

**UCHWAŁA NR XXVIII/231/2017
RADY MIEJSKIEJ W DZIERZGONIU**

z dnia 17 maja 2017 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębie miasta Dzierżgoń – ul. Pogodna**

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) Rada Miejska w Dzierżgoniu uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XVI/145/2016 Rady Miejskiej w Dzierżgoniu z dnia 24 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dzierżgoń uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miasta Dzierżgoń – ul. Pogodna, zwaną dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 2,29 ha.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usługową i tereny zieleni urządzonej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

4. Granice planu określono na załączniku nr 1 do uchwały.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu.

2. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują:

- 1) obszary chronione,
- 2) formy ochrony przyrody,
- 3) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- 4) przestrzenie publiczne,
- 5) tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych,
- 6) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 7) obszary wymagające rekultywacji,
- 8) tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne,
- 9) tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 10) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej,

wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012,

11) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne,

12) tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

3. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

- 1) intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w procentach, wyrażająca stosunek powierzchni wszystkich budynków (mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych), zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych lub ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami do budynku, markiz, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego itp.,
- 3) powierzchnia czynna biologicznie – rozumie się przez to teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,5 m w przypadku balkonów, wykuszy, loggi, tarasów, ganków, przedsionków, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp.; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
- 5) dach stromy – dach, którego połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem nie mniejszym niż 35° i nie są przysłonięte attyką od strony gzymsów.

4. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej znajdującej się w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w działkach budowlanych,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – ścieki sanitarne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w działkach budowlanych. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w drodze przylegającej do terenu inwestycji, dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, realizowanych zgodnie z przepisami szczególnymi. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej budynki należy podłączyć do powyższej kanalizacji,
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo do gruntu, z drogi publicznej dopuszcza się odprowadzenie wód do projektowanej kanalizacji deszczowej. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi. Proponuje się realizację zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych i roztopowych, pochodzących z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania w ogrodnictwie, sadownictwie, czynnościach porządkowych itp.,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lokalizowanej w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w działkach budowlanych. Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na całym obszarze planu. Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki, jednocześnie w odległości nie mniejszej niż 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 515. Dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, których uciążliwości środowiskowe nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i urządzenia te nie mogą posiadać mocy przekraczającej 100 kW,

- 5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia, znajdującej się w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w działkach budowlanych. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze stacjonarnego zbiornika na gaz płynny,
- 6) zaopatrzenie w ciepło – indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, urządzenia te nie mogą posiadać mocy przekraczającej 100 kW,
- 7) telekomunikacja – z sieci znajdującej się w drogach publicznych, drogach wewnętrznych lub w działkach budowlanych,
- 8) usuwanie stałych odpadów komunalnych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) w pasie strefy ochronnej linii średniego napięcia obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów odrębnych, tj.:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy, poza obiektami elektroenergetycznymi w pasie technicznym o szerokości 15,0 m, tj. po 7,5 m od osi linii średniego napięcia do granicy strefy. Zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przecinających strefę,
 - b) dopuszcza się zmianę ustaleń dla strefy, pod warunkiem dotrzymania wartości dopuszczalnych natężenia pola elektrycznego. Spełnienie tego warunku powinno być stwierdzone zgodnie z odrębnymi przepisami w drodze szczegółowych obliczeń, pomiarów modelowych lub pomiarów w otoczeniu istniejących sieci,
 - c) dopuszcza się likwidację strefy po przeniesieniu lub likwidacji linii,
- 10) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich, w tym urządzeń melioracyjnych; dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych; dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych. Obiekty budowlane o wysokości równej lub wyższej od 50m n.p.t. wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 11) nową infrastrukturę techniczną należy umieścić poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej nr 515 w odległości nie mniejszej niż 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej, za wyjątkiem przejść poprzecznych pod drogą i bezpośrednich włączeń do istniejącej infrastruktury w pasie drogowym, powyższy zakaz nie dotyczy sieci przebudowywanych,
- 12) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu odwodnienia drogi wojewódzkiej nr 515,
- 13) zabrania się umieszczania w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 515 urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu.

5. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu:

- 1) obsługa w zakresie komunikacji z drogi wewnętrznej 01KDW,
- 2) obowiązuje zakaz realizacji zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 515 (ul. Zawadzkiego),
- 3) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek, do których inwestor ma tytuł prawny, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, przy czym:
 - a) dla lokali usługowych należy przyjąć minimum 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu i 1 miejsce na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy (kawiarnia, sklep, fryzjer itp.) i jednocześnie nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przyjąć minimum 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny,

- c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przyjąć minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
- d) jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 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,
- e) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (np. w formie garażu wolno stojącego, garażu wbudowanego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego) lub pod wiatą.

6. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

- 1) ustala się minimalną wielkość nowej działki mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej: 600 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 450 m²,
 - c) dla zabudowy szeregowej: 300 m²,
- 2) ustala się minimalną wielkość nowej działki mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej: 1000 m²,
- 3) ustala się minimalną wielkość nowej działki usługowej: 200 m²,
- 4) wielkości powyższe nie dotyczą podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, usługowe albo regulacji granic,
- 5) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, podane powyżej,
- 7) dopuszcza się łączenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

- 1) dla działek przeznaczonych na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się dowolną wielkość,
- 2) dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą ustala się wielkość nie mniejszą niż 600 m²,
- 3) dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą ustala się wielkość nie mniejszą niż 450 m²,
- 4) dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową ustala się wielkość nie mniejszą niż 300 m²,
- 5) dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną lub mieszkaniowo-usługową ustala się wielkość nie mniejszą niż 1000 m²,
- 6) dla działek przeznaczonych pod zabudowę usługową ustala się wielkość nie mniejszą niż 200m²,
- 7) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 6 m,
- 8) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki,
- 9) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 45° i nie większy niż 135°.

8. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska dla całego obszaru planu:

- 1) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada

tytuł prawny, a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,

- 2) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami,
- 3) prace budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów,
- 4) zaleca się stosowanie ażurowych elementów nawierzchni utwardzonych dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných i miejsc postojowych,
- 5) zarządca drogi wojewódzkiej nr 515 nie będzie ponosił kosztów związanych z budową urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa tej drogi wojewódzkiej,
- 6) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,
- 7) zaleca się by różni operatorzy telefonii komórkowej korzystali z tych samych wież i konstrukcji wspornych,
- 8) lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej i występowanie pól elektroenergetycznych nie może być uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
- 9) tereny o spadkach powyżej 15° są potencjalnie zagrożone ruchami masowymi ziemi. Wszelkie inwestycje na tych terenach powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp. Powyższe badania powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposób ich zabezpieczenia. Obowiązuje zakaz makroniwelacji terenu i wznoszenia murów oporowych o wysokość względną wyższą niż 1 m, przy czym nie uważa się za makroniwelację wkopania w stok jednej kondygnacji budynku.

9. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu,
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z placem budowy,
- 3) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwpožarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom odrębnym.

ROZDZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 3. Ustalenia dla terenów o symbolach **1ZP** o powierzchni 0,06ha i **3ZP** o powierzchni 0,05 ha:

- 1) teren zieleni urządzonej. Ustala się zagospodarowanie terenu w ramach sąsiadującej zabudowy na terenach 2MN,MW,U i 4MN,MW,U,
- 2) w związku z lokalizacją terenu w obrębie zespołu wewnątrz krajobrazowych rzeki Dzierzgoń należy zachować minimum 80% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 4. Ustalenia dla terenów o symbolach **2MN,MW,U** o powierzchni 0,88 ha i **4MN,MW,U** o powierzchni 1,07 ha:

- 1) teren przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową. W jednym budynku mieszkalnym wielorodzinnym dopuszcza się nie więcej niż 12 lokali mieszkalnych. W ramach terenu dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
- 2) fragmenty terenów 2MN,MW,U i 4MN,MW,U znajdują się w obrębie strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej i strefy ochrony ekspozycji, oznaczonych na rysunku planu,

- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) obowiązuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej. Obowiązuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa i mieszkaniowo-usługowa w formie wolno stojącej lub zwartej,
- 5) w obrębie zespołu wewnątrz krajobrazowych rzeki Dzierzgoń, oznaczonego na rysunku planu, należy zachować nie mniej niż 30 % obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną, poza obrębem zespołu wewnątrz krajobrazowych rzeki Dzierzgoń należy zachować nie mniej niż 25 % obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną,
- 6) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 50%,
- 7) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0,
- 8) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2,
- 9) obowiązuje wysokość:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej: maksymalnie do 12,0 m ,
 - b) dla wolno stojących garaży i budynków gospodarczych: maksymalnie do 5,0 m ,
- 10) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej obowiązują maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne. Dla wolno stojących garaży i budynków gospodarczych obowiązuje 1 kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 11) obowiązują dachy strome o kątach nachylenia nie mniejszych niż 35° i nie większych niż 45°; dwu-, cztero- lub wielospadowe. Na przybudowanych częściach budynków dopuszcza się realizację dachów płaskich lub jednospadowych. Dla dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką, blachodachówką, szkłem lub blachą na rąbek stojący. Kolory pokryć dachowych z dachówki lub blachodachówki należy ograniczyć się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy), czerni lub grafitu. Kolory pokryć dachowych z blachy należy ograniczyć się do czerni lub grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn,
- 12) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem, cegłą, drewnem, okładzinami elewacyjnymi (stalowymi, klinkierowymi, cementowymi i szklanymi) itp.

§ 5. Ustalenia dla drogi wewnętrznej o symbolu **01KDW** o powierzchni 0,23 ha: obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, tj. nie mniejsza niż 8 m i nie większa niż 21 m.

ROZDZIAŁ III. USTALENIA KOŃCOWE

§ 6. Dla terenów będących własnością komunalną, a także dla terenów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej ustala się 0% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości (bowiem nie ma ona zastosowania na przedmiotowym terenie), dla pozostałych terenów ustala się 30% stawkę.

§ 7. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miasta Dzierzgoń – ul. Pogodna, zatwierdzonego uchwałą nr XLIII/428/10 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 27 października 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 24.01.2011 r. Nr 9, poz. 245).

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierzgonia.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Miasta i Gminy Dzierzgoń.

Wiceprzewodniczący Rady

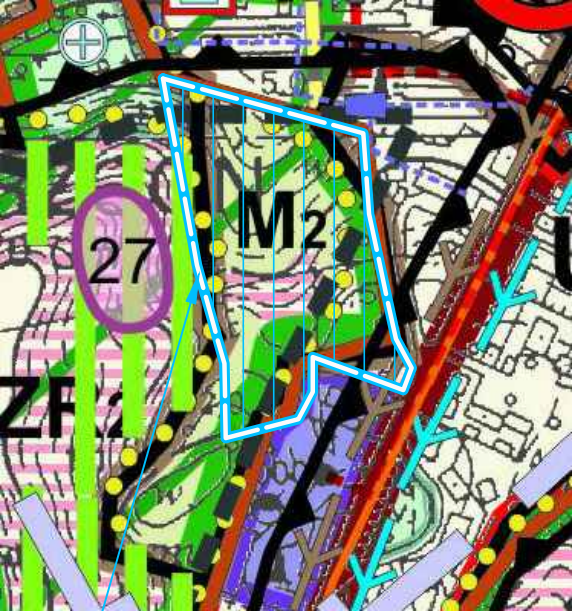
Grzegorz Murawski

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY DZIERZGON

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXVIII/231/2017
Rady Miejskiej w Dzierzgoniu
z dnia 17 maja 2017r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Dzierzgon - ul. Pogodna

Skala 1 : 1 000



obszar opracowania planu

1. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

STREFY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE

GRANICE STREF

U/M

STREFA USŁUGOWO-MIESZKANIOWA (BRAK OZNACZENIA W LEGENDZIE)

M₂

STREFA MIESZKANIOWA Z DOMINACJĄ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ Z OKREŚLĄ POWOJENNEGO (LATA 60-70-TE)
UWAGA! ZGODNIE Z TEKSTEM STUDIUM S. 56 W STREFIE M₂ - "dopuszczają się wprowadzenie funkcji usługowych na warunkach tzw. dobrego sąsiedztwa".

ZR₂

STREFA REKREACJI I ZIELENI URZĄDZONEJ WZGÓRZ MORENOWYCH

REKOMENDOWANE DO OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

zespół wewnątrz krajobrazowych rzeki Dzierżon po zachodniej i wschodniej stronie miasta

strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej

STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI

4. EKOFIZJOGRAFIA

CECHY I STRUKTURY ŚRODOWISKA ISTOTNE DLA FUNKCJONOWANIA SYSTEMU EKOLOGICZNEGO MIASTA I DLA WARTOŚCI KRAJOBRAZU ORAZ WARUNKUJĄCE ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE

LOKALNE CIĄGI EKOLOGICZNE - istotne znaczenie uzupełniające i wspomagające system ekologiczny miasta, łączą ważne elementy systemu, lokalnie zagrożenie erozją potencjalną i procesami stokowymi.

TERENY O NAJWIEKSZYCH SPADKACH - W WIEKŚZOŚCI POWYŻEJ 10-12 O/O. LOKALNIE POWYŻEJ 25 O/O - oznaczone w zasadzie tylko poza terenami zamieszkanymi, znaczna dynamika procesów stokowo - erozyjnych, niski potencjał odpornościowy. Wykazano: utrzymanie trwałej roślinności i ograniczenie wszelkich robót ziemnych dla zachowania stabilności stoków, nie narażające się do zabudowy
Sugerowana funkcja dominująca - tereny zieleni parkowej - letniej typu gaj świetlisty z murawą, należy

LEGENDA:



granica opracowania zmiany planu



linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania



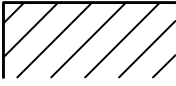
maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy



granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej



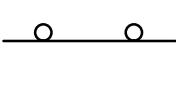
granica strefy ochrony ekspozycji



zespół wewnątrz krajobrazowych rzeki Dzierżon



oś napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia



pas strefy ochronnej napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia

MN,MW,U

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej

ZP

tereny zieleni urządzonej

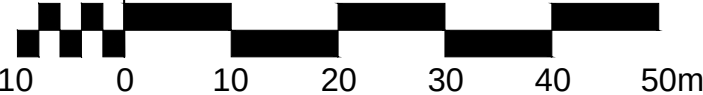
KDW

teren drogi wewnętrznej

STUDIO DZ Daniel Żalucki

80-171 Gdańsk, ul. Bacha 29a, tel. 0 604 082 359 studiodz@studiodz.com.pl

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO miasta Dzierżon - ul. Pogodna			
ZLECENIODAWCA	GŁÓWNY PROJEKTANT	dr hab. inż. arch. Daniel Żalucki	
URZĄD MIASTA DZIERZGONIA	WSPÓLPROJEKTANT	mgr inż. arch. Agnieszka Durejko	
	WSPÓLPROJEKTANT	mgr inż. arch. Joanna Sówka-Sowińska	



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/231/2017
Rady Miejskiej w Dzierzgoniu
z dnia 17 maja 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Dzierzgoniu
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w obrębie miasta Dzierzgoń – ul. Pogodna**

Rada Miejska w Dzierzgoniu po zapoznaniu się z dokumentacją formalno–prawną planu oraz protokołem z dyskusji publicznej nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miasta Dzierzgoń – ul. Pogodna, rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu planu jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Do projektu mpzp wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/231/2017
Rady Miejskiej w Dzierzgoniu
z dnia 17 maja 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Dzierzgoniu
o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w zmianie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego w obrębie miasta Dzierzgoń – ul. Pogodna**

Na obszarze planu nie występują urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Uzasadnienie

1. Niniejszą uchwałę podejmuje się na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.).

2. W związku z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) w uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2;
- 2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 3;
- 3) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 4;
- 4) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 5) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 2. pkt 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2 winien uwzględniać zwłaszcza: „W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) walory ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.”

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miasta Dzierżoń – ul. Pogodna uwzględnia:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) walory ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9)potrzeby interesu publicznego;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

11)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W procedurze sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miasta Dzierżgoń – ul. Pogodna spełniono:

1)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

2)zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Ad. 2. pkt 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 3 winien uwzględniać zwłaszcza: „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy społeczne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.”

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu w procedurze sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miasta Dzierżgoń – ul. Pogodna, organ wyważył interes publiczny i interesy społeczne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także przeprowadził analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ad. 2. pkt 3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 4 winien uwzględniać zwłaszcza: „W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1)kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2)lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3)zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4)dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a)na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b)na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”

Ustalenia art. 1 ust. 4 ust. 1 w zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – spełniono. Obszar zmiany miejscowego planu znajduje się w obrębie istniejącej zabudowy Miasta Dzierżgonia.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 2 w zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako

podstawowego środka transportu – spełniono. Obszar zmiany miejscowego planu znajduje się na obszarze posiadającym dostęp do zbiorowego transportu autobusowego.

Ustalenia art. 1 ust. 4 ust. 3 w zakresie zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – nie dotyczy.

Ustalenia art. 1 ust. 4 ust. 4 lit. a w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – uwzględniono. Planowana zabudowa znajduje się w jednostce osadniczej (miasto Dzierzgoń) o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i stanowić będzie uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Ustalenia art. 1 ust. 4 ust. 4 lit. b w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – nie dotyczą. Obszar zmiany miejscowego planu znajduje się na obszarze wymienionym w lit. a.

Ad. 2. pkt 4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 – procedura sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miasta Dzierzgoń – ul. Pogodna jest zgodna z Uchwałą Nr XXVII/216/2017 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dzierzgoń.

Ad. 2. pkt 5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy określa „Prognoza skutków finansowych w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miasta Dzierzgoń – ul. Pogodna” opracowana w trakcie sporządzania zmiany miejscowego planu.

3. Dla obszaru objętego zmianą miejscowego planu miasto Dzierzgoń posiada obowiązujący, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie miasta Dzierzgoń – ul. Pogodna, zatwierdzony uchwałą nr XLIII/428/10 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 27 października 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 24.01.2011 r., Nr 9, poz. 245).

Opracowanie „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miasta Dzierzgoń – ul. Pogodna” podjęto na podstawie Uchwały Nr XVI/145/2016 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 24 marca 2016 r. Zmianą miejscowego planu jest objęty teren o powierzchni 2,29ha. Przedmiotem zmiany miejscowego planu jest przeznaczenie obszaru określonego w załączniku nr 1 do uchwały pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usługową i tereny zieleni urządzonej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Zmiana miejscowego planu zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i została sporządzona z uwzględnieniem standardów w zakresie zakresu tekstu planu i rysunku, ustanowionych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Tryb sporządzania zmiany miejscowego planu został przeprowadzony zgodnie z obowiązującą procedurą narzuconą art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.). Zmiana miejscowego planu spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Projekt rysunku zmiany miejscowego planu został sporządzony na kopii mapy, o której mowa

w art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierającej obszar objęty opracowaniem wraz z jego niezbędnym otoczeniem. Rysunek zmiany miejscowego planu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dzierzgoń. Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dzierzgoń dla obszaru objętego planem zamieszczono na załączniku nr 1 do uchwały.

Projekt zmiany miejscowego planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 do 28 marca 2017 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany miejscowego planu ustaleniami przeprowadzono w dniu 20 marca 2017 r. Uwagi można było składać w okresie 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 11 kwietnia 2017 r.). Do projektu zmiany miejscowego planu nie wniesiono uwag w wyznaczonym terminie, a załącznik nr 2 do niniejszej uchwały stanowi obligatoryjne rozstrzygnięcie w sprawie ich rozpatrzenia. Wymagane na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały uważa się za uzasadnione.

Burmistrz Dzierzgonia

Elżbieta Domańska