UCHWAŁA NR XIX/191/2012
Rady Miejskiej w Dzierzgoniu
z dnia 16 października 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Nowiec w gminie Dzierzgoń, obejmującego działkę nr 7/2

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) Rada Miejska w Dzierzgoniu uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§1. 1. Zgodnie z uchwałą nr III/22/10 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 30 grudnia 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dzierzgoń uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Nowiec w gminie Dzierzgoń, obejmującego działkę nr 7/2, zwaną dalej planem.

2 Planem jest objęty teren o powierzchni 7,32ha.

4 Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, tereny sportu i rekreacji wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

4 Granice planu określono na załączniku nr 1 do uchwały.

4 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, 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) formy ochrony przyrody,
2) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
3) przestrzenie publiczne,
4) tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych,
5) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
6) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
7) obszary wymagające rekultywacji,
8) tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2,
9) tereny rekreacyjno – wypoczynkowe i tereny służące organizacji imprez masowych,
10) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne.

3. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:
1) zabudowa usługowa nieuciążliwa – zabudowa związana z działalnością usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny, gastronomia, usługi turystyki, usługi kultury, usługi oświaty, biura, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer itp.), usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów oraz inne usługi

o analogicznym stopniu uciążliwości, dla których nie będzie wymagane postępowanie wynikające z przepisów ochrony środowiska w zakresie uciążliwości; dopuszcza się parkingi i garaże dla samochodów osobowych oraz magazyny; wyłącza się lokalizowanie rzemiosła produkcyjnego, stacji paliw, warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych, stacji obsługi samochodów i innych usług o podobnym stopniu uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej,

2) intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym przez powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć sumę powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej,
3) 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.
4) 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,
5) 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 1,3 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,
6) dach stromy – dach, którego połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem nie mniejszym niż 30º i nie są przysłonięte attyką od strony gzymsów,
7) dach symetryczny – dach, którego główne połacie są symetryczne względem płaszczyzny pionowej zawierającej główną kalenicę, tj. mają ten sam kąt nachylenia, układ i formę; dopuszcza się zróżnicowany układ lukarn, okien połaciowych itp.
8) wystawka – nadbudówka w połaci dachu głównego nad środkową częścią elewacji frontowej budynku, przykryta osobnym zadaszeniem, tj. symetrycznym, dwuspadowym dachem o kalenicy prostopadłej do głównej kalenicy budynku. Ściana frontowa wystawki jest przedłużeniem elewacji frontowej budynku ponad okap dachu głównego. Długość ściany frontowej wystawki nie może być dłuższa niż 40% długości elewacji, na której się znajduje.

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

1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej znajdującej się w drogach publicznych, za zgodą i na warunkach zarządcy sieci,
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – ścieki sanitarne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w drogach publicznych, za zgodą i na warunkach zarządcy sieci. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w drodze przylegającej do terenu inwestycji, dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w szczelnych, monolitycznych 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. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami szczególnymi. W przypadku spływu wód opadowych na sąsiednie działki inwestor jest zobowiązany zastosować na swojej działce studnie chłonne lub zbiorniki. Zaleca 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 ciepło – ustala się indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych,

5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia, za zgodą i na warunkach zarządcy sieci,
6) usuwanie stałych odpadów komunalnych - po segregacji na obszarze nieruchomości, odpady te winny być zagospodarowywane przez specjalistyczne przedsiębiorstwa,
7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
   a) przewiduje się zasilanie w energię elektryczną na podstawie warunków przyłączeniowych, określonych przez dostawcę,
   b) przewiduje się budowę sieci SN i nn w pasach drogowych oraz w trasach wynikających ze szczegółowych uzgodnień na etapie projektowania,
   c) dopuszcza się przebudowę i zastępowanie istniejących sieci elektroenergetycznych odcinkami nowymi,
   d) niezależnie od miejsca rezerwowanego w planie pod budowę stacji transformatorowej, dopuszcza się możliwość budowy stacji w innych miejscach objętych planem, tj. na wydzielonych działkach przylegających do drogi publicznej i mających z niej bezpośredni zjazd,
8) dopuszcza się lokalizację wież i stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
9) 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 szczególnych.

5. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu:
1) ustala się realizację nowych i wykorzystanie istniejących zjazdów z publicznych dróg dojazdowych za zgodą i na warunkach zarządców tych dróg,
2) obowiązuje zakaz realizacji zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 527 (ul. 3 Maja),
3) stan prawny dróg wewnętrznych, wydzielanych na terenie planu, powinien zapewniać możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów do nich przyległych,
4) lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek własnych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, przy czym:
   a dla lokali usługowych należy przyjąć minimum 2 miejsca na 100m^2 powierzchni użytkowej lokalu i 1 miejsce na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy (kawiarnia, sklep, fryzjer itp.),
   b dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przyjąć minimum 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny,
   c 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 o innej funkcji) lub pod wiatą.

6. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:
1 zaleca się podziały nieruchomości zgodne z rysunkiem planu,
2 w przypadku realizacji innych podziałów niż zalecane wprowadza się następujące ustalenia:
   a ustala się minimalną wielkość nowej działki mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej: 1000m^2; wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe lub usługowe,
   b ustala się kąt położenia poprzecznych granic działki mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej w stosunku do przyległych linii rozgraniczających drogi wewnętrzne i drogi publiczne: od 30° do 150°,
   c dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie ustala się zasad i warunków podziału nieruchomości.

7. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska dla całego obszaru planu:
1) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi,
2) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,
3) wody opadowe i roztopowe, pochodzące z powierzchni utwardzonych, dróg i parkingów, przed odprowadzeniem do kanalizacji lub do gruntu muszą być podczyszczone w

stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
4) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji,
5) wszelkie prace budowlane należy tak prowadzić, aby minimalizować ujemne skutki realizacji inwestycji. Należy stosować odpowiednią technologię i organizację prac. Uciążliwość inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska należy minimalizować w sposób określony w przepisach o ochronie środowiska,
6) 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,
7) gospodarka odpadami winna być zgodna z przepisami o odpadach, ochronie środowiska, utrzymaniu porządku i czystości w gminie,
8) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
9) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe,
10) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami,
11) zaleca się stosowanie ażurowych elementów nawierzchni utwardzonych dróg wewnętrznych, ciągów pieszo- jezdnych i miejsc postojowych,
12) zaleca się ochronę istniejącej rzeźby terenu. Zaleca się by planowana zabudowa była wkomponowana w istniejące ukształtowanie terenu. Obowiązuje zakaz makroniwelacji terenu i wznoszenia murów oporowych o wysokość względną wyższą niż 1m, przy czym nie uważa się za makroniwelację wkopania w stok jednej kondygnacji budynku. Zakaz makroniwelacji nie dotyczy elementów związanych z prawidłowym funkcjonowaniem gminnych i ponadlokalnych systemów inżynieryjnych,
13) zaleca się ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony gatunkowej, tj. dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną i dziko występujących grzybów objętych ochroną,
14) zaleca się by różni operatorzy telefonii komórkowej korzystali z tych samych wież i konstrukcji wspornych,
15) zaleca się by lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej i występowanie pól elektroenergetycznych nie było uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska.

8. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:
1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy oraz napowietrznych i naziemnych sieci infrastruktury technicznej; powyższy zakaz nie dotyczy sieci przebudowywanych oraz nowych obiektów i urządzeń łączności publicznej,
2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu,
3) obowiązuje zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń oraz prefabrykowanych ogrodzeń żelbetowych,
4) obowiązuje zakaz wznoszenia ogrodzeń o wysokości wyższej niż 1,5m n.p.t.
5) ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących i wbudowanych reklam oraz wolno stojących szyldów; dopuszcza się wyłącznie szyldy wbudowane związane z działalnością prowadzoną na posesji o wielkości nie większej niż 1,5m^2, stanowiące integralną część kompozycyjną elewacji budynków. Obowiązuje zakaz lokalizacji reklam podświetlanych o zmiennej treści typu led.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§3. Ustalenia dla terenów o symbolach **1MN** o powierzchni 4,30ha i **5MN** o powierzchni 0,99ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne wymiarami podanymi na rysunku planu,
4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy do 0,5,
5) należy zachować nie mniej niż 40% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
6) obowiązuje maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%,
7) ustala się maksymalną długość elewacji do 16,0m,
8) obowiązuje wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy lub zbiegu połaci dachowej:
   a) dla budynków mieszkalnych maksymalnie do 8,0m,
   b) dla budynków gospodarczych i garaży maksymalnie do 5,0m,
9) obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku: maksymalnie do 0,60m,
10) ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku: do 5,0m,
11) dla budynków mieszkalnych obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
12) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, w tym krzyżujące się, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°. Kalenica główna budynku winna być równoległa do przyległej drogi, a w przypadku działki narożnej do jednej z przyległych dróg. Dachy winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
13) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§4. Ustalenia dla terenu o symbolu **2MN/U** o powierzchni 0,44ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi lokalami użytkowymi. W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zabudowę usługową towarzyszącą, zajmującą maksymalnie jedną kondygnację użytkową budynku mieszkalnego i jednocześnie powierzchnię całkowitą nie większą niż 50% powierzchni całkowitej tego budynku. Dopuszcza się wyłącznie zabudowę usługową nieuciążliwą. Warunkiem wprowadzenia zabudowy towarzyszącej jest wcześniejsza lub równoległa realizacja zabudowy mieszkaniowej,
2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne wymiarami podanymi na rysunku planu,
4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy do 0,6,
5) należy zachować nie mniej niż 40% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
6) obowiązuje maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 40%,
7) ustala się maksymalną długość elewacji do 16,0m,
8) obowiązuje wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy lub zbiegu połaci dachowej:
   c) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych maksymalnie do 8,0m,
   d) dla budynków gospodarczych i garaży maksymalnie do 5,0m,
9) obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku: maksymalnie do 0,60m,

10) ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku: do 5,0m,
11) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
12) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, w tym krzyżujące się, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°. Kalenica główna budynku winna być równoległa do przyległej drogi, a w przypadku działki narożnej do jednej z przyległych dróg. Dachy winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
13) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§5. Ustalenia dla terenu o symbolu **3ZN** o powierzchni 0,26ha:
1) teren zadrzewień i zakrzewień. Ustala się zagospodarowanie terenu w ramach sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej na terenie 1MN,
2) należy zachować minimum 80% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
3) obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów małej architektury. Dopuszcza się wygradzanie działek.

§6. Ustalenia dla terenu o symbolu **4E** o powierzchni ok. 0,01ha:
1) teren obiektów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (projektowana trafostacja),
2) dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działki,
3) obowiązuje wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy lub zbiegu połaci dachowej: do 5,0m,
4) obowiązuje jedna kondygnacja,
5) obowiązuje dach stromy od 30° do 51°; symetryczny, dwu- lub czterospadowy; wymagane jest pokrycie dachówką, blachodachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu,
6) obowiązuje zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów budowlanych,
7) obowiązuje zakaz podziału działki.

§7. Ustalenia dla terenu o symbolu **6MN,U** o powierzchni 0,56ha:
1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Dopuszcza się wyłącznie zabudowę usługową nieuciążliwą. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej zamiennie,
2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej,
3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne wymiarami podanymi na rysunku planu,
4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy do 0,6,
5) należy zachować nie mniej niż 40% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
6) obowiązuje maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 40%,
7) ustala się maksymalną długość elewacji do 16,0m,
8) obowiązuje wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy lub zbiegu połaci dachowej:
   a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych maksymalnie do 8,0m,
   b) dla budynków gospodarczych i garaży maksymalnie do 5,0m,
9) obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku: maksymalnie do 0,60m,

10) ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku: do 5,0m,
11) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
12) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, w tym krzyżujące się, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°. Kalenica główna budynku winna być równoległa do przyległej drogi, a w przypadku działki narożnej do jednej z przyległych dróg. Dachy winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych, budowę wystawek i lukarn. Wystawki winny mieć dachy dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne o kalenicach prostopadłych do kalenicy głównego dachu,
13) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§8. Ustalenia dla terenu o symbolu **7US** o powierzchni 0,07ha:
1) teren sportu i rekreacji, z dopuszczeniem realizacji obiektów wypoczynku i rekreacji (ogródki jordanowskie, place zabaw itp.), obiektów sportowych (minigolf, boisko itp.), budynków usługowych związanych z obsługą użytkowników (kioski handlowe i gastronomiczne, toalety publiczne, wypożyczalnie sprzętu turystycznego itp.), niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
2) obowiązuje zabudowa wolno stojąca,
3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne wymiarami podanymi na rysunku planu,
4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy do 0,1,
5) należy zachować nie mniej niż 80% obszaru działki jako powierzchnię czynną biologicznie,
6) obowiązuje maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 10%,
7) ustala się maksymalną długość elewacji do 10,0m,
8) obowiązuje wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy lub zbiegu połaci dachowej: do 7,0m,
9) obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku: maksymalnie do 0,60m,
10) ustala się maksymalną wysokość okapu dachu od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku: do 4,0m,
11) obowiązuje jedna kondygnacja,
12) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, w tym krzyżujące się, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°. Kalenica główna budynku winna być równoległa do przyległej drogi, a w przypadku działki narożnej do jednej z przyległych dróg. Dachy winny być kryte dachówką, blachodachówką lub blachą miedzianą. Kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów blachy miedzianej i materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu,
13) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa, naturalna.

§9. Ustalenia dla drogi wewnętrznej o symbolu **01KDW** o powierzchni 0,62ha:
1) obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie węższa niż 10,0m ,
2) na zakończeniu drogi należy wykonać place do nawracania o wymiarach nie mniejszych niż 13,5x13,5m.

§10. Ustalenia dla publicznej drogi dojazdowej o symbolu **02KDD** o powierzchni 0,08ha:
1) wyznaczona na rysunku planu publiczna droga dojazdowa stanowi poszerzenie istniejącej drogi publicznej,
2) obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu.

§11. Ustalenia dla ciągu pieszego o symbolu **03KDX** o powierzchni 0,03ha:

1) obowiązuje szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu, jednocześnie nie węższa niż 4,0m.
2) dopuszcza się przejazd przez ciąg wyłącznie dla pojazdów uprzywilejowanych (staż pożarna, straż miejska, pogotowie ratunkowe, śmieciarki, pojazdy zarządców mediów itp.).

ROZDZIAŁ III
USTALENIA KOŃCOWE

§12. Ustala się stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości przez obecnego właściciela:

a) 0% - dla terenu infrastruktury technicznej, publicznej drogi dojazdowej, ciągu pieszego, drogi wewnętrznej oraz terenu zadrzewień i zakrzaczeń,
b) 30% - dla pozostałych terenów.

§13. 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 2009r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2010r. Nr 17, poz. 297).”

§14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierzgonia.

§15. 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.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Dzierzgoniu

Załącznik nr 2
do Uchwały NR XIX / 191 / 2012
Rady Miejskiej w Dzierzgoniu
z dnia 16 października 2012 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Dzierzgoniu
w sprawie uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obrębu Nowiec w gminie Dzierzgoń, obejmującego działkę nr 7/2.

Rada Miejska w Dzierzgoniu po zapoznaniu się z dokumentacją formalno – prawną planu oraz protokołem z dyskusji publicznej nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Nowiec w gminie Dzierzgoń, obejmującego działkę nr 7/2, rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. poz. 647) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu planu jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.
2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu oraz w ciągu 14 dni po jego wyłożeniu nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik nr 3
do Uchwały NR XIX / 191 / 2012
Rady Miejskiej w Dzierzgoniu
z dnia 16 października 2012 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 dla fragmentu obrębu Nowiec w gminie Dzierzgoń, obejmującego działkę nr 7/2.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. poz. 647), Rada Miejska w Dzierzgoniu postanawia, co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania jest załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, będą realizowane zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.).
3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują gminną, publiczną drogę dojazdową, stanowiącą poszerzenie istniejącej, gminnej drogi publicznej, służącą do obsługi terenów przyległych.
4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2009r. Nr 157, poz. 1241 z późn. zm.), przy czym wydatki na w/w inwestycje w ramach wieloletniego programu inwestycyjnego na każdy rok będą ujmowane w budżecie gminy.