

**UCHWAŁA NR VIII/68/2015  
RADY MIEJSKIEJ W DZIERZGONIU**

z dnia 27 sierpnia 2015 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębów Nowiec w gminie Dzierzgoń w zakresie terenów urbanistycznych 08.MN/U oraz 14.G.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.<sup>1</sup>) oraz art. 20 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, poz. 443, poz. 774), uchwala się co następuje:

§ 1. 1. W wyniku realizacji uchwały Rady Miejskiej w Dzierzgoniu nr XXXIII/335/2014 z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębów Nowiec w gminie Dzierzgoń w zakresie terenów urbanistycznych 08.MN/U oraz 14G/ZP, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dzierzgoń uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII/368/10 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębów Nowiec w gminie Dzierzgoń w zakresie terenów urbanistycznych 08.MN/U oraz 14.G, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,6569 ha. Granice planu wyznaczone są na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Dzierzgoniu o sposobie rozstrzygnięcia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Dzierzgoniu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na następujące tereny elementarne:

- 1) **08.MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej-usługowej;
- 2) **14.G** – tereny infrastruktury technicznej gazowej.

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 49% 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) **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, schody, podjazdy, mała architektura i instalacje techniczne;
- 8) **powierzchnia zabudowy** – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 9) **powierzchnia utwardzona** – trwałe utwardzenia terenu w postaci placów, parkingów, dojazdów i ścieżek itp. przedstawionych w procentach w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 10) **wysokość zabudowy** – wysokość od średniej naturalnej rzędnej terenu drogi 22. KDW do najwyższej rzędnej kalenicy budynku bez wliczania kominów i anten.

3. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - w granicach planu nie występuje konieczność scalania i podziału nieruchomości;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – w granicach planu tereny te nie występują;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urzędzania i użytkowania terenów.

5. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia cyfrowo - literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, tj.:
  - a) 08.MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej-usługowej;
  - b) 14.G – tereny infrastruktury technicznej gazowej.

6. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje i nie stanowią ustaleń planu.

## **ROZDZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE**

### **§ 3. 1. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**

#### **1) Podziały geodezyjne:**

- a) podział na nowe działki budowlane nie mniejsze niż 2000m<sup>2</sup>, nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg;
- b) dopuszcza się wydzielenie działki pod obsługę infrastruktury technicznej i komunikację o wielkości nie spełniającej standardów działki budowlanej.

#### **2. WYMAGANIA WYNIKAJACE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**

- 1) dopuszcza się lokalizację kierunkowskazów informacyjnych i informatorów dotyczących rozmieszczenia w obszarze planu ważnych obiektów w pasach drogowych, po uprzednim uzyskaniu zgody zarządcy drogi;
- 2) reklamy – dopuszcza się reklamy stojące i tablice informacyjne o powierzchni nie przekraczającej 2m<sup>2</sup>;
- 3) ogrodzenia należy ujednoczyć co do wysokości i użycia materiału: preferowane ogrodzenia o wysokości 1,0 – 1,5 m, dopuszczalne materiały tradycyjne tj. drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka podsadzona żywopłotem;
- 4) zakaz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych elementów betonowych.

#### **3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:**

- 1) wzdłuż granic nieruchomości dopuszcza się zieleń izolacyjną w postaci trwałych nasadzeń;
- 2) wszystkie uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą zawierać się w granicach własności nieruchomości;
- 3) należy w jak największym stopniu ograniczyć sztywne utwardzenie nawierzchni dróg dojazdowych do budynku oraz ciągów pieszych na rzecz nawierzchni półprzepuszczalnych;
- 4) przy realizacji ustaleń planu należy uwzględniać przepisy dotyczące ochrony gatunkowej zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 5) wody opadowe spływające z zanieczyszczonych terenów utwardzonych winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań obowiązujących przepisów;
- 6) prace niwelacyjne należy ograniczyć do niezbędnego minimum;
- 7) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego;
- 8) zieleń towarzyszącą należy stosować na całym obszarze przedmiotowego planu (zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi), a zieleń już istniejącą należy chronić i adaptować;
- 9) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych.

#### **4. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU, MAKSYMALNA I MINIMALNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY JAKO WSKAŹNIKI POWIERZCHNI CAŁKOWITEJ ZABUDOWY W ODNIESIENIU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI BUDOWLANEJ, MINIMALNY UDZIAŁ PROCENTOWY POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ W ODNIESIENIU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI BUDOWLANEJ, MAKSYMALNĄ WYSOKOŚĆ ZABUDOWY, MINIMALNA LICZBA MIEJSC DO PARKOWANIA W TYM MIEJSCA PRZEZNACZONE NA PARKOWANIE POJAZDÓW ZAOPATRZONYCH W KARTĘ PARKINGOWĄ I SPOSÓB ICH REALIZACJI ORAZ LINIE ZABUDOWY I GABARYTY OBIEKTÓW:**

- 1) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – karty parkingowe – zgodnie z obowiązującymi przepisami, nie mniej jednak niż:
  - 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15,

- 2 miejsca parkingowe 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.

2) pozostałe zasady określone zostały w § 4 Rozdziale II.

#### **5. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:**

1) zasady określone w § 4 Rozdziale II.

#### **6. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

##### **1) Zaopatrzenie w wodę.**

- a) nowe tereny budowlane będą zaopatrzone w sieci wodociągowe, poprowadzone zgodnie z projektem budowlanym i wykonawczym zaopatrzenia, poprowadzone w liniach rozgraniczających dróg;
- b) w razie potrzeby możliwe jest lokalizowanie infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg;
- c) dopuszcza się wydzielenie niezbędnej działki, do potrzeb infrastruktury i budowli z nimi związanych.

##### **2) Zaopatrzenie w energię.**

- a) zaopatrzenie w energię z istniejącej sieci niskiego napięcia;
- b) nowe sieci energetyczne i przyłączenia należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- c) dopuszcza się wydzielenie działki, do potrzeb infrastruktury i budowli z nimi związanych,
- d) możliwe jest lokalizowanie transformatorów następowych, w ramach potrzeb w oparciu o sieć SN – transformatory należy zlokalizować w liniach rozgraniczających dróg lub działkach dla nich wydzielone.

##### **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 Dzierzgoń 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 zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

##### **5) Odprowadzenie ścieków:**

- a) w granicach planu istnieje sieć kanalizacji sanitarnej do której należy podłączyć budynki zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- b) wody opadowe należy zagospodarować w granicach działek do których inwestor posiada tytuł prawny;
- c) 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, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

- b) dopuszcza się lokalizację i rozbudowę sieci telewizji kablowej w postaci kabla podziemnego w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 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.

#### 7) Układ komunikacyjny:

- a) nadrzędny układ komunikacyjny stanowią: droga wojewódzka nr 515 Malbork-Ława – nie dopuszcza się indywidualnych zjazdów; skomunikowanie działek przyległych do drogi w oparciu o drogi dojazdowe i wewnętrzne;
- b) zakaz wprowadzania nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej;
- c) 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 połączeń do dróg układu nadrzędnego) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) teren obsługiwany jest przez drogi gminne dojazdowe KD-D i wewnętrzne KDW (zlokalizowane poza terenem opracowania); budowa nowych zjazdów, urządzeń infrastruktury, nawierzchni itp. na warunkach ustalonych w szczegółowych kartach dla poszczególnych dróg – ilość wjazdów nieograniczona;
- e) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych w ramach poszczególnych terenów; stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych – ilość wjazdów nieograniczona;
- f) w liniach rozgraniczających drogi należy przewidzieć lokalizację hydrantów służących do zewnętrznego zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych o wydajności co najmniej 5 dm/s.

#### **7. USTALA SIĘ STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM, W WYSOKOŚCI:**

- 1) dla 14 G - 1 %;
- 2) dla 08.MN/U - 30%.

### **ROZDZIAŁ II.**

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

<b>08.MN/U</b>	<p>1) Przeznaczenie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <b>funkcja podstawowa</b> : tereny zabudowy mieszkaniowej-usługowej;</li> <li>b) <b>funkcje uzupełniające</b> : infrastruktura techniczna.</li> </ul> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) zabudowa usługowa lub mieszkaniowa bez ustalania proporcji funkcji między nimi, każda z funkcji może występować samodzielnie;</li> <li>b) zabudowa usługowa o uciążliwościach spełniających wymogi jak dla zabudowy mieszkaniowej;</li> <li>c) dopuszcza się więcej niż jeden budynek główny na działce;</li> <li>d) dopuszcza się lokalizację garaży jako samodzielnych obiektów lub wbudowanych w budynek usługowy lub mieszkalny – dopuszcza się wykorzystanie spadków terenu w celu budowy garaży;</li> <li>e) podział na nowe działki o minimalnej powierzchni 2.000 m<sup>2</sup>;</li> </ul> <p>3) Wskaźniki urbanistyczne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) budynek główny usytuowany kalenicą główną równoległą do krawędzi drogi 22KDW;</li> </ul>
----------------	---

	<p>b) dopuszcza się budowę budynku pomocniczego w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiekt wolnostojący;</p> <p>c) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50% pokrycia działki zabudową;</p> <p>d) dopuszczalna wysokość budynku głównego: maksymalnie 12,0m;</p> <p>e) dopuszczalna wysokość budynku pomocniczego: maksymalnie 7,0m;</p> <p>f) dopuszcza się lokalizację piwnic oraz możliwość przeznaczenia ich pod garaże;</p> <p>g) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 1,2m;</p> <p>h) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;</p> <p>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;</p> <p>j) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych;</p> <p>k) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy: 25° - 45°;</p> <p>l) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Kolorystyka materiałów zbliżona do koloru tradycyjnej dachówki;</p> <p>m) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min 20,0m od krawędzi jezdni, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;</p> <p>n) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od drogi wewnętrznej (22KDW) oraz dróg dojazdowych (17.KD-D, 19.KD-D), zgodnie z załącznikiem graficznym;</p> <p>o) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi dojazdowe lub wewnętrzne, zakaz lokalizacji nowych zjazdów na drogę wojewódzką;</p> <p>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;</p> <p>q) miejsca parkingowe na kartę: zgodnie z zasadami zawartymi w paragraf 3 pkt. 4, pdpkt 1;</p> <p>r) powierzchnia biologicznie czynna – min 25%;</p> <p>s) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,5 do 0,9.</p>
<p><b>14.G</b></p>	<p>1) Przeznaczenie:</p> <p>a) <b>funkcja podstawowa</b> : tereny infrastruktury technicznej gazowej;</p> <p>b) <b>funkcje uzupełniające</b> : nie dotyczy.</p> <p>2) Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) zgodnie z obowiązującymi przepisami.</p> <p>3) Wskaźniki urbanistyczne:</p> <p>a) zgodnie z obowiązującymi przepisami.</p>

### **ROZDZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 5.** Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Nowiec w gminie Dzierzgoń, zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/312/09 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 29 października 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2010 r., Nr 17, poz. 297).

**§ 6.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierzgonia.

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

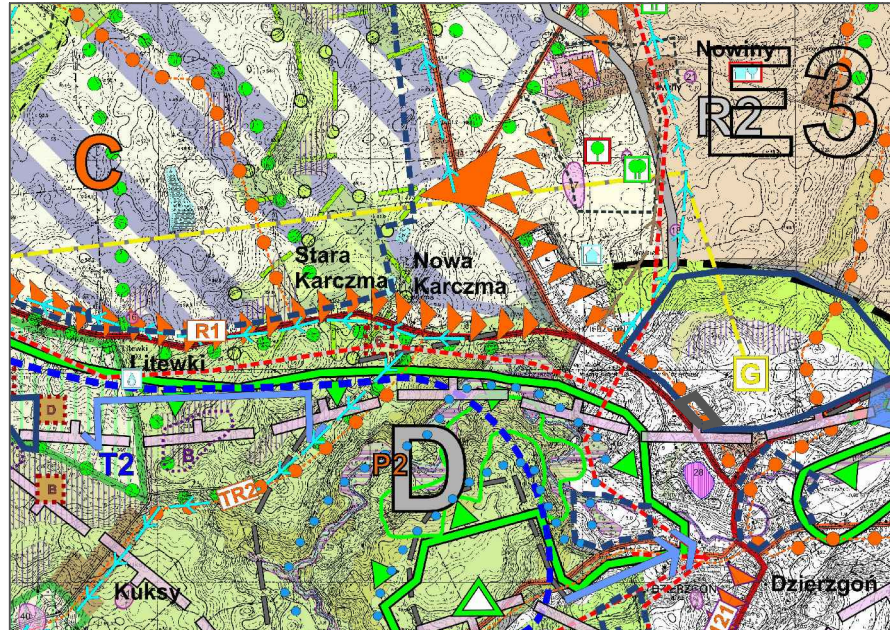
Przewodniczący Rady

**Zbigniew Przybysz**

---

<sup>1</sup>Zmiany tekstu wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: (Dz. U. z 2013 r., poz. 594, 645, 1318, z 2014 r., poz. 379, poz. 1072).

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DZIERZGÓŃ

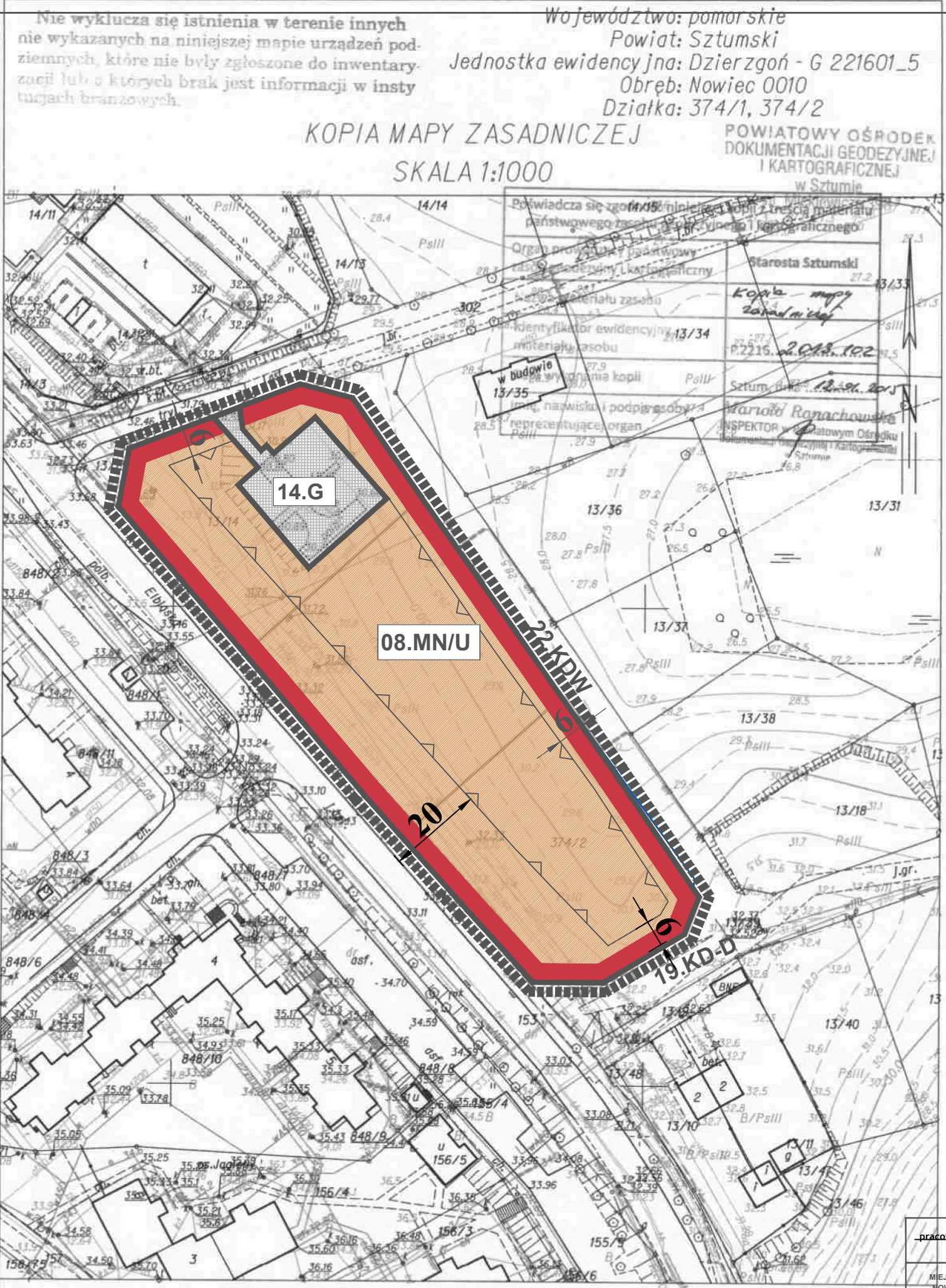


LOKALIZACJA PLANU

LEGENDA - KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY DZIERZGÓŃ

STREPE FUNKCYJNO-PRZEBUDOWANE	KIERUNKI ROZWOJU ZABUDOWY	REKOMENDACJE DO OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
<p><b>A</b> - teren zabudowy mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej</p> <p><b>B</b> - teren zabudowy mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej</p> <p><b>C</b> - teren zabudowy mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej</p> <p><b>D</b> - teren zabudowy mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej</p> <p><b>E</b> - teren zabudowy mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej</p> <p><b>M</b> - teren zabudowy mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej</p>	<p><b>R1</b> - teren zabudowy mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej</p> <p><b>R2</b> - teren zabudowy mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej</p> <p><b>R3</b> - teren zabudowy mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej</p>	<p><b>1</b> - teren zabudowy mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej</p> <p><b>2</b> - teren zabudowy mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej</p> <p><b>3</b> - teren zabudowy mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej</p>

KIERUNKI ROZWOJU TERENÓW	SYSTEM OCHRONY PRZYRODY	ROZWOJE NATURALNE
<p><b>TR1</b> - teren zabudowy mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej</p> <p><b>TR2</b> - teren zabudowy mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej</p> <p><b>TR3</b> - teren zabudowy mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej</p>	<p><b>1</b> - teren zabudowy mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej</p> <p><b>2</b> - teren zabudowy mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej</p> <p><b>3</b> - teren zabudowy mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej</p>	<p><b>1</b> - teren zabudowy mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej</p> <p><b>2</b> - teren zabudowy mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej</p> <p><b>3</b> - teren zabudowy mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej w miejscach o dużej wartości krajobrazowej</p>



Sztum dn. 2015-01-12  
Sporządziła: wydruk: Mariola Ranachowska



Województwo: pomorskie  
Powiat: Sztumski  
Jednostka ewidencyjna: Dzierzgoń - G 221601\_5  
Obwód: Nowiec 0010  
Działka: 374/1, 374/2

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ  
SKALA 1:1000

POWIATOWY OŚRODEK  
DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ  
I KARTOGRAFICZNEJ  
w Sztumie

MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU  
OBREBU NOWIEC W GMINIE  
DZIERZGÓŃ W ZAKRESIE TERENÓW  
URBANISTYCZNYCH 08.MN/U ORAZ  
14.G

ZĄŁĄCZNIK NR 1

projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko naturalne był wyłożony w dniach od 18.05.2015 do 12.06.2015

załącznik graficzny nr 1 do uchwały nr VIII/68/2015 z dnia 27.08.2015 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu

USTALENIA PLANU	
OZNACZENIA OGÓLNE	
	granicę opracowania planu
	obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnej funkcji i sposobie użytkowania
FUNKCJE TERENÓW	
	numer i rodzaj funkcji jednostki urbanistycznej
	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
	tereny infrastruktury technicznej gazowej
ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	
	nieprzekraczalne linie zabudowy wolnostojącej

pracownia **dw** FIRMA USŁUGOWO - PROJEKTOWA  
DW WANDA ŁAGUNA 81-747 Sopot  
UL. OKRZEI 13/4 TEL. 058 5511651

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBREBU NOWIEC W GMINIE DZIERZGÓŃ W ZAKRESIE TERENÓW URBANISTYCZNYCH 08.MN/U I 14.G.

skala 1:1000 Projektował: dr inż. arch. Wanda Łaguna nr UPR. 1614

załącznik nr 1 Strona 8



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VIII/68/2015

Rady Miejskiej w Dzierzgoniu

z dnia 27 sierpnia 2015 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**Rady Miejskiej w Dzierzgoniu**  
**o sposobie rozstrzygnięcia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla fragmentu obrębu 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 w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	30.06.2015 r.	****	Wnioskodawca wnosi o ograniczenie funkcji planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej wraz z wprowadzeniem ograniczeń jej uciążliwości oraz o pozostawienie wysokości zabudowy na poziomie 9,0 oraz poziomiu 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	-	uwaga częściowo uwzględniona	W projekcie planu miejscowego, który był przedmiotem wyłożenia tereny objęte zmianą były określone jako 08.MN/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

								<p>najwyższego punktu kalenicy oraz maksymalną wysokość poziomu posadzki parteru do 1,2 m.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Zmiana zakresu funkcjonalnego umożliwi pełniejsze wykorzystanie terenu. Odniesienie się do średniego poziomu terenu drogi 22KDW pozwala odnieść się do poziomu najniższego na tym terenie. Ponieważ 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>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 istnieje osiedle zabudowy wielorodzinnej o wysokości co najmniej 15 m. Ustalenie poziomu posadzki parteru na wysokości 1,2 m nie powoduje zwiększenia zabudowy tylko wykorzystanie spadku terenu do części garażowej z wjazdami od 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 ład przestrzennego.</p> <p><b>Uwagi są nieuzasadnione i postanawia się je odrzucić.</b></p> <p>W tekście planu</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p>miejscowego zostanie wprowadzony zapis dotyczący ograniczenia uciążliwości usług w postaci:  <i>„zabudowa usługowa o uciążliwościach spełniających wymogi jak dla zabudowy mieszkaniowej”.</i>  <b>Wprowadzenie uwag, nie wymaga ponownienia uzgodnień.</b></p>
		<p>Doprecyzowanie pojęcia odnoszącego się do: „dopuszczalnej wysokości budynku głównego, licząc od średniego poziomu drogi 22KDW zlokalizowanej poza obszarem planu do najwyższego punktu kalenicy budynków głównych maksymalnie 12m”.          Wyjaśnienie pojęcia „średni poziom drogi” oraz sposób jego ustalenia.</p>	<p><b>13/14, 374/1, 374/2, obręb Nowiec</b></p>	<p><b>MN/U –</b>   <b>funkcja podstawowa:</b>          teren zabudowy mieszkaniowej-usługowej   <b>funkcja uzupełniająca:</b>          infrastruktura techniczna</p>	-	<p><b>uwaga nieuwzględniona</b></p>	<p>Średni 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 będzie liczona od poziomu 30,5 m n.p.m. Ponieważ droga 22KDW nie jest obecnie utwardzona będzie to obecna naturalna warstwica 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</p>	

								<p>najwyższego punktu kalenicy budynków głównych”.</p> <p><b>Uwagi są nieuzasadnione i postanawia się je odrzucić.</b></p>
		<p>pozostawienie terenu biologicznie czynnego na poziomie uchwalonym w pierwotnym planie miejscowym</p>	<p><b>13/14, 374/1, 374/2, obręb Nowiec</b></p>	<p><b>MN/U –</b></p> <p><b>funkcja podstawowa:</b> teren zabudowy mieszkaniowej usługowej</p> <p><b>funkcja uzupełniająca:</b> infrastruktur techniczna</p>	-		<p><b>uwaga nieuwzględniona</b></p>	<p>W projekcie wyłożonego do publicznego wglądu planu miejscowego dla terenu urbanistycznego oznaczonego 08.MN/U ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 25%. Natomiast w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego minimalna powierzchnia jest ustalona na poziomie 50% - zostało to zmienione 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>

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VIII/68/2015  
Rady Miejskiej w Dzierzgoniu  
z dnia 27 sierpnia 2015 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**Rady Miejskiej w Dzierzgoniu**

**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 w zakresie terenów urbanistycznych 08.MN/U oraz 14.G., na wniosek Burmistrza Dzierzgonia rozstrzyga, co następuje:

- a) na obszarze opracowanego planu nie występują obszary objęte zadaniami własnymi gminy;
- b) Gmina Dzierzgoń nie ponosi zatem skutków ekonomicznych z tytułu przejęcia terenów pod drogi w ich liniach rozgraniczających oraz wybudowania nawierzchni dróg;
- c) teren jest częściowo uzbrojony.

## Uzasadnienie

Niniejsza uchwała stanowi realizację Uchwały Nr XXXIII/335/2014 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Nowiec w gminie Dzierzgoń w zakresie terenów urbanistycznych 08.MN/U oraz 14.G/ZP.

Obszar planu zlokalizowany jest bezpośrednio przy granicy miasta Dzierzgoń, w jego północnej części. Tereny objęte planem miejscowym stanowią nieruchomość na której zlokalizowana jest stacja redukcyjna gazu oraz grunty niezabudowane przeznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy usługowej o uciążliwościach spełniających wymogi jak dla zabudowy mieszkaniowej oraz jako funkcję uzupełniającą teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie z ustaleniami 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. plan miejscowy obejmuje tereny położone w strefie obszaru rozwoju zabudowy miasta Dzierzgoń. Plan miejscowy został sporządzony zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem i określa:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

2) szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – w granicach planu nie występuje konieczność scalania i podziału nieruchomości;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - w granicach planu tereny te nie występują;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Do projektu planu sporządzono wymagane prognozy:

a) prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego (Prognoza skutków finansowych, autor: Wanda Łaguna);

b) prognozę oddziaływania na środowisko (Prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Nowiec, gmina

Dzierzgoń dla terenów urbanistycznych 08.MN/U i 14.G).

Plan miejscowy został poddany procedurze planistycznej zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym procedurze uzgodnień i opiniowania oraz wyłożenia do publicznego wglądu (od 18.05.2015 r. do 12.06.2015 r.) wraz z przeprowadzoną w dniu 09.06.2015 r. dyskusją publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu złożone zostały uwagi, które rozstrzygnięciem Burmistrza Dzierzgonia zostały częściowo uwzględnione lub nieuwzględnione w projekcie planu miejscowego przedłożonego Radzie Miejskiej do uchwalenia. Plan miejscowy został poddany także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko zgodnie z Działem IV ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1235, z późn. zm.).

Wobec powyższego uznaje się zasadnym podjęcie niniejszej Uchwały.

Burmistrz Dzierzgonia

**Elżbieta Domańska**