

**BURMISTRZ DZIERZGONIA**

Plac Wolności 1  
82-440 Dzierzgoń

**Zarządzenie Nr 142/2015  
Burmistrza Dzierzgonia  
z dnia 21 lipca 2015 r.**

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Nowiec w gminie Dzierzgoń w zakresie terenów urbanistycznych 08.MN/U oraz 14.G.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) w związku z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) zarządzam co następuje:

**§ 1**

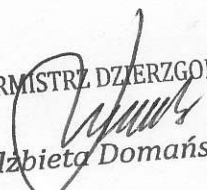
1. Postanawia się o rozpatrzeniu uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Nowiec w gminie Dzierzgoń w zakresie terenów urbanistycznych 08.MN/U oraz 14.G, sporządzonego na podstawie uchwały Nr XXXIII/335/2014 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Nowiec w gminie Dzierzgoń w zakresie terenów urbanistycznych 08.MN/U oraz 14.G/ZP oraz wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 18.05.2015 r. do 12.06.2015 r.
2. Wykaz i sposób rozpatrzenia uwag, o których mowa w ust. 1 zawiera załącznik Nr 1 do Zarządzenia.
3. Wprowadzenie uwag, zgodnie z załącznikiem Nr 1 do Zarządzenia, nie wymaga ponowienia uzgodnień.

**§ 2**

Wykonanie Zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Techniczno-Inwestycyjnemu, Rolnictwa i Ochrony Środowiska.

**§ 3**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

BURMISTRZ DZIERZGONIA  
  
Elżbieta Domańska


WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBRĘBĘ NOWIEC W GMINIE DZIERZGOŃ W ZAKRESIE  
TERENÓW URBANISTYCZNYCH 08.MN/U ORAZ 14.G.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, Nazwę jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Dzierzgonia w sprawie rozpatrzenia uwag	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	9
1	30.06.2015 r.	****	Wnioskodawca wnosi o ograniczenie funkcji planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej wraz z prowadzeniem ograniczeń jej uciążliwości oraz o pozostawienie wysokości zabudowy na poziomie 9,0 oraz poziomu posadzki na poziomie 0,6 m.	13/14, 374/1, 374/2, obręb Nowiec	MN/U – funkcja podstawowa: teren zabudowy mieszkaniowej- usługowej  funkcja uzupełniająca: infrastruktura techniczna	-	W projekcie planu miejscowego, który był przedmiotem wyłożenia tereny objęte zmianą były określone jako 08MN/U, czyli tereny zabudowy mieszkaniowej-usługowej, z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej razem lub oddzielnie bez ustalania proporcji funkcji. Wśród wskaźników urbanistycznych ustalono m.in. maksymalną wysokość budynku głównego do 12,0 m licząc od średniego poziomu drogi 22KDW (zlokalizowanej poza terenem opracowania) do najwyższego punktu kalenicy oraz maksymalną wysokość poziomu posadzki parteru do 1,2 m.  W obowiązującym planie miejscowym teren ten przeznaczony jest pod zabudowę usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (08 U/MN), gdzie funkcja mieszkaniowa nie może występować samodzielnie, z zapisami o maksymalnej wysokości do 10,0 m (od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy) i poziomie posadzki parteru do 0,6m.  Wnioskowane zmiany zostały wprowadzone na wniosek właściciela działki i mają na celu optymalne wykorzystanie terenu związane ze spadkami od strony drogi wojewódzkiej sięgające nawet 1,5 m. Zmiana zakresu funkcjonalnego umożliwia pełniejsze

							<p>wykorzystanie terenu. Odniesienie się do średniego poziomu terenu drogi 22KDW pozwala odnieść się do poziomu najniższego na tym terenie. Pomieważ poprzednia maksymalna wysokość była ustalona na poziomie 10,0 m bez określania od jakiego poziomu jest liczona, a różnica spadków pomiędzy drogą wojewódzką, a drogą 22KDW wynosi nawet do 2 m, można stwierdzić, iż praktycznie wysokość ta nie została zmieniona tylko doprecyzowana. Na podstawie obowiązującego planu również można było usytuować budynek który od strony drogi 22KDW miałby wysokość 12 m i więcej (w zależności z której strony ustalono by wejście do budynku). Ponadto należy uwzględnić fakt, iż po drugiej stronie drogi wojewódzkiej istnieją osiedle zabudowy wielorodzinnej o wysokości co najmniej 15 m.</p> <p>Ustalenie poziomu posadzki parteru na wysokości 1,2 m nie powoduje zwiększenia zabudowy tylko wykorzystanie spadku terenu do części garażowej z wjazdami do strony drogi 22KDW.</p> <p>Założenie, iż zabudowa zgodna z zapisami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie psuła ład przestrzenny jest błędne, gdyż jest on zależny od wielu czynników, a przede wszystkim oceniany jest przez uprawnione do tego osoby tj. architekci, urbaniści. Regulacje dotyczące spadków dachu, ich rodzajów, pokrycia, usytuowania kalenicy równoległe do drogi 22KDW, kolorystyki elewacji, nie zostały zmienione i relatywnie na pozostałych terenach tego planu nie powodują zaburzeń ładu przestrzennego.</p> <p><b>Uwagi są nieuzasadnione i postanawia się je odrzucić.</b></p> <p>W tekście planu miejscowego zostanie wprowadzony zapis dotyczący ograniczenia uciążliwości usług w postaci:  <i>„zabudowa usługowa o uciążliwościach spełniających wymogi jak dla zabudowy mieszkaniowej”.</i></p> <p><b>Wprowadzenie uwag, zgodnie z załącznikiem Nr 1 do Zarządzenia, nie wymaga ponownienia uzgodnień.</b></p>
	<p>Doprecyzowanie pojęcia odnoszącego się do: „dopuszczalnej wysokości budynku głównego, licząc od średniego poziomu drogi 22KDW zlokalizowanej poza</p>	<p>13/14, 374/1, 374/2, obręb Nowiec</p>	<p>MN/U – funkcja podstawowa: teren zabudowy mieszkaniowej-</p>	<p>-</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Sredni poziom drogi jak sama nazwa wskazuje oznacza średnią pomiędzy najwyższym i najniższym poziomem drogi.</p> <p>Wnioskodawca podaje, iż najwyższa rzędna drogi wynosi 32,5 m n.p.m., natomiast najniższa 28,5 m n.p.m. Oznacza to, że stosując zasadę średniej arytmetycznej wysokość</p>	

					<p>będzie liczona od poziomu 30,5 m n.p.m. Ponieważ droga 22KDW nie jest obecnie urządzona będzie to obecna naturalna warstwa terenu, a gdy zostanie urządzona będzie to poziom drogi.</p> <p>Stwierdza się, iż pojęcie „wysokości zabudowy” zostało prawidłowo określone w definicji w części ogólnej tekstu. Postanawia się usunąć z karty terenu 08.MN/U w pkt. 3 d tekst od słowa „licząc od średniego poziomu drogi 22 KDW zlokalizowanej poza obszarem planu do najwyższego punktu kalenicy budynków głównych”.</p> <p><b>Uwagi są nieuzasadnione i postanawia się je odrzucić.</b></p>
				<p>usługowej</p> <p><b>funkcja uzupełniająca:</b> infrastruktura techniczna</p>	<p><b>uwaga</b> <b>nieuwzględniona</b></p>
				<p>MN/U –</p> <p><b>funkcja podstawowa:</b> teren zabudowy mieszkaniowej-usługowej</p> <p><b>funkcja uzupełniająca:</b> infrastruktura techniczna</p>	
			<p>13/14, 374/1, 374/2, obręb Nowiec</p>		<p>W projekcie wyłożonego do publicznego wglądu planu miejscowego dla terenu urbanistycznego oznaczonego 08.MN/U ustalono minimalną powierzchnie biologicznie czynną na poziomie 25%. Natomiast w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego minimalna powierzchnia jest ustalona na poziomie 50% - zostało to zmienił na wniosek właściciela działki, który stwierdził, iż wymogi dotyczące ilości parkingów nie są możliwe do spełnienia przy obecnych ustaleniach planu miejscowego</p> <p>Ponieważ w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych ustalono tereny biologicznie czynne w postaci terenów zielonych, ustalona wysokość powierzchni biologicznie czynnej jest prawidłowa i wystarczająca do odbioru i zagospodarowania wód opadowych na tym terenie.</p> <p><b>Uwagi są nieuzasadnione i postanawia się je odrzucić.</b></p>
			<p>obszarem planu do najwyższego punktu kalenicy budynków głównych maksymalnie 12m' Wyjaśnienie pojęcia „średni poziom drogi” oraz sposób jego ustalenia</p>		
			<p>pozostawienie terenu biologicznie czynnego na poziomie uchwalonym w pierwotnym planie miejscowym</p>		

BURMISTRZ DZIERŻONIA

  
Elżbieta Domańska