

**Uchwała Nr XXX/312/09  
Rady Miejskiej w Dzierzgoniu  
z dnia 29 października 2009r.**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Nowiec w gminie Dzierzgoń.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, z późn. zmianami: Dz.U. z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005r. Nr 113 poz.954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz.319, Nr 225, poz.1635, z 2008r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz.1227, Nr 201, poz.1237, Nr 220, poz.1413) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zmianami: Dz.U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568, z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, Nr 167, poz.1759, z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz.1457, z 2006r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241), na wniosek Burmistrza Dzierzgonia:

**Rada Miejska w Dzierzgoniu stwierdza zgodność opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Dzierzgoń i uchwala:**

**§1**

1. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Dzierzgoniu nr XXXVII/336/06 z dnia 30 sierpnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu obrębu Nowiec w gminie Dzierzgoń, uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentu obrębu Nowiec w gminie Dzierzgoń obejmujący obszar o powierzchni ok. 78,54 ha, o granicach wyznaczonych zgodnie z załącznikiem do uchwały.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z:
  - 1) Części tekstowej – ustaleń planu,
  - 2) Części graficznej – rysunku planu w skali 1:2000, który stanowi załącznik graficzny nr 1 do uchwały;
  - 3) Z rozstrzygnięcia dotyczącego złożonych uwag – załącznik nr 2;
  - 4) Z rozstrzygnięcia dotyczącego infrastruktury, objętej zadaniami własnymi – załącznik nr 3.

**§2**

1. **Ustala się podział obszaru objętego planem na następujące tereny urbanistyczne:**
  - a) **Od 01.MN do 07.MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej;
  - b) **08.U/MN** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - c) **09.RM** – tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej;
  - d) **10.U** – tereny zabudowy usługowej;
  - e) **11.ZP, 12.ZP, 13.ZP** – tereny zieleni;
  - f) **14.G/ZP** - tereny infrastruktury technicznej – stacja redukcyjna gazu – wraz z zielenią izolacyjną;
  - g) **15.G** - tereny infrastruktury technicznej – stacja redukcyjna gazu;
  - h) **16.R** – tereny produkcji rolnej;
  - i) **Od 17.KD-D do 19.KD-D** – tereny dróg publicznych dojazdowych;
  - j) **Od 20.KDW do 23.KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
  - k) **24.KD- X**- tereny publiczne – ciąg pieszo-rowerowy.

2. Wyjaśnienie pojęć użytych w tekście i na załączniku graficznym:
- 1) **budynek główny** – budynek o dominującej formie i funkcji znajdujący się zwykle od frontu działki;
  - 2) **budynek pomocniczy** – budynek związany z obsługą funkcji podstawowej, uzupełniającej lub pomieszczenia techniczne oraz garaż na samochód osobowy. Standard zabudowy budynków gospodarczych nie może odbiegać od standardów zastosowanych w budynkach głównych;
  - 3) **funkcja podstawowa** – funkcja dominująca na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmująca co najmniej 51% łącznej powierzchni terenu urbanistycznego;
  - 4) **funkcja uzupełniająca** - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe. Łączna powierzchnia terenu związana z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekraczać 50% powierzchni terenu;
  - 5) **dachy strome, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych** – są to dachy o jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych bez względu na długość połaci dachowych;
  - 6) **kąt nachylenia dachu** - kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min. 75% powierzchni rzutu poziomego dachu; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych;
  - 7) **obowiązująca linia zabudowy** – oznacza konieczność zlokalizowania minimum 70% frontu budynku w tej linii, z możliwością cofnięcia pozostałej części pierzei, przy czym nie dotyczy to takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze;
  - 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza maksymalne lecz nie obowiązujące ustawienie budynku z możliwością wycofania budynku w głąb działki; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze;
  - 9) **pokrycie działki zabudową** – jest to stosunek (w procentach) powierzchni zabudowy, do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
  - 10) **powierzchnia utwardzona** – trwałe utwardzenia terenu w postaci placów, parkingów, dojazdów i ścieżek itp. przedstawionych w procentach w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;

### §3

#### USTALENIA OGÓLNE

##### 1. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO.

- 1) na terenie planu zlokalizowano stanowisko pośredniej ochrony archeologicznej OW dla którego ustalono następujące zasady ochrony:
  - a) dla obiektów archeologicznych i ich stref obowiązuje wymóg uzyskania opinii Muzeum Archeologicznego w Gdańsku;
  - b) dla wszystkich inwestycji zlokalizowanych na terenie objętym ochroną obowiązuje zakaz wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych i inwestycyjnych bez zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, który każdorazowo określi inwestorowi, w wydanym pozwoleniu, zakres niezbędnych do wykonania archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu.

##### 2. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO.

- 1) należy zachować istniejące zadrzewienia oraz tereny podmokłe; zachowaniu podlegają również istniejące rowy melioracyjne;
- 2) wzdłuż granic nieruchomości dopuszcza się zieleń izolacyjną w postaci trwałych nasadzeń;
- 3) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości;

##### 3. USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy po uzbrojeniu w podstawowe media tj. prąd, wodę oraz kanalizację;

### **1) Zaopatrzenie w wodę.**

- a) tereny istniejącej zabudowy są zaopatrzone w wodę z wodociągu komunalnego;
- b) nowe tereny budowlane będą zaopatrzone w sieci wodociągowe, poprowadzone zgodnie z projektem budowlanym i wykonawczym zaopatrzenia poprowadzone w liniach rozgraniczających dróg;
- c) w razie potrzeby możliwe jest lokalizowanie infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;
- d) dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki, do potrzeb infrastruktury i budowli z nimi związanych;

### **2) Zaopatrzenie w energię.**

- a) tereny istniejącej zabudowy są zaopatrzone w energię z istniejącej sieci niskiego napięcia;
- b) nowe sieci energetyczne i przyłączenia należy wykonać na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- c) w miarę możliwości nowe sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg lokalnych i wewnętrznych;
- d) w razie potrzeby możliwe jest lokalizowanie infrastruktury energetycznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;
- e) dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki, do potrzeb infrastruktury i budowli z nimi związanych,
- f) przez teren opracowania przebiega linia średniego napięcia SN, do czasu przebudowy sieci obowiązuje strefa ochronna w odległości 5,0 m od osi słupa, wskazane jest przebudowanie sieci w celu eliminacji kolizji z zabudową, wtedy strefa ochronna przestaje obowiązywać;
- g) możliwe jest lokalizowanie transformatorów nasłupowych, w ramach potrzeb w oparciu o sieć SN – transformatory należy zlokalizować w liniach rozgraniczających dróg lub działkach dla nich wydzielonych

### **3) Zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło:**

- a) obszar opracowania zostanie ujęty w aktualizacji projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe Miasta Dzierżoń oraz w planach rozwoju Pomorskiego Operatora Systemu Dystrybucyjnego Sp. z o.o., Oddział Dystrybucji Gazu w Gdańsku;
- b) do czasu wykonania sieci zbiorczej możliwe jest zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne niskoemisyjne systemy ogrzewania oparte na paliwach niskoemisyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami;

### **4) Gospodarka odpadami stałymi:**

- a) odpady stałe z terenu opracowania, muszą być gromadzone w granicach władania nieruchomości i okresowo wywożone na składowisko odpadów wskazane przez Urząd Miejski na warunkach ustalonych przez zarządzającego wysypiskiem;

### **5) Odprowadzenie ścieków:**

- a) tereny istniejącej zabudowy posiadają zbiorniki bezodpływowe;
- b) nowe tereny budowlane – do czasu rozbudowy gminnej kanalizacji zbiorczej dopuszcza się budowę lokalnej kanalizacji sanitarnej w postaci bezodpływowego, szczelnego zbiornika na nieczystości sanitarne pod warunkiem okresowego oczyszczania przez specjalistyczne przedsiębiorstwo. Wyklucza się możliwość realizacji lokalnej przydomowej oczyszczalni ścieków;
- c) po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a zbiorniki bezwzględnie zlikwidować;
- d) warunki podłączenia do sieci określa zarządca sieci;
- e) pozostałe wody opadowe należy zagospodarować w granicach własności działki;

- f) nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;

#### **6) Zaopatrzenie w inne sieci:**

- a) dopuszcza się lokalizację sieci telefonicznej w postaci kabla podziemnego w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządzającego drogami;
- b) dopuszcza się lokalizację i rozbudowę sieci telewizji kablowej w postaci kabla podziemnego w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządzającego drogami;
- c) dopuszcza się budowę innych sieci podziemnych w liniach rozgraniczających dróg pod warunkiem braku kolizji z istniejącym uzbrojeniem;
- d) dopuszcza się indywidualne sieci telewizyjne w odbiorze satelitarnym;
- e) nie dopuszcza się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych;

### **4. USTALENIA INNE.**

#### **1) Podziały geodezyjne:**

- a) podział na nowe działki budowlane zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały z tolerancją powierzchni działki do 5%;
- b) dopuszcza się wydzielenie niezbędnej wielkości działki pod obsługę infrastruktury technicznej;
- c) dopuszcza się w celu zamiany części nieruchomości przeznaczonych pod drogi , wydzielenie z działek przeznaczonych pod zabudowę działek mniejszych niż przewidywana minimalna wielkość działki dla danego terenu, o powierzchni odpowiadającej wielkości działki będącej przedmiotem zamiany;

#### **2) Układ komunikacyjny:**

- a) nadrzędny układ komunikacyjny stanowią: droga wojewódzka nr 515 Malbork-Łława – nie dopuszcza się indywidualnych zjazdów; skomunikowanie działek przyległych do drogi w oparciu o drogi dojazdowe i wewnętrzne;
- b) wszelkie inwestycje związane z drogami układu nadrzędnego (tj. budowa nowych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie dróg wymagających zjazdów, budowa infrastruktury w tym nawierzchni chodników i ścieżek rowerowych, nowych podłączeń do dróg układu nadrzędnego) muszą być uzgodnione z odpowiednim zarządcą drogi;
- c) teren obsługiwany jest przez drogi gminne dojazdowe (KD-D), które stanowią podstawowy układ komunikacyjny planu; budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni itp. na warunkach ustalonych w szczegółowych kartach dla poszczególnych dróg – dozwolony jeden wjazd na działkę;
- d) układ pomocniczy stanowią drogi wewnętrzne (KDW) - dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych w ramach poszczególnych terenów (zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały); stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych – dozwolony jeden wjazd na działkę;
- e) w liniach rozgraniczających ulic należy przewidzieć lokalizację hydrantów przeciwpożarowych;

## Rozdział II

§ 4. Dla terenów urbanistycznych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

<b>01.MN;</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Przeznaczenie:<ol style="list-style-type: none"><li>a) <b>funkcja podstawowa:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</li><li>b) <b>funkcje uzupełniające:</b> nie ustala się;</li></ol></li><li>2) Ogólne warunki urbanistyczne:<ol style="list-style-type: none"><li>a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, ustawienie budynku kalenicą główną równoległe do krawędzi drogi;</li><li>b) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej w budynku mieszkalnym do 30% powierzchni użytkowej budynku o uciążliwościach i poziomie hałasu dostosowany jak dla zabudowy mieszkaniowej;</li><li>a) budynek główny jako obiekt wolnostojący;</li><li>b) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący;</li><li>c) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów działek;</li><li>d) podział na nowe działki (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1) nie mniejsze niż 1.000 m<sup>2</sup>;</li></ol></li><li>3) Wskaźniki urbanistyczne:<ol style="list-style-type: none"><li>a) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30%;</li><li>b) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynków głównych: maksymalnie 9,0m, od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku mieszkalnego;</li><li>c) dopuszczalna wysokość zabudowy pomocniczej, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy wolnostojącego budynku pomocniczego: maksymalnie 7,0m;</li><li>d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;</li><li>e) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m dla budynku głównego;</li><li>f) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</li><li>g) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;</li><li>h) dopuszczalne kąty nachylenia dachów wszystkich budynków: 35<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;</li><li>i) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;</li><li>j) obowiązująca linia zabudowy w odległości odpowiednio 6,0m lub 8,0m od linii rozgraniczających z drogami, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1;</li><li>k) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;</li><li>l) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi dojazdowe lub wewnętrzne (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1), dopuszcza się jeden wjazd na jedną działkę;</li><li>m) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/ 1 mieszkanie , dodatkowo dla usług</li></ol></li></ol>
---------------	---

	<p>2 mp; n) powierzchnia biologicznie czynna – min 60%;</p>
<p><b>02.MN; 03.MN; 04.MN; 07.MN</b></p>	<p>1) Przeznaczenie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <b>funkcja podstawowa:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa o uciążliwościach spełniających wymogi jak dla zabudowy mieszkaniowej</li> <li>b) <b>funkcje uzupełniające:</b> nie ustala się</li> </ul> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, ustawienie budynku kalenicą główną równoległe do krawędzi drogi;</li> <li>b) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej w budynku pomocniczym lub na parterze budynku głównego, o uciążliwościach i poziomie hałasu dostosowanym jak dla zabudowy mieszkaniowej;</li> <li>c) podział na nowe działki (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1) nie mniejsze niż 1.000 m<sup>2</sup>;</li> </ul> <p>3) Wskaźniki urbanistyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) budynek główny jako obiekt wolnostojący;</li> <li>b) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący;</li> <li>c) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30% pokrycia działki zabudową;</li> <li>d) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego: maksymalnie 9,0m; od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego;</li> <li>e) dopuszczalna wysokość budynku pomocniczego, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy wolnostojącego budynku pomocniczego: maksymalnie 7,0m;</li> <li>f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;</li> <li>g) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: 0,60m;</li> <li>h) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</li> <li>i) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;</li> <li>j) dopuszczalne kąty nachylenia dachów wszystkich budynków: 35<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;</li> <li>k) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;</li> <li>l) obowiązująca linia zabudowy od linii rozgraniczającej dróg, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;</li> <li>m) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;</li> <li>n) strefa zakazu zabudowy od linii średniego napięcia w odległości 5,0 m od osi słupa w każdą stronę, w momencie przebudowy sieci strefa przestaje obowiązywać;</li> <li>o) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi lokalne i wewnętrzne (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1), dopuszcza się jeden wjazd na jedną działkę;</li> <li>p) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/ 1 mieszkanie;</li> </ul>

	q) powierzchnia biologicznie czynna – min 60%;
05.MN; 06.MN,	<p>1) Przeznaczenie:</p> <p>a) <b>funkcja podstawowa:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa o uciążliwościach spełniających wymogi jak dla zabudowy mieszkaniowej</p> <p>b) <b>funkcje uzupełniające:</b> nie ustala się</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne dla którego ustalono zasady ochrony zawarte w rozdziale II punkt 3.pdpk.1;</p> <p>b) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, ustawienie budynku kalenicą główną równoległą do krawędzi drogi;</p> <p>c) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej w budynku pomocniczym lub na parterze budynku głównego, o uciążliwościach i poziomie hałasu dostosowanym jak dla zabudowy mieszkaniowej;</p> <p>d) podział na nowe działki (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1) nie mniejsze niż 1.000 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) Wskaźniki urbanistyczne:</p> <p>a) budynek główny jako obiekt wolnostojący;</p> <p>b) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący;</p> <p>c) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30% pokrycia działki zabudową;</p> <p>d) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego: maksymalnie 9,0m; od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego;</p> <p>e) dopuszczalna wysokość budynku pomocniczego, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy wolnostojącego budynku pomocniczego: maksymalnie 7,0m;</p> <p>f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;</p> <p>g) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: 0,60m;</p> <p>h) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>i) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;</p> <p>j) dopuszczalne kąty nachylenia dachów wszystkich budynków: 35<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;</p> <p>k) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;</p> <p>l) obowiązująca linia zabudowy od linii rozgraniczającej dróg, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;</p> <p>m) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;</p> <p>n) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi lokalne i wewnętrzne (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1), dopuszcza się jeden wjazd na jedną działkę;</p> <p>o) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/ 1 mieszkanie;</p> <p>p) powierzchnia biologicznie czynna – min 60%;</p>

**08 U/MN**

1) Przeznaczenie:

- a) **funkcja podstawowa:** zabudowa usługowa o uciążliwościach spełniających wymogi jak dla zabudowy mieszkaniowej
- b) **funkcje uzupełniające:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

2) Ogólne warunki urbanistyczne:

- a) zabudowa usługowa jako wolnostojąca zlokalizowana w budynku głównym lub pomocniczym;
- b) dopuszcza się więcej niż jeden budynek główny na działce;
- c) zabudowa mieszkaniowa jako towarzysząca zlokalizowana w samodzielnym budynku lub razem z funkcją usługową; Funkcja mieszkaniowa nie może występować samodzielnie i zajmować nie więcej niż 49%;
- d) podział na nowe działki o minimalnej powierzchni 2.000 m<sup>2</sup>;

3) Wskaźniki urbanistyczne:

- a) budynek główny jako obiekt wolnostojący;
- b) budynek główny usytuowany kalenicą główną równoległą do krawędzi drogi;
- c) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący;
- d) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40% pokrycia działki zabudową;
- e) dopuszczalna wysokość budynku głównego, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynków głównych: maksymalnie 10,0m;
- f) dopuszczalna wysokość budynku pomocniczego licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy wolnostojącego budynku gospodarczego: maksymalnie 7,0m;
- g) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;
- h) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- i) w kolorystyce elewacji należy zastosować kolory stonowane, w odcieniach ciepłych pastelów lub elewację z elementami drewna lub cegły, nie dopuszcza się stosowania sidingu PCV oraz tynków w nasyconych kolorach;
- j) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- k) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej: 30° - 45°;
- l) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy gospodarczej: 30° - 45°;
- m) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;
- n) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;
- o) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi lokalne i wewnętrzne (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1), dopuszcza się jeden wjazd na jedną działkę;
- p) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej 2mp/na każde 100m<sup>2</sup> pu usług i nie mniej niż 1mp/ 1 mieszkanie;
- q) powierzchnia biologicznie czynna – min 50%;

**09RM**

1) Przeznaczenie:

- a) **funkcja podstawowa:** zabudowa zagrodowa

	<p>b) <b>funkcje uzupełniające:</b> przetwórstwo, rzemiosło</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) zabudowa zagrodowa – istniejące siedlisko rolne, dopuszcza się budowę nowych obiektów wolnostojących jako uzupełnienie zagrody;</p> <p>b) podział na nowe działki (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1) nie mniejsze niż 3000 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) Wskaźniki urbanistyczne:</p> <p>a) budynek główny jako obiekt wolnostojący;</p> <p>b) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych określonych jako budynki pomocnicze;</p> <p>c) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30% pokrycia działki zabudową;</p> <p>d) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego: maksymalnie 9,0m; od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego;</p> <p>e) dopuszczalna wysokość budynku pomocniczego, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy wolnostojącego budynku pomocniczego: maksymalnie 7,0m;</p> <p>f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;</p> <p>g) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: 0,60m;</p> <p>h) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>i) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;</p> <p>j) dopuszczalne kąty nachylenia dachów wszystkich budynków: 35<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;</p> <p>k) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu;</p> <p>l) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;</p> <p>m) strefa zakazu zabudowy od linii średniego napięcia w odległości 5,0 m od osi słupa w każdą stronę, w momencie przebudowy sieci strefa przestaje obowiązywać;</p> <p>n) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi lokalne i wewnętrzne (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1);</p> <p>o) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/ 1 mieszkanie;</p> <p>p) powierzchnia biologicznie czynna – min 60%;</p>
<p><b>10. U</b></p>	<p>1) Przeznaczenie:</p> <p>a) <b>funkcja podstawowa:</b> zabudowa usługowa w tym sklepy i hurtownie, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego i tranzytowego</p> <p>b) <b>funkcje uzupełniające:</b> rzemiosło i stacje diagnostyki</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) zabudowa usługowa jako wolnostojąca zlokalizowana w budynku głównym lub pomocniczym;</p> <p>b) dopuszcza się więcej niż jeden budynek główny na działce;</p> <p>c) podział na nowe działki o minimalnej powierzchni 2.000 m<sup>2</sup>;</p>

3) Wskaźniki urbanistyczne:

- a) budynek usługowy jako obiekt wolnostojący;
- b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 60%;
- c) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz budynków usługowych – maksymalnie 10,0m;
- d) dopuszczalna wysokość zabudowy licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy wolnostojącego budynku gospodarczego: maksymalnie 6,0m;
- e) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m;
- f) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- g) kolorystyka elewacji: zakaz stosowania kolorów w odcieniach zimnych oraz o dużej intensywności;
- h) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;
- i) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy mieszkaniowej:  $15^{\circ}$  -  $30^{\circ}$ ;
- j) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy gospodarczej:  $15^{\circ}$  -  $30^{\circ}$ ;
- k) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;
- l) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających z drogą wojewódzką w odległości 20,0m, od krawędzi drogi zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1; nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;
- m) strefa zakazu zabudowy od linii średniego napięcia w odległości 5,0 m od osi słupa w każdą stronę, w momencie przebudowy sieci strefa przestaje obowiązywać;
- n) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi lokalne i wewnętrzne (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1), dopuszcza się jeden wjazd na jedną działkę;
- o) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej 2mp/na każde 100m<sup>2</sup> pu usług i nie mniej niż 1mp/ 1 mieszkanie;
- p) powierzchnia biologicznie czynna – min 50%;

<p><b>11.ZP; 12.ZP; 13.ZP;</b></p>	<p>1) Przeznaczenie:  a) <b>funkcja podstawowa:</b> tereny zieleni  b) <b>funkcje uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:  a) zakaz zabudowy kubaturowej;  b) dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury i urządzenia terenu;  c) dopuszcza się w razie potrzeby wykorzystanie terenów na potrzeby infrastruktury w tym do właściwej gospodarki wodami opadowymi – lokalizacja rowów odwadniających i zbiorników retencyjnych jeżeli będzie taka konieczność wynikała z projektu technicznego dla kanalizacji deszczowej;  d) dopuszcza się przeznaczenie terenu na cele rekreacyjne w postaci placów zabaw, ścieżek spacerowych, rowerowych itp.;</p> <p>3) Wskaźniki urbanistyczne:  a) Powierzchnia biologicznie czynna – min 95%</p>
<p><b>14.G/ZP</b></p>	<p>1) Przeznaczenie:  a) <b>funkcja podstawowa:</b> tereny infrastruktury technicznej – stacja redukcyjna gazu  b) <b>funkcje uzupełniające:</b> zieleń izolacyjna</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:  a) adaptuje się istniejące urządzenia i budowle wraz z infrastrukturą;</p> <p>3) Wskaźniki urbanistyczne:  a) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż istniejąca powierzchnia zabudowy;  b) powierzchnia utwardzona – min 60%;</p>
<p><b>15.G</b></p>	<p>1) Przeznaczenie:  a) <b>funkcja podstawowa:</b> tereny infrastruktury technicznej – stacja redukcyjna gazu wysokiego ciśnienia  b) <b>funkcje uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:  a) adaptuje się istniejące urządzenia i budowle wraz z infrastrukturą;</p> <p>3) Wskaźniki urbanistyczne:  a) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż istniejąca powierzchnia zabudowy;  b) powierzchnia utwardzona – min 20%;</p>

**16.R**

- 1) Przeznaczenie:
  - a) **funkcja podstawowa**: tereny produkcji rolnej
  - b) **funkcje uzupełniające**: infrastruktura techniczna
- 2) Ogólne warunki urbanistyczne:
  - a) dopuszcza się zalesienia gleb najsłabszych klasy V i VI;
  - b) nie dopuszcza się zabudowy;
  - c) przez tereny rolnicze przebiega sieć gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 3) Wskaźniki urbanistyczne:
  - a) Nie ustala się.

§ 5. Dla obszarów o funkcji – **komunikacja**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

<p><b>17.KD-D;</b>  <b>18.KD-D;</b>  <b>19.KD-D</b></p>	<p>1) Przeznaczenie:  a) funkcja podstawowa: droga publiczna, dojazdowa, gminna;  b) funkcje uzupełniające: infrastruktura techniczna;</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:  a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – min 10,0 m;  b) minimalna szerokość jezdni – 6,0 m;  c) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg;  d) wskazane nasadzenia drzewostanu wzdłuż ulicy;  e) ustala się klasę drogi – droga dojazdowa – D.</p>
<p><b>20.KDW,</b>  <b>21.KDW;</b>  <b>22.KDW; 23.KDW</b></p>	<p>1) Przeznaczenie:  a) <b>funkcja podstawowa:</b> droga wewnętrzna;  b) <b>funkcje uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna;</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:  a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0m;  b) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m;  c) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg;  d) ustala się klasę drogi – droga wewnętrzna;</p>
<p><b>24.KDX</b></p>	<p>1) Przeznaczenie:  a) <b>funkcja podstawowa:</b> ciąg pieszo-rowerowy  b) <b>funkcje uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna;</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:  a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – min 3,0m;  b) możliwe jest przeprowadzenie infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg;</p>

## § 6

1. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000.
2. Obowiązującymi ustaleniami planu na załączniku graficznym nr 1 są następujące oznaczenia:
  - a) oznaczenia ogólne;
  - b) funkcje terenów;
  - c) zasady kształtowania zabudowy.

## Rozdział III

### Przepisy końcowe

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

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
<b>09.RM, 11.ZP, 12.ZP, 13.ZP, 14.G/ZP, 15.G, 16.R,</b>	<b>0%</b>
<b>01.MN, 02.MN, 03.MN, 04.MN, 05.MN, 06.MN, 07.MN, 08.MN/U, 10.U</b>	<b>30%</b> z wykluczeniem nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy
<b>17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 20KDW, 21.KDW, 22.KDW, 23.KDW, 24.KD-X.</b>	Nie dotyczy

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierzgonia.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Dzierzgoniu

## **ROZSTRZYGNĘCIE** **o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Nowiec, gmina Dzierzgoń do publicznego wglądu oraz w terminie obligatoryjnym na wniesienie uwag, tj. w okresie 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, do Urzędu Miejskiego w Dzierzgoniu wpłynęły dnia 25.08.2009r. dwa wnioski, które zakwalifikowano jako uwagi do w/w projektu planu:
  - 1) Wniosek **Wojciecha Budzińskiego zam. ul. 3 Maja 11, 82-440 Dzierzgoń**
  - 2) Wniosek **Ziemowita Hrynkiewicza zam. ul. Żurawia 10, 82-440 Dzierzgoń**
2. Wnioski wpłynęły na piśmie w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu i zakwalifikowane zostały jako uwagi do projektu Planu zgodnie z art. 17 pkt.11 i 12 oraz art.18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 23 marca 2003r.
3. Rada Miejska w Dzierzgoniu na wniosek Burmistrza Dzierzgonia postanawia odrzucić uwagi jako nieuzasadnione.
4. Integralną częścią rozstrzygnięcia jest załącznik, w którym znajduje się uzasadnienie rozstrzygnięcia wniosków.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Dzierzgoniu

## **ROZSTRZYGNIECIE**

### **o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Rada Miejska w Dzierzgoniu, po zapoznaniu się z prognozą skutków ekonomicznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Nowiec gmina Dzierzgoń, na wniosek Burmistrza Dzierzgonia rozstrzyga, co następuje:

- a) Na obszarze opracowanego planu istnieją drogi publiczne gminne oznaczone numerami 17.KD-D, 18.KD-D, 19.KD-D;
- b) Gmina ponosi zatem skutki ekonomiczne z tytułu przejęcia terenów pod drogi w ich liniach rozgraniczających oraz wybudowania nawierzchni dróg;
- c) Teren nie jest uzbrojony.
- d) Gmina poniesie koszty uzbrojenia w energię elektryczną, wodę i kanalizację sanitarną.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Dzierzgoniu