



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 28 października 2015 r.

Poz. 3256

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

z dnia 27 sierpnia 2015 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu 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 obrębu 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 obrębu 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** – trwale 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, urządzania 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 WYNIKAJĄCE 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 zielen 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 szczelne 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) zielen towarzyszącą należy stosować na całym obszarze przedmiotowego planu (zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi), a zielen 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 nasłupowych, 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-Iława – 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>	1) Przeznaczenie: <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> 2) Ogólne warunki urbanistyczne: <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></ul>
----------------	--

	<p>b) zabudowa usługowa o uciążliwościach spełniających wymogi jak dla zabudowy mieszkaniowej;</p> <p>c) dopuszcza się więcej niż jeden budynek główny na działce;</p> <p>d) dopuszcza się lokalizację garaży jako samodzielnych obiektów lub wbudowanych w budynek usługowy lub mieszkalny – dopuszcza się wykorzystanie spadków terenu w celu budowy garaży;</p> <p>e) podział na nowe działki o minimalnej powierzchni 2.000 m<sup>2</sup>;</p> <p>3) Wskaźniki urbanistyczne :</p> <p>a) budynek główny usytuowany kalenicą główną równolegle do krawędzi drogi 22KDW;</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 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 pasteli 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 połąci dachowych;</p> <p>k) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy: 25<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;</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>
<b>14.G</b>	<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.

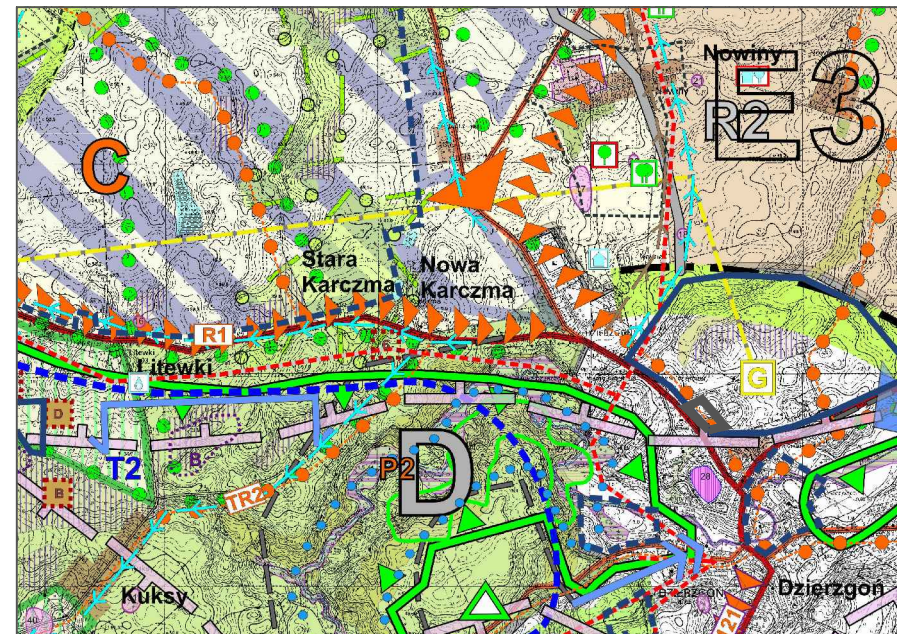
§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

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).

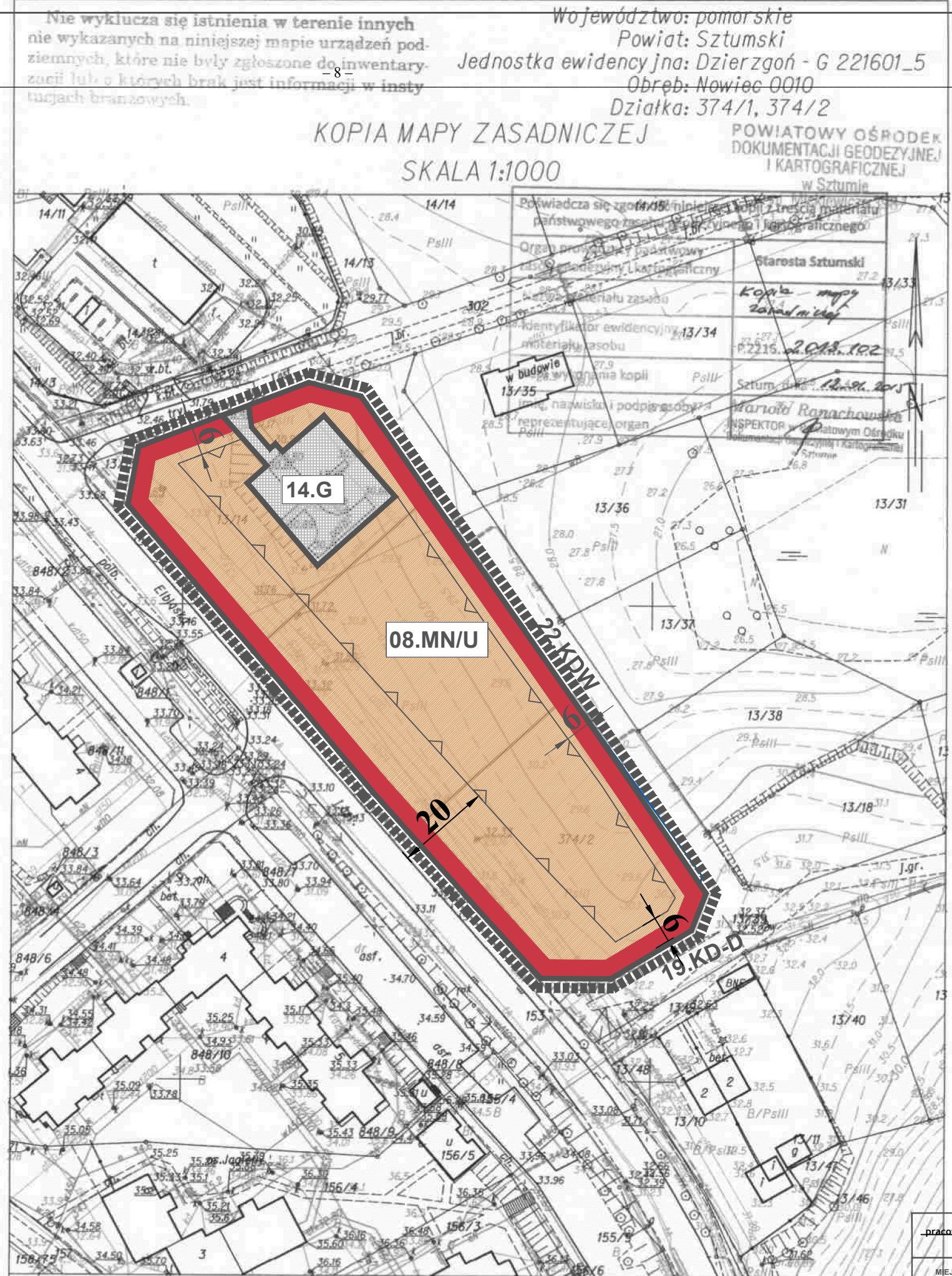


LOKALIZACJA PLANU

LEGENDA - KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY DZIERZGÓŃ

<b>STREPY FUNKCYJNO-PRZESTRZENNE</b>	<b>KIERUNKI ROZWOJU ZABUDOWY</b>	<b>REKOMENDACJE DO OCHRONY KONSERWATORSKIEJ</b>
<b>A</b> - teren zabudowy mieszkaniowej	<b>R1</b> - teren zabudowy mieszkaniowej	<b>1</b> - teren o znaczeniu historycznym
<b>B</b> - teren zabudowy usługowej	<b>R2</b> - teren zabudowy usługowej	<b>2</b> - teren o znaczeniu krajoznawczym
<b>C</b> - teren zabudowy przemysłowej	<b>R3</b> - teren zabudowy przemysłowej	<b>3</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym
<b>D</b> - teren zabudowy infrastrukturalnej	<b>R4</b> - teren zabudowy infrastrukturalnej	<b>4</b> - teren o znaczeniu kulturowym
<b>E</b> - teren zabudowy rekreacyjnej	<b>R5</b> - teren zabudowy rekreacyjnej	<b>5</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym
<b>M</b> - teren zabudowy mieszanej	<b>R6</b> - teren zabudowy mieszanej	<b>6</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym
<b>A1-2</b> - teren zabudowy mieszkaniowej	<b>R7</b> - teren zabudowy mieszkaniowej	<b>7</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym
<b>B</b> - teren zabudowy usługowej	<b>R8</b> - teren zabudowy usługowej	<b>8</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym
<b>C</b> - teren zabudowy przemysłowej	<b>R9</b> - teren zabudowy przemysłowej	<b>9</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym
<b>P1</b> - teren zabudowy przemysłowej	<b>R10</b> - teren zabudowy przemysłowej	<b>10</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym
<b>P2</b> - teren zabudowy przemysłowej	<b>R11</b> - teren zabudowy przemysłowej	<b>11</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym
<b>P3</b> - teren zabudowy przemysłowej	<b>R12</b> - teren zabudowy przemysłowej	<b>12</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym
<b>P4</b> - teren zabudowy przemysłowej	<b>R13</b> - teren zabudowy przemysłowej	<b>13</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym
<b>R1</b> - teren zabudowy mieszkaniowej	<b>R14</b> - teren zabudowy mieszkaniowej	<b>14</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym
<b>R2</b> - teren zabudowy usługowej	<b>R15</b> - teren zabudowy usługowej	<b>15</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym
<b>R3</b> - teren zabudowy przemysłowej	<b>R16</b> - teren zabudowy przemysłowej	<b>16</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym
<b>E</b> - teren zabudowy rekreacyjnej	<b>R17</b> - teren zabudowy rekreacyjnej	<b>17</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym

<b>KIERUNKI ROZWOJU TERENÓW</b>	<b>SYSTEM OCHRONY PRZYRODY</b>	<b>ROZWIĄZANIA</b>
<b>TR1</b> - teren zabudowy mieszkaniowej	<b>1</b> - teren o znaczeniu historycznym	<b>1</b> - teren o znaczeniu historycznym
<b>TR2</b> - teren zabudowy usługowej	<b>2</b> - teren o znaczeniu krajoznawczym	<b>2</b> - teren o znaczeniu krajoznawczym
<b>TR3</b> - teren zabudowy przemysłowej	<b>3</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym	<b>3</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym
<b>TR4</b> - teren zabudowy mieszanej	<b>4</b> - teren o znaczeniu kulturowym	<b>4</b> - teren o znaczeniu kulturowym
<b>TR5</b> - teren zabudowy rekreacyjnej	<b>5</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym	<b>5</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym
<b>TR6</b> - teren zabudowy mieszkaniowej	<b>6</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym	<b>6</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym
<b>TR7</b> - teren zabudowy usługowej	<b>7</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym	<b>7</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym
<b>TR8</b> - teren zabudowy przemysłowej	<b>8</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym	<b>8</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym
<b>TR9</b> - teren zabudowy mieszanej	<b>9</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym	<b>9</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym
<b>TR10</b> - teren zabudowy rekreacyjnej	<b>10</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym	<b>10</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym
<b>TR11</b> - teren zabudowy mieszkaniowej	<b>11</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym	<b>11</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym
<b>TR12</b> - teren zabudowy usługowej	<b>12</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym	<b>12</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym
<b>TR13</b> - teren zabudowy przemysłowej	<b>13</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym	<b>13</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym
<b>TR14</b> - teren zabudowy mieszanej	<b>14</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym	<b>14</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym
<b>TR15</b> - teren zabudowy rekreacyjnej	<b>15</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym	<b>15</b> - teren o znaczeniu przyrodniczym



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



Województwo: pomorskie  
Powiat: Sztumski  
Jednostka ewidencyjna: Dzierżgów - 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  
DZIERŻGÓŃ W ZAKRESIE TERENÓW  
URBANISTYCZNYCH 08.MN/U ORAZ  
14.G  
ZAŁĄCZNIK 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  
Dzierżgoniu

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

pracownia <b>dw</b>	FIRMA USŁUGOWO - PROJEKTOWA DW WANDA ŁAGUNA	81- 747 SOPOT UL. OKRZEI 13/4 TEL. 058 5511651
skala 1:1000	Projektował:	dr inż. arch. Wanda Łaguna nr UPR. 1614
załącznik nr 1		



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VIII/68/2015

Rady Miejskiej w Dzierzgoniu

z dnia 27 sierpnia 2015 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**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 poziomu posadzki na poziomie 0,6 m.	13/14, 374/1, 374/2, obręb Nowiec	MN/U –  funkcja podstawowa: teren zabudowy mieszkaniowej-usługowej  funkcja uzupełniająca: infrastruktura techniczna	-	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 najwyższego punktu kalenicy oraz maksymalną wysokość poziomu posadzki

								<p>parteru do 1,2 m.</p> <p>W obowiązującym planie miejscowym teren ten przeznaczony jest pod zabudowę usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej</p> <p>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 umożliwia pełniejsze wykorzystanie terenu. Odniesienie się do średniego poziomu terenu drogi 22KDW pozwala odnieść się do poziomu najniższego na tym terenie.</p> <p>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 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>budynku). Ponadto należy uwzględnić fakt, iż po drugiej stronie drogi wojewódzkiej istnieje osiedle zabudowy wielorodzinnej o wysokości co najmniej 15 m.</p> <p>Ustalenie poziomu posadzki parteru na wysokości 1,2 m nie powoduje zwiększenia zabudowy tylko wykorzystanie spadku terenu do części garażowej z wjazdami od strony drogi 22KDW.</p> <p>Założenie, iż zabudowa zgodna z zapisami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie psuć 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 miejscowego zostanie wprowadzony zapis dotyczący ograniczenia uciążliwości usług w postaci: „zabudowa usługowa o uciążliwościach spełniających wymogi jak dla zabudowy mieszkaniowej”.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

								<b>Wprowadzenie uwag, nie wymaga ponownienia uzgodnień.</b>
			<p><b>Doprecyzowanie pojęcia odnoszącego się do:</b>  <b>„dopuszczalnej wysokości budynku głównego, licząc od średniego poziomu drogi 22KDW zlokalizowanej poza obszarem planu do najwyższego punktu kalenicy budynków głównych maksymalnie 12m”.</b>  <b>Wyjaśnienie pojęcia „średni poziom drogi” oraz sposób jego ustalenia.</b></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 najwyższego punktu kalenicy budynków głównych”.</p> <p><b>Uwagi są nieuzasadnione i postanawia się je odrzucić.</b></p>
			<p><b>pozostawienie terenu biologicznie czynnego na poziomie uchwalonym w pierwotnym planie miejscowym</b></p>	<p><b>13/14, 374/1,</b></p>	<p><b>MN/U –</b></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</p>

				<b>374/2, obręb Nowiec</b>	<b>funkcja podstawowa:</b> teren zabudowy mieszkaniowej usługowej  <b>funkcja uzupełniająca:</b> infrastruktur techniczna			<p>powierzchnie 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.