr 263 obręb Nowiec) w miejscowości Nowiny.
3. Na terenie objętym powyższą uchwałą aktualnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony Uchwałą Nr X/79/2015 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 28.10.2015r. (Dz. U. Woj. Pomorskiego z dnia 05.01.2016r. poz. 28), na podstawie którego obszar objęty opracowaniem obejmuje:
 - tereny zabudowy zagrodowej- teren 79.RM,
 - tereny rolnicze- teren 80.R, 93.R i 96.R,
 - tereny zabudowy wielorodzinnej i usługowej (zabudowa mieszkaniowo- usługowa)- teren 94.MWU.

Projekt planu w części adaptuje przeznaczenie terenów określone w obowiązującym planie miejscowym w zakresie terenów zabudowy zagrodowej RM i wielorodzinnej z usługami MWU. Podstawowa zmiana obowiązującego planu miejscowego polega na przeznaczeniu 1,7123 ha terenów rolniczych R na tereny zabudowy zagrodowej RM i na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej MW,U, zgodnie z przewidywaniami właścicieli działek, w zgodzie z uwarunkowaniami urbanistycznymi tego terenu i ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

4. W obszarze projektu planu w terenie 1.RM występuje zabudowa zagrodowa tj. budynki mieszkalne jednorodzinne i gospodarcze, jednokondygnacyjne z dachami dwuspadowymi, obiekty budowlane związane z uprawą roślin (tunele foliowe) oraz pola uprawne. Wokół występuje zabudowa zagrodowa i tereny rolnicze. W terenie 2.MW,U, położonym w obszarze zwartej zabudowy miejscowości Nowiny, występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna od dwóch do trzech kondygnacji naziemnych, a także garaże, szopy, małe budynki gospodarcze i obiekty małej architektury. W miejscowości dominuje zabudowa jedno i dwu kondygnacyjna z dachami spadzistymi i płaskimi. Elewacje budynków są pokryte głównie tynkiem, bez wyróżniającego się detalu architektonicznego. Kolorystyka elewacji zabudowy to głównie odcienie bieli, szarości, beżu, żółci i zieleni, natomiast dachy są w kolorach czerwonym i grafitowym.

Parametry i zasady dotyczące realizacji nowej zabudowy korespondują z występującymi aktualnie zabudowaniami i zielenią, nie dopuszczają elementów

dysharmonizujących w formie i rozwiązaniach, co pozwala zachować spójność rozwiązań, podnosząc tym samym estetykę przestrzeni.

5. Teren opracowania nie jest zróżnicowany pod względem przyrodniczym, a wynika to z jego znaczącego przekształcenia w wyniku działalności człowieka. W obszarze opracowania dominuje roślinność segetalna i ruderalna. Teren objęty uchwałą nie jest objęty żadną obszarową formą ochrony przyrody, określoną w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.). Nie przewiduje się znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko związanych z realizacją ustaleń planu. Projektowana zabudowa zasilana będzie w wodę z sieci wodociągowej, natomiast ścieki będą odprowadzane do zbiorników bezodpływowych i kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą do gruntu lub do zbiorników retencyjnych- dopuszcza się ich odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, jeżeli pozwalają na to jej parametry techniczne i warunki eksploatacji.

Zgodnie z wykonanym bilansem gruntów, w obszarze opracowania planu występują m. in. grunty rolne klas II-III o łącznej powierzchni 2,1926 ha, przy czym powierzchnia gruntów rolnych przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne wynosi 0,1211 ha. Z uwagi na to, że działki położone są w obszarze zwartej zabudowy wsi Nowiny, stanowią działki z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej oraz niezbędnej infrastruktury technicznej, a także powierzchnia gruntów chronionych jest mniejsza niż 0,5 ha, spełnione są wszystkie przesłanki wskazane w art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) zwalniające z obowiązku uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

6. Oceniając stan środowiska kulturowego obszaru opracowania należy wskazać, że:
- w terenie 1.RM występują budynki o wartości historycznej (mieszkalny i gospodarczy), nie ujęte w gminnej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu, dla których plan wprowadza ochronę konserwatorską;
 - teren 2.MW,U położony jest w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Nowiny, dla której plan ustalił odpowiednie zasady ochrony.

Parametry i zasady dotyczące realizacji nowej zabudowy korespondują z występującymi aktualnie zabudowaniami i zielenią, nie dopuszczają elementów dysharmonizujących w formie i rozwiązaniach, co pozwala zachować spójność rozwiązań, podnosząc tym samym estetykę przestrzeni.

7. W odniesieniu do wymagań związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, w uchwale w przestrzeniach ogólnodostępnych nakazano:
- oddzielać przestrzenie służące ruchowi i parkowaniu pojazdów kołowych od przestrzeni służących ruchowi pieszych, w szczególności poprzez zróżnicowanie wysokościowe obu przestrzeni lub stosowanie barier i słupków oddzielających;
 - wyposażenie przestrzeni publicznych w oświetlenie;
 - parametry i rozmieszczenie obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej, ciągów komunikacyjnych oraz nasadzenia zieleni w miejscach publicznych nakazano zaprojektować w sposób zapewniający odpowiednią widoczność terenu, zwiększającą bezpieczeństwo użytkowników.

Ponadto w obszarze planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wskazano także odcinki napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia 0,4 kV, ich strefy ochronne oraz ograniczenia związane z zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu w ich obrębie.

Celem harmonijnego wykorzystania przestrzeni, aby nowe zainwestowanie nie stwarzało uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości, wprowadzono stosowne zakazy związane z użytkowaniem i zagospodarowaniem terenu.

8. W odniesieniu do potrzeb osób niepełnosprawnych w uchwale dopuszczono realizację obiektów i urządzeń związanych z dostępnością dla osób niepełnosprawnych, a także określono wskaźniki związane z realizacją stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto w przestrzeniach ogólnodostępnych nakazano kształtowanie nawierzchni komunikacyjnych z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych, a także nakazano likwidować istniejące bariery przestrzenno-komunikacyjne, utrudniające lub uniemożliwiające poruszanie się osobom niepełnosprawnym.

Plan nie narzuca rozwiązań szczegółowych, związanych z uniwersalnym projektowaniem obiektów i przestrzeni, ale jego ustalenia umożliwiają realizację przedsięwzięć w taki sposób, aby możliwe było zapewnienie dostępności architektonicznej budynków i zainwestowanie terenów zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

9. Uchwała ze względu na wskazane przeznaczenie terenu pozostaje bez wpływu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
10. Obszar objęty uchwałą wyposażony jest w infrastrukturę techniczną dla obsługi zabudowy. Plan dopuszcza lokalizację przyłączy, sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej, służących obsłudze nowej i istniejącej zabudowy, prowadzonej działalności oraz zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym wodociągów, kanalizacji, gazociągów niskiego i średniego ciśnienia, infrastruktury oświetleniowej, przeciwpożarowej, urządzeń i sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, telekomunikacyjnych oraz regionalnych sieci szerokopasmowych. Sieci infrastruktury technicznej należy realizować jako sieci podziemne.
11. Ustalając przeznaczenie terenu uwzględniony został interes prywatny oraz interes publiczny, a także uwzględniono strukturę własności gruntów i istniejący stan zagospodarowania terenów. Uwzględniając strukturę własności terenów oraz ich przeznaczenie należy stwierdzić, że walory ekonomiczne przestrzeni występują z uwagi na możliwość wykorzystania terenu na cele usługowe i prowadzenia działalności gospodarczej.
12. Wskazane w uchwale tereny pod nową zabudowę są uzupełnieniem lub kontynuacją istniejącej zabudowy w obrębie danej jednostki osadniczej i terenu. Uwzględniając sąsiedztwo istniejących dróg publicznych tereny są dobrze skomunikowane a także zapewniony jest dostęp do transportu zbiorowego.
13. W obszarze objętym planem brak jest ścieżek rowerowych. Chodniki dla pieszych występują jedynie w miejscowości Nowiny- w bezpośrednim sąsiedztwie i w obrębie terenu opracowania.
14. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została przeprowadzona procedura przewidziana w art. 17.:

- 14.1. Stosownie do art. 17 pkt 1) ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego ukazało się w prasie, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Dzierzgonia oraz na stronie internetowej tut. Urzędu.
- 14.2. Stosownie do art. 17 pkt 2) ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem o podjęciu uchwały i przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.
- 14.3. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Malborku.
- 14.4. Zgodnie z art. 17 pkt 4) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Dzierzgoń, a także zgodnie z art. 17 pkt 5) ustawy sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.
- 14.5. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Dzierzgonia uzyskał opinie do projektu planu miejscowego od właściwych organów i instytucji.
- 14.6. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Dzierzgonia uzgodnił projekt planu miejscowego z właściwymi organami i instytucjami.
- 14.7. Projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Malborku w ramach przeprowadzanej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.
- 14.8. *Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od do*
- 14.9. *Dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu odbyła się w dniu o godzinie*
- 14.10. *Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, w ustawowym terminie, tj. do nie wniesiono uwag/wniesiono uwagi.*
15. *Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W ramach przeprowadzonej procedury z udziałem społeczeństwa do projektu planu miejscowego nie wpłynęły/wpłynęły wnioski oraz uwagi.*
16. Projekt planu miejscowego został opracowany zgodnie z uchwałą Nr XXVII/216/2017 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dzierzgoń. W w/w uchwale wskazano:
- „§ 5. Stwierdza się potrzebę kontynuacji prac nad sporządzaniem nowych lub zmianą obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem rekomendacji zawartych w ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem bieżących potrzeb gminy w zakresie zagospodarowania przestrzennego.”

17. Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenie planu miejscowego nie wpłynie na budżet gminy.
18. *Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Miejskiej w Dzierzgoniu projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych obszarów położonych w miejscowościach Nowiny i Nowiec, w gminie Dzierżgoń. .*
19. *W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.*

Uwaga: Punkty opisane kursywą przedstawiają etapy procedury planistycznej wymagające przeprowadzenia. Uzasadnienie będzie aktualizowane po przeprowadzeniu kolejnych etapów procedury.