

Firma Usługowo-Projektowa DW – Wanda Łaguna
Ul. Okrzei 13/4 , 81-747 Sopot, Tel/fax 058 5517522, dw.wanda.laguna@gmail.com,

Projekt na dzień 14.06.2023

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBRĘBU DĄBRÓWKA MALBORSKA, DOTYCZĄCEJ DZIAŁKI O NR
EW. 200/3, GMINA STARY TARG**

UCHWAŁA NR...../.....

Rady Gminy Stary Targ

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dąbrówka Malborska, dotyczącej działek o nr ew. 200/3, gmina Stary Targ

Na podstawie art. 20, a także art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 997 ze zm) i art.18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późniejszymi zmianami) na wniosek Wójta Gminy Stary Targ,

Rada Gminy Stary Targ uchwała co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§1.

1. Po analizie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stary Targ – stwierdza się, że zapisy planu nie naruszają zapisów Studium.
2. Zgodnie z uchwałą nr XV/107/2020 Rady Gminy Stary Targ z dnia 28 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dąbrówka Malborska, dotyczącej działki o nr ew. 200/3, gmina Stary Targ, który składa się z:
 - 1) tekstu jednolitego planu;
 - 2) rysunku planu w skali 1:500, który jest załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia dotyczącego uwag do planu – załącznik nr 2;
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania - stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
3. Tekst planu składa się z następujących rozdziałów:
 - 1) Rozdział I – Przepisy ogólne,
 - 2) Rozdział II – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 3) Rozdział III – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 4) Rozdział IV – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 5) Rozdział V – Przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania;
 - 6) Rozdział VI - Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych;
 - 7) Rozdział VII - Przepisy końcowe.
4. Informacje ogólne dotyczące planu:
 - 1) łączna powierzchnia opracowania wynosi ok. 0,0765 ha;

§2.

Definicje użytych pojęć:

- 1) **budynek główny** – budynek o dominującej formie i funkcji;
- 2) **obiekt pomocniczy** – obiekt budowlany związany z obsługą funkcji podstawowej, uzupełniającej lub pomieszczenia techniczne oraz budynek gospodarczy służący do produkcji rolnej w tym silosy i magazyny, garaż na pojazd mechaniczny;
- 3) **przeznaczenie podstawowe terenu** – dominująca na danym terenie funkcja istniejąca lub projektowana, obejmująca więcej niż 50% powierzchni terenu;
- 4) **przeznaczenie terenu uzupełniające** – funkcja stanowiąca uzupełnienie funkcji podstawowej, nieprzekraczająca 49% powierzchni terenu;

- 5) **rysunek planu** – załącznik graficzny do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 6) **obszar planu** – cały obszar objęty granicami opracowania miejscowego planu zagospodarowania terenu;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza maksymalne, lecz nie obowiązujące ustawienie obiektu budowlanego z możliwością wycofania w głąb działki; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze oraz budowle i urządzenia;
- 8) **teren elementarny** – wyznaczony liniami rozgraniczającymi teren, o podobnych funkcjach i zasadach zagospodarowania.

Rozdział II

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§3.

1. W granicach opracowania nie występują formy ochrony przyrody.
2. Ustalenia planu powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
3. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które nie naruszają w sposób trwały stosunków wodno-gruntowych oraz nie doprowadzają do ich zanieczyszczenia.
4. Należy maksymalnie ograniczyć rozmiary placów budów w celu ograniczenia przekształceń wierzchniej warstwy litosfery w trakcie prac ziemnych.
5. Wody opadowe zanieczyszczone należy podczyszczać w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań obowiązujących przepisów.
6. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:
 - dziko występujących roślin objętych ochroną;
 - dziko występujących zwierząt objętych ochroną;
 - dziko występujących grzybów objętych ochroną.

Rozdział III

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§4.

1. Obszar objęty opracowaniem zlokalizowany na granicy strefy ochronnej układu ruralistycznego ujętej w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków;
2. Obszar objęty opracowaniem znajduje się w strefie ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego dla którego ustala się następujące zasady:
 - 1) nowa zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może dominować w przestrzeni wsi; powinna stanowić uzupełnienie historycznej zabudowy oraz kontynuować miejscową i regionalną tradycję budowlaną występującą we wsi; parametry nowoprojektowanej zabudowy (wysokość, proporcje, wymiary rzutu, kształt dachu i jego układ w stosunku do drogi, pokrycie i wystrój elewacji) należy dostosować do geometrii historycznej zabudowy zlokalizowanej we wsi zgodnie z ustaleniami w paragrafie 8;
 - 2) wyklucza się lokalizację budowli stanowiących dominantę w przestrzeni (anten, maszty, słupy);

Rozdział IV

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§5.

Ustala się następujące zasady obsługi:

1. energia elektryczna:
 - 1) podłączenia należy wykonać z istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
2. telekomunikacja:
 - 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci telekomunikacyjnych na całym obszarze planu;
3. zaopatrzenie w wodę:
 - 1) podłączenia należy wykonać z istniejącej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
4. odprowadzenie ścieków i wód opadowych:
 - 1) obsługa w oparciu o istniejącą lub projektowaną zbiorczą sieć kanalizacji;
 - 2) do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych i technologicznych do bezodpływowych, szczelnych zbiorników, okresowo opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 3) możliwe jest wykorzystanie rozwiązań indywidualnych opartych na minioczyszczalniach biologicznych lub zbiornikach bezodpływowych;
 - 4) wody opadowe muszą być zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych (np. dróg, placów, itp.) – zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. zaopatrzenie w ciepło: indywidualne z zastosowaniem niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami;
6. zaopatrzenie w gaz:
 - 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 2) podłączenia należy wykonać na warunkach określonych przez zarządcę sieci zgodnie z obowiązującymi przepisami;
7. gospodarka odpadami: zgodnie z obowiązującymi przepisami;
8. system melioracji: należy zachować istniejący system melioracji, w przypadku wystąpienia kolizji należy dokonać przebudowy istniejącego systemu w niezbędnym zakresie lub/i naprawy w przypadku uszkodzenia w trakcie prowadzonych prac budowlanych;
9. obsługa komunikacyjna:
 - 1) w oparciu o istniejące drogi, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 2) lokalizacja miejsc postojowych na podstawie karty pojazdu: nie dotyczy,

Rozdział V
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§6.

1. Celem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest:
 - 1) ujednoczenie i dostosowanie do obowiązujących przepisów zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania zabudowy;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego;
2. Na obszarze planu wyznaczono teren elementarny **01 MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. Następujące oznaczenia graficzne wniesione na rysunek obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica opracowania;
 - 2) linie rozgraniczające teren elementarny o różnej funkcji lub innym sposobie użytkowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) numer i rodzaj funkcji terenu elementarnego;

§7.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Podziały geodezyjne:
 - 1) nie przewiduje się na w granicach planu scaleń na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) podziały geodezyjne zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny.

Rozdział VI Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego

§8.

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku numerem **01 MN** – o powierzchni 0,0765 ha ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) **podstawowe**: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) **uzupełniające**: nie ustala się;
- c) **tymczasowe**: nie ustala się;

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- b) dopuszcza się zachowanie istniejących funkcji różnych od funkcji podstawowej, które były zlokalizowane na tym terenie przed wejściem w życie planu;
- c) na całym obszarze objętym niniejszym planem miejscowym obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów o wysokości powyżej 46m n.p.m (w związku z ustaleniami dla strefy ochrony ekspozycji paragraf 4. ust.2);
- d) przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t., podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;
- e) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków oraz ich remonty bez zmiany powierzchni zabudowy.

3) Wskaźniki dla nowej zabudowy:

- a) budynek główny, jako obiekt wolnostojący o rzucie poziomym w kształcie prostokąta w proporcjach od 1:1,3 do 1;2;
- b) dopuszcza się budowę obiektów pomocniczych;
- c) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30% pokrycia działki zabudową;
- d) dopuszczalna wysokość zabudowy: maksymalnie 8,50 m;
- e) dopuszczalna wysokość obiektów pomocniczych: maksymalnie 6,0 m;
- f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- g) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60 m;
- h) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- i) dopuszczalne rodzaje dachów dla wszystkich budynków: dachy strome dwuspadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
 - dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy: 40– 45 ° lub 18-25 ° z zastosowaniem ścianki kolankowej od 0,80 m do 1,8m;
 - dopuszcza się zachowanie istniejących kątów nachylenia dachu;
- j) rodzaj pokrycia dachu: pokrycie dachówką ceramiczną, blacha na rąbek, pokrycia bitumicznego: papa, w kolorystyce naturalnego spieku ceramicznego, brązowego, w odcieniach matowych, kolor szary dopuszcza się tylko przy zastosowaniu papy;
- k) wykończenie elewacji: tylko materiały naturalne tradycyjne: cegła, drewno, tynk w kolorze złamanej bieli, beżu lub jasnej szarości, dopuszcza się kamień w partii cokołowej, wyklucza się klinkier oraz okładziny z tworzyw sztucznych, w szczególności sidnig;
- l) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały;
- m) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne;
- n) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/ na 1 mieszkanie;
- o) powierzchnia biologicznie czynna – min 60%;
- p) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,6.

§9.

Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 stanowiący rysunek planu w skali 1:500.

Rozdział VII
Przepisy końcowe

§10.

Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

§11.

Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zainwestowania wsi Dąbrówka Malborska zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Stary Targ nr IV/26/2007 z dnia 25 stycznia 2007 r. w granicach objętych zmianą planu.

§12.

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

Przewodniczący Rady Gminy