

**UCHWAŁA NR VII/55/2019
RADY MIEJSKIEJ W DZIERZGONIU**

z dnia 24 maja 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miasta Dzierzgoń
- ul. Westerplatte.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.)

Rada Miejska w Dzierzgoniu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. W wyniku realizacji Uchwały Nr XXXII/277/2017 z dnia 6 listopada 2017 r. Rady Miejskiej w Dzierzgoniu w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miasta Dzierzgoń – ul. Westerplatte, po stwierdzeniu iż niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dzierzgoń uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII/368/10 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 29 kwietnia 2010 r. (ostatnia zmiana studium przyjęta Uchwałą Nr XXX/252/2017 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 31 sierpnia 2017 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie miasta Dzierzgoń – ul. Westerplatte, zwany dalej „**planem**”.

2. Granice planu przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:1000.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około **5,84 ha**.

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:1000, zawierający ustalenia graficzne planu;
- 2) załącznik nr 2 do niniejszej uchwały – rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 do niniejszej uchwały – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

2. Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) kształtowania przestrzeni publicznych, wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 6) sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 7) sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 9) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Ustalenia tekstowe planu określają:

- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi – §3;
- 2) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów – §4;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – §5;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – §6;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – §7;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi – §8.

4. W części graficznej planu, na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne stanowią ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie cyfrowo - literowe identyfikujące teren;
- 5) podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) P – teren zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów;
 - b) ZI/ZP – teren zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej;
 - c) KDD – teren dróg publicznych, klasa techniczna dojazdowa;
 - d) KDW – teren dróg wewnętrznych.

5. Pozostałe oznaczenia niewymienione w pkt 4 stanowią informacje.

Rozdział 2. Ustalenia planu

§ 3. Przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.P, o powierzchni ok. 3,71 ha i 2.P, o powierzchni ok. 1,32 ha ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny;
- 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja budynków i budowli produkcyjnych, magazynowych, wiat, placów składowych;
 - b) lokalizacja budynków usługowych;
 - c) lokalizacja obiektów gospodarczych (magazynowych) z zakresu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych wyłącznie dla działek ewidencyjnych oznaczonych nr 2/9, 2/19 (numery w dniu uchwalenia planu);
 - d) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – gospodarczej i garaży;
 - e) lokalizacja dojeżdż i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych;
 - f) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej;
 - g) lokalizacja zieleni izolacyjno-krajobrazowej.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 3.ZI/ZP, o powierzchni ok. 0,29 ha ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja zieleni o charakterze izolacji zanieczyszczeń i hałasu od terenu produkcyjnego oraz izolacji wizualnej;

- b) lokalizacja zieleni komponowanej;
- c) lokalizacja ciągów pieszych i tras rowerowych;
- d) lokalizacja urządzeń i obiektów rekreacji codziennej typu siłownie zewnętrzne, place zabaw dla dzieci, ogólnodostępne miejsca spotkań mieszkańców;
- e) lokalizacja zjazdu z ul. Westerplatte do działki ewidencyjnej oznaczonej nr 2/8 (numer w dniu uchwalenia planu);
- f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 4.KDD, o powierzchni ok. 0,18 ha ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna, klasa techniczna dojazdowa;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - b) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich;
 - c) lokalizacja obiektów przystanków komunikacji zbiorowej;
 - d) lokalizacja ciągów pieszych i tras rowerowych;
 - e) lokalizacja zjazdów.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 5.KDW, o powierzchni ok. 0,34 ha ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - b) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich;
 - c) lokalizacja obiektów przystanków komunikacji zbiorowej;
 - d) lokalizacja ciągów pieszych i tras rowerowych;
 - e) lokalizacja miejsc parkingowych;
 - f) lokalizacja zjazdów.

5. W obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z dopuszczalnymi sposobami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 4. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.P i 2.P obowiązują następujące ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

- 1) sytuowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) istniejące budynki usytuowane niezgodnie z wyznaczoną linią zabudowy dopuszcza się użytkować zgodnie z przeznaczeniem terenu, przy czym ich rozbudowa powinna uwzględniać określoną w planie nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 od granicy działek lub bezpośrednio przy granicy działek;
- 4) w terenie 2.P urządzić pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej, w szczególności złożony z gatunków zieleni zimozielonej wzdłuż terenu 3.ZI/ZP o szerokości nie mniejszej niż 5m;
- 5) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 70% działki budowlanej;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;

- 7) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,0;
 - b) maksymalna: 2,1;
- 8) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić istniejące sieci uzbrojenia terenu;
- 9) dopuszcza się łączenie działek geodezyjnych; dopuszcza się dalszy podział nieruchomości na działki o powierzchni nie mniejszej niż 2000m² (minimalna powierzchnia nie dotyczy wydziełów pod infrastrukturę techniczną oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich);
- 10) maksymalna wysokość budynków:
 - a) produkcyjnych, w tym magazynowych: ·w terenie 1.P - 12,0m; ·w terenie 2.P – 9m; z możliwością podwyższenia wysokości części budynku dla potrzeb technologicznych do 18m na powierzchni nieprzekraczającej 20% budynku;
 - b) usługowych – 9m;
 - c) dla budynków towarzyszących – 5m;
- 11) geometria dachu: dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 15 stopni;
- 12) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 3.ZI/ZP obowiązują następujące ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji budynków i wiat;
- 2) powierzchnia zabudowy – nie dotyczy;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%;
- 4) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 5) zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym lokalizować w szczególności od strony terenów produkcyjnych (2.P);
- 6) zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym składająca się z przynajmniej jednego pasa zieleni wysokiej (drzewa) uzupełnionej zielenią średnią (krzewy) i niską;
- 7) dla zieleni zaleca się stosowanie rodzimych gatunków drzew i krzewów;
- 8) dla obiektów i urządzeń rekreacji ustala się nakaz zachowania jednolitych rozwiązań materiałowych;
- 9) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić zjazd z ul. Westerplatte do działki ewidencyjnej oznaczonej nr 2/8 (numer w dniu uchwalenia planu);
- 10) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić istniejące sieci uzbrojenia terenu.

3. Dla terenu komunikacyjnego – drogi publicznej, oznaczonego symbolem 4.KDD obowiązują następujące ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniej niż 12m;
- 2) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń;
- 3) lokalizacja zjazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) lokalizowanie infrastruktury technicznej uzgodnić z zarządcą drogi;
- 5) gabaryty obiektów przystanków komunikacji zbiorowej: maksymalna wysokość zabudowy 4m, geometria dachu dowolna.

4. Dla terenu komunikacyjnego – drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 5.KDW obowiązują następujące ustalenia w zakresie zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniej niż 7,5 m;
- 2) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój pasa drogowego, bez wydzielania nawierzchni jezdni, chodnika, czy ścieżki rowerowej;
- 3) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń;
- 4) gabaryty obiektów przystanków komunikacji zbiorowej: maksymalna wysokość zabudowy 4m, geometria dachu dowolna.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. W obszarze planu nie występują elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony.

2. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ład przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów – par 4 niniejszej uchwały.

3. W celu izolacji funkcji produkcyjnej (teren oznaczony symbolem 2.P) od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (położonych poza obszarem planu) rezerwuje się teren przeznaczony pod zielen izolacyjną i zieleni urządzonej (teren oznaczony symbolem 3.ZI/ZP).

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

2. Zaleca się wykorzystanie w zagospodarowaniu terenu istniejącej zieleni wysokiej i średniej; dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów w zakresie niezbędnym dla celów bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz realizacji przedsięwzięć ustalonych w planie.

3. W obszarze planu nie określa się rodzaju zabudowy wymagającego ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami Ustawy Prawo ochrony środowiska.

4. W terenie oznaczonym symbolem 2.P wyklucza się lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu kwalifikacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

5. W obszarze planu wyklucza się lokalizację usług, tzw. chronionych, tj. z zakresu ochrony zdrowia, oświaty i wychowania oraz opieki społecznej.

6. Na obszarach lokalizacji zabudowy preferowane jest stosowanie nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych w obrębie dojazdów i dojazdów oraz miejsc postojowych – w celu zmniejszenia wpływu powierzchniowego i utrzymania warunków odnawialności wód podziemnych.

7. Istniejące i projektowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć w ciepło z lokalnych (indywidualnych) niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.

8. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami prawa miejscowego.

9. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych magistralnych i rozdzielczych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej.

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnych i tłocznych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;

- 2) ścieki bytowe odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (poza obszarem opracowania planu);
- 3) nie dopuszcza się gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych;
- 4) ustala się zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) ścieki przemysłowe odprowadzić do zbiorników bezodpływowych lub do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (poza obszarem opracowania planu), zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ich oczyszczania, przy zastosowaniu systemów:
 - a) powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej;
 - b) podziemnych, w tym z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych.

4. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację podziemnych i napowietrznych sieci niskich i średnich napięć, w tym budowę stacji transformatorowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych wysokiego ciśnienia, podwyższonego średniego ciśnienia, średniego ciśnienia i niskiego ciśnienia oraz przyłączy obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub za pośrednictwem gazu zbiornikowego, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.

7. Dopuszcza się w obszarze planu budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji (także lokalizowanych poza obszarem planu), bądź wynikających z przepisów odrębnych.

8. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę powiatową 2936G relacji Dzierżoń – Żuławka Sztumska oraz ul. Westerplatte.

2. Obsługa komunikacyjna obszaru planu z drogi publicznej powiatowej (droga położona poza obszarem opracowania planu) poprzez wydzieloną w obszarze planu drogę wewnętrzną (5.KDW) oraz z ul. Westerplatte.

3. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych, stosownie do programu użytkowego, z zachowaniem następujących zasad:

- 1) przewidzieć nie mniej niż:
 - a) 5 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej produkcji, magazynów i składów;
 - b) jedno miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie;
 - c) 10 miejsc parkingowych;

- 2) w ramach wskazanych powyżej ilości miejsc parkingowych należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce w każdym terenie 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, nie mniej niż jedno miejsce;
- 3) przez miejsce parkingowe rozumie się miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany, w tym także garaż podziemny), wiatę garażową;
- 4) miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją, będących w dyspozycji inwestora przedsięwzięcia.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 9. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierzgonia.

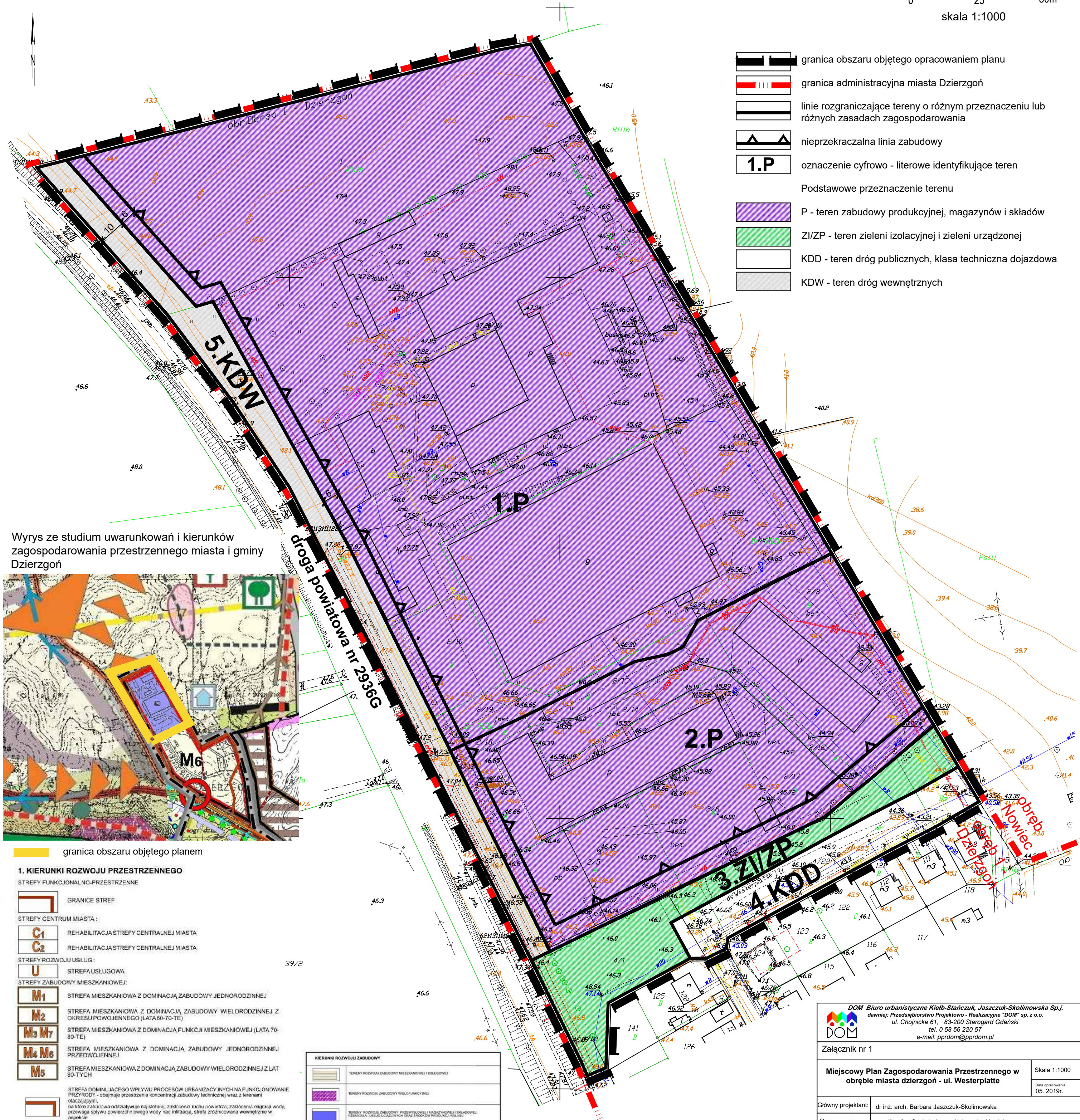
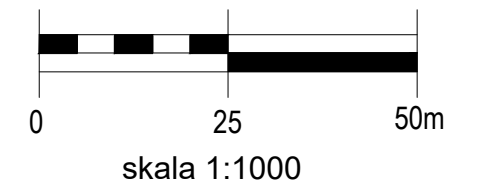
2. Uchwała podlega publikacji na stronach internetowych gminy Dzierzgoń.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Ryszard Świder

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE MIASTA DZIERZGOŃ - UL. WESTERPLATTE



- granica obszaru objętego opracowaniem planu
 - granica administracyjna miasta Dzierzgoń
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - oznaczenie cyfrowo - literowe identyfikujące teren
- Podstawowe przeznaczenie terenu
- P - teren zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów
 - ZI/ZP - teren zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej
 - KDD - teren dróg publicznych, klasa techniczna dojazdowa
 - KDW - teren dróg wewnętrznych

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dzierzgoń



- granica obszaru objętego planem
- ### 1. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO
- STREFY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE
- GRANICE STREF
- STREFY CENTRUM MIASTA:
- C₁ REHABILITACJA STREFY CENTRALNEJ MIASTA
 - C₂ REHABILITACJA STREFY CENTRALNEJ MIASTA
- STREFY ROZWOJU USŁUG:
- U STREFA USŁUGOWA
- STREFY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ:
- M₁ STREFA MIESZKANIOWA Z DOMINACJĄ ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
 - M₂ STREFA MIESZKANIOWA Z DOMINACJĄ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ Z OKRESU POWOJENNEGO (LATA 60-70-TE)
 - M₃ M₇ STREFA MIESZKANIOWA Z DOMINACJĄ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ (LATA 70-80-TE)
 - M₄ M₆ STREFA MIESZKANIOWA Z DOMINACJĄ ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ PRZEDWOJENNEJ
 - M₅ STREFA MIESZKANIOWA Z DOMINACJĄ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ Z LAT 80-TYCH
- STREFA DOMINUJĄCEGO WPLYWU PROCESÓW URBANIZACYJNYCH NA FUNKCJONOWANIE PRZYRODY - obejmuje przestrzeń koncentracji zabudowy technicznej wraz z terenami otaczającymi, na które zabudowa oddziałuje najistotniej, zakłócenia ruchu powietrza, zakłócenia migracji wody, przeważa wpływ powierzchniowego wody nad infiltracją, strefa zróżnicowana wewnętrznie w aspekcie
- KIERUNKI ROZWOJU ZABUDOWY
- TERENY ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
 - TERENY ROZWOJU ZABUDOWY WIELOFUNKCJONALNEJ
 - TERENY ROZWOJU ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ I MAGAZYNOWEJ I SKŁADOWEJ, PRZEMISŁU I USŁUGI USŁUGIEM IZAKŁADÓW PRODUKCJI REALNEJ

DOM Biuro urbanistyczne Kielb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska Sp. z o.o.
dawniej: Przedsiębiorstwo Projektowo - Realizacyjne "DOM" sp. z o.o.
ul. Chojnicka 61, 83-200 Starogard Gdański tel. 0 58 56 220 57
e-mail: pprdom@pprdom.pl

| | | |
|--|---|------------------------------|
| Załącznik nr 1 | | Skala 1:1000 |
| Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w obrębie miasta dzierzgoń - ul. Westerplatte | | Data opracowania: 05. 2019r. |
| Główny projektant: | dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska | |
| Opracowanie: | mgr Karolina Suchojad, mgr Aleksandra Nowicka | |

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego
wyłożonego do publicznego wglądu.**

Na podstawie art. 20 ust 1, w związku z art. 17 pkt. 12 oraz art. 18 i 19, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 roku, poz. 1945 ze zm.)

**Rada Miejska w Dzierzgoniu
rozstrzyga co następuje:**

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 08.10.2018 r. do 29.10.2018 r. oraz w okresie wyznaczonym na składanie uwag po wyłożeniu do publicznego wglądu, tj. do dnia 13.11.2018 r. zgłoszono 6 uwag do projektu planu, w tym 4 uwagi zgłoszono do protokołu podczas dyskusji publicznej.

2. Burmistrz Dzierzgonia rozstrzygnął dnia 03.12.2019 r. złożone uwagi i postanowił je częściowo uwzględnić, zmieniając projekt planu miejscowego, a częściowo postanowił uwag nie uwzględniać w przedkładanym Radzie Miejskiej projekcie planu miejscowego; lista nieuwzględnionych uwag (w całości lub częściowo) zawarta jest w tabeli zamieszczonej w pkt 3.

3. Rada Miejska w Dzierzgoniu postanawia nie uwzględniać następujących uwag (w całości lub częściowo) zamieszczonych w poniższej tabeli:

Tab. Lista nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miasta Dzierzgoń - ul. Westerplatte

| Lp. | Data wpływu uwagi | Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi (odniesienia dotyczą projektu w wersji wyłożonej do publicznego wglądu) | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia planu miejscowego dla nieruchomości, których dotyczy uwaga (dotyczą projektu w wersji wyłożonej do publicznego wglądu) | Uwagi |
|-----|-------------------|--|--|--|--|--|
| 1. | 17.10.2018 | K. K., zam. w D. | Rezygnacja z tworzenia zieleni izolacyjnej we wschodniej części terenu oznaczonego w planie symbolem 3.ZL/KDP (m. in. na terenie działki nr 4/21) oraz umożliwienie dotychczasowego użytkowania terenu | 4/21 | par 3 ust. 2 i 3 | nie uwzględniono uwagi w całości |
| 2. | 17.10.2018 | P. S., zam. w N. | wyłączenie z terenu 1.P i przeznaczenie nieruchomości pod teren rolniczy (teren zabudowy zagrodowej – gospodarczej) | 2/9 i 2/19 | par 3 ust. 1 | nie zmieniono przeznaczenia terenu na rolniczy |
| 3. | 09.11.2018 | K. K., zam. w D., | Dotyczy trzech zagadnień: 1.pasa zieleni | 4/1, 4/2 i 4/4 (po podziale 4/21 i 4/22) | 1.ustalenia graficzne zawarte na rys. | Nie uwzględniono uwagi w części |

| | | | | | | |
|----|------------|--|--|-----|--|---|
| | | w imieniu mieszkańców osiedla Westerplatte (dołączona do pisma lista podpisów – 20 osób) | izolacyjnej, 2.dopuszczalnej wysokości budynków w terenie 2.P, 3.połączenia drogi wewnętrznej obsługującej tereny produkcyjne (5.KDW) z projektowaną drogą lokalną 4.KDL. | | planu - linie rozgraniczające 2.par 4 ust. 1 (teren 2.P) 3.par 4 ust. 2 (teren 3.ZI/KDP) | dotyczącej: · szerokości 8m pasa zieleni izolacyjnej w terenie 2.P, · obniżania wysokości budynków w terenie 2.P do 8m, · możliwości lokalizacji wiat i garaży typu blaszak w terenie zieleni izolacyjnej. |
| 4. | 09.11.2018 | M. i W. P., zam. w N. | Dotyczy dwóch zagadnień: a) zachowania istniejącego zjazdu z ul. Westerplatte (droga oznaczona symbolem 4.KDL) na dz. nr 2/8, b) braku zgody przeznaczenia dz. nr 2/8 jako teren przemysłowy | 2/8 | par 3 ust. 1 | Nie uwzględniono w części zmiany przeznaczenia terenu |

Przewodniczący Rady

Ryszard Świder

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/55/2019
Rady Miejskiej w Dzierzgoniu
z dnia 24 maja 2019 r.

Rozstrzygnięcie 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 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 roku, poz. 1945 ze zm.), art. 7 ust.1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506), art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 869).

Rada Miejska w Dzierzgoniu rozstrzyga, co następuje:

1. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miasta Dzierzgoń – ul. Westerplatte wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, w tym infrastruktury technicznej:

- 1) sieci wodociągowej o długości około 110mb;
- 2) kanalizacji sanitarnej o długości około 110mb.

2. Realizacja zadań własnych Gminy Dzierzgoń wymienionych w pkt.1 zostanie sfinansowana ze środków budżetu Gminy Dzierzgoń.

3. Realizację zadań wymienionych w pkt. 1 przewiduje się do końca 2023.

4. Zadania niezrealizowane do końca 2023 należy wykonać w terminie późniejszym.

5. W przypadku braku możliwości realizacji zadań własnych w pkt 1 w wyżej wymienionych terminach, zadania należy wprowadzić do Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Gminy Dzierzgoń na kolejne lata.

Przewodniczący Rady

Ryszard Świder

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miasta Dzierżoń - ul. Westerplatte

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębie miasta Dzierżoń ul. Westerplatte.

Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje: fragment miasta Dzierżoń w północno-wschodniej części obszaru miasta, bezpośrednio przy drodze powiatowej 2936G relacji Dzierżoń – Żuławka.

Wszczęcie procedury planistycznej nastąpiło na skutek Uchwały Nr XXXII/277/2017 z dnia 6 listopada 2017 r. Rady Miejskiej w Dzierżoniu w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miasta Dzierżoń – ul. Westerplatte.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dzierżoń uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII/368/10 Rady Miejskiej w Dzierżoniu z dnia 29 kwietnia 2010 r. (ostatnia zmiana studium przyjęta Uchwałą Nr XXX/252/2017 Rady Miejskiej w Dzierżoniu z dnia 31 sierpnia 2017 r.).

Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) kształtowania przestrzeni publicznych, wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 4) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 6) sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 7) sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 9) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan nie zmienia dotychczasowego sposobu użytkowania terenu lub teren stanowi grunt własności komunalnej gminy Dzierżoń.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §4 uchwały.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody; na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej.

Obszar objęty planem miejscowym jest w większości zabudowany, jest to zabudowa produkcyjna magazyny i składy funkcjonujących firm. Charakter zabudowy jest typowa dla tego rodzaju działalności – duże hale produkcyjne, budynki magazynowe z towarzyszącą zabudową gospodarczą. Fragment terenu w północnej części stanowią grunty rolne dotychczas niezabudowane i niezainwestowane.

Największa ekspozycja nowej zabudowy będzie jak dotychczas od strony drogi powiatowej. W celu odizolowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdującej się po południowej i południowo-wschodniej stronie obszaru objętego opracowaniem planuje się urządzenie pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej. Projektowana zabudowa spowoduje uzupełnienie istniejącej zabudowy i zainwestowania – nie będzie stanowiła nowego zespołu zabudowy na obrzeżach miasta.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan miejscowy, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w § 4 określono wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów tych terenów.

Na obszarze opracowania nie występują wody powierzchniowe.

Analizowany obszar nie został włączony do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Obszar objęty planem nie jest położony w granicach systemu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Niezbędnym elementem zapewniającym ochronę jakości wód powierzchniowych i podziemnych jest odpowiednia gospodarka wodno – ściekowa na terenach wskazanych pod zainwestowanie. Korzystnym ustaleniem planu w zakresie wpływu na wody podziemne jest uporządkowanie gospodarki ściekowej. Należy stwierdzić, że na aktualnym poziomie planowania zapisy te, zapewniające zgodność z przepisami odrębnymi w zakresie odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych, zapewniają należytą ochronę dla środowiska wodnego i gruntowo - wodnego.

W wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego, na jego obszarze nastąpi całkowita fizyczna likwidacja roślinności oraz przekształcenia pokrywy ziemi, są to jednak przekształcenia charakterystyczne dla lokalizacji nowej zabudowy i są one nieuniknione w procesach inwestycyjnych.

Występujące w obszarze planu tereny rolnicze zostaną zamienione na teren zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów, jednakże nie jest to planowana zmiana w wyniku niniejszego opracowania. Konsekwencją wprowadzenia zainwestowania na tereny użytków rolnych będzie utrata zasobów glebowych o powierzchni 0,9424ha, stanowiących użytki rolne III klasy bonitacyjnej. Ze względu na położenie w obszarze administracyjnym miasta nie stanowią one gruntów rolnych prawnie chronionych podlegających ograniczeniom w przeznaczaniu ich na cele nierolnicze.

Obszar opracowania położony jest poza obszarowymi formami ochrony przyrody w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody

Ponadto działania inwestycyjne nie spowodują oddziaływania na:

- chronione w obrębie obszarów Natura 2000 siedliska i gatunki roślin;
- chronione w obrębie obszarów Natura 2000 gatunki zwierząt i ich siedliska;
- dezintegrację terytorialną obszarów Natura 2000;
- spójność sieci obszarów Natura 2000.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej - nie występują obiekty zabytkowe, nie jest on objęty strefami ochrony konserwatorskiej i nie występują na nim obszary ochrony archeologicznej, nie występują również dobra materialne.

Projekt planu miejscowego uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienie wojewódzkiego konserwatora zabytków.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Wpływ na warunki życia człowieka może mieć planowana zabudowa produkcyjna, magazynów i składów (teren 1.P), w mniejszym stopniu tereny dróg publicznych i wewnętrznych. W wyniku realizacji tych ustaleń planu mogą pojawić się nowe, niemożliwe do przewidzenia na obecnym etapie planistycznym, źródła uciążliwości dla środowiska. Zapisy planu wskazują jednak jednoznacznie, że prowadzona na tym terenie działalność nie może powodować uciążliwości dla sąsiednich terenów mieszkaniowych, zaś zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Zgodnie z tymi wymogami, nie przewiduje się istotnego wpływu realizacji ustaleń planu na warunki życia mieszkańców. Jednak w przypadku lokalizacji na tym terenie obiektów zaliczających się do mogących zawsze znacząco, lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymagać to będzie weryfikacji w procedurze oceny oddziaływania na środowisko. Korzystnym ustaleniami projektowanego dokumentu jest wprowadzenie terenu zieleni izolacyjnej (teren 3.ZI/KDP) oraz wymóg urządzenia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej w terenie 2.P, złożonego w szczególności z zieleni zimozielonej, co przyczyni się do poprawy warunków życia mieszkańców w otoczeniu terenów produkcyjnych.

Jako korzystne należy też uznać ustalenia planu w zakresie odpowiedniego utrzymania pasów uporządkowania gospodarki ściekowej z odprowadzaniem ścieków do kanalizacji sanitarnej. Wpłyne to zarówno na poprawę bezpieczeństwa sanitarnego jak i komfortu życia mieszkańców w sąsiedztwie obszaru planu (ograniczenie ewentualnych wycieków i emisji odorów).

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Odnośnie wymagań dotyczących osób niepełnosprawnych ustalono zasady parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe: *„należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce w każdym terenie 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, nie mniej niż jedno miejsce”*.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Aktualne walory ekonomiczne przestrzeni stanowiących grunty rolne, nie są wysokie, gdyż grunty rolne, położone wzdłuż drogi powiatowej, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowania

produkcyjnego, zatem wykorzystanie obszaru planu do realizacji planowanych inwestycji przyczyni się do wykorzystania wartości ekonomicznych tych nieruchomości. Takie przeznaczenie nieruchomości jest kontynuacją dotychczasowego sposobu zagospodarowania w tym rejonie miasta.

2.7. Prawo własności

Obszar opracowania jest własnością prywatną i komunalną.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zmiana planu dotyczy zagadnień o zasięgu lokalnym.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

W obszarze planu nie ustala się rozmieszczenia inwestycji celu publicznego. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z dopuszczalnymi sposobami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w par 3 uchwały.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy, w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz Dzierzgonia, na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzania planu miejscowego, zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, tj.:

- W grudniu 2017 r. Burmistrz Dzierzgonia ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Dzierzgoniu, w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Dzierzgoniu, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu – 8 stycznia 2018 r.; w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski od podmiotów prywatnych wymagające rozstrzygnięcia
- projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 08.10.2018 r. do 29.10.2018 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Dzierzgoniu, ul. Plac Wolności 1, 82-440 Dzierzgoń, od poniedziałku do piątku w godzinach pracy urzędu, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Dzierzgoniu, a także na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Dzierzgoniu.
- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu został wyznaczony termin dyskusji publicznej 17.10.2018 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Dzierzgoniu, ul. Plac Wolności 1, 82-440 Dzierzgoń, pokój nr 8 (sala narad) o godz. 15⁰⁰, w dyskusji publicznej

uczestniczyło 13 osób, zabrano 11 głosów w dyskusji.

- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia 13.11.2018 r.; w terminie wyznaczonym przez Burmistrza Dzierzgonia każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi; uwagi mogą być składane na piśmie, ustnie do protokołu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w ustawie z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym; w ww. terminie złożono 6 uwag, w tym 2 uwagi na piśmie oraz 4 uwagi do protokołu podczas dyskusji publicznej.

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy, w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Ze względu na specyfikę obszaru opracowania – w granicach planu nie ustala się nowych przeznaczeń terenów związanych z zamieszkaniem ludności, np. mieszkaniowych i nie ma możliwości budowy także takich obiektów w ramach ustalonych przeznaczeń terenów w granicach opracowania.

2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Plan miejscowy wyznacza tereny nowej zabudowy produkcyjnej na terenie stanowiącym własność komunalną gminy Dzierzgoń. Dotychczas w tym rejonie występują częściowo tereny rolnicze, jednakże ze względu na sąsiedztwo terenów użytkowanych jako zabudowa produkcyjna, magazyny i składy, zmiana przeznaczenia tych terenów jest naturalną kontynuacją istniejącego zainwestowania w pozostałej części obszaru planu. Umożliwienie intensyfikacji zagospodarowania pod rozwój funkcji gospodarczych (produkcyjno-usługowych) wynika także z zamierzeń inwestycyjnych właścicieli nieruchomości.

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

2.14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §4 uchwały.

Podstawowym celem planu jest utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenu i jego kontynuacja na obszarze dotąd niezainwestowanym. Umożliwienie intensyfikacji zagospodarowania pod rozwój funkcji gospodarczych (produkcyjno-usługowych) wynika także z zamierzeń inwestycyjnych właścicieli nieruchomości. Uporządkowanie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu przyczyni się prawdopodobnie do szybszego i bardziej efektywnego wykorzystania terenu, zgodnego z zamiarami potencjalnych inwestorów.

W związku z tym, iż przedmiotowy plan miejscowy stanowi jedynie niewielki fragment gminy, nie występują przesłanki do szczegółowych analiz odnoszących się do sytuowania nowej zabudowy.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Burmistrz Dzierzgonia sporządził ostatnią analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w marcu 2017r. Analiza została przyjęta na sesji Rady Miejskiej w Dzierzgoniu dnia 27 marca 2017 r. poprzez podjęcie uchwały Nr XXVII/216/2017 w sprawie oceny aktualności

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dzierzgoń oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obszar przedmiotowego planu nie był przedmiotem szczegółowych analiz w tym opracowaniu.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała iż:

- Uchwalenie planu miejscowego może wiązać się z koniecznością poniesienia przez Gminę nakładów na budowę sieci infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.
- Uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje konieczności ponoszenia kosztów urządzenia dróg publicznych ani innych terenów przestrzeni publicznej.
- Uchwalenie planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością dokonania wykupu gruntów na cele publiczne ani z koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie wiązała się z możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej ani z podatku od czynności cywilnoprawnych.
- Uchwalenie planu miejscowego będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych.
- Realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie skutkowała możliwością naliczenia opłat adiacenckich.
- Realizacja ustaleń planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości.
- Realizacja ustaleń planu miejscowego może wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych oraz kosztów wycen nieruchomości.

Z analizy zbiorczego zestawienia prognozowanych skutków finansowych wynika, że uchwalenie planu może wiązać się zarówno z dochodami (sprzedaż nieruchomości gminnych i podatki od nieruchomości) jak i z kosztami, które Gmina będzie musiała ponieść (budowa infrastruktury technicznej, koszty podziałów i wyceny nieruchomości).

Prognozowane (na czas sporządzenia prognozy, tj. kwiecień 2018 r.) dochody ogółem to kwota **ok. 389.457 zł**, a wydatki – **ok. 57.168 zł**.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Burmistrz Dzierzgonia w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Dzierzgoniu i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez podmioty prywatne oraz organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania;
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu;
- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień;

- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego;
- wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami;
- przyjmował uwagi i następnie je rozstrzygnął;
- przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu miejscowego określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Miejskiej w Dzierzgoniu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

Burmistrz Dzierzgonia

Jolanta Szewczun