



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia czwartek, 19 maja 2022 r.

Poz. 1927

UCHWAŁA NR XXVI/395/2022 RADY MIEJSKIEJ W DZIERZGONIU

z dnia 7 kwietnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych obszarów położonych w miejscowości Żuławka Sztumska, w gminie Dzierżoń

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XIX/275/2021 Rady Miejskiej w Dzierżgoniu z dnia 11 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dzierżoń uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych obszarów położonych w miejscowości Żuławka Sztumska, w gminie Dzierżoń, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 10,34 ha.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową, zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, wody powierzchniowe śródlądowe, niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

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

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, 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;
- 4) zbiór danych przestrzennych zawartych w planie, stanowiący załącznik nr 4 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.

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 zabudowy wszystkich budynków, zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 3) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego), powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
- 4) powierzchnia czynna biologicznie - teren biologicznie czynny;
- 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 1,5 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;
- 6) wysokość zabudowy – wysokość budynku należy mierzyć zgodnie z przepisami prawa budowlanego; wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami należy mierzyć od najwyższego poziomu terenu przy tym obiekcie do najwyższego punktu tego obiektu;
- 7) wystawka – nadbudówka w połaci dachu głównego nad środkową częścią elewacji frontowej budynku, przykryta osobnym zadaszeniem. Ściana frontowa wystawki jest przedłużeniem elewacji frontowej budynku ponad okap dachu głównego. Długość ściany frontowej wystawki nie może być dłuższa niż 30% długości elewacji, na której się znajduje;
- 8) lukarna – nadbudówka w połaci dachu, przykryta osobnym zadaszeniem, w której ściana frontowa nie jest przedłużeniem elewacji budynku ponad okap dachu. Suma długości ścian frontowych wszystkich lukarn na danej połaci dachowej nie może być dłuższa niż 30% długości elewacji, nad którą się znajdują.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z własnych ujęć wody lub z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej ścieki sanitarne należy gromadzić w zbiornikach bezodpływowych lub lokalnych oczyszczalniach ścieków, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej, zbiorniki należy zlikwidować, a budynki podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – z działek budowlanych powierzchniowo do gruntu, do studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych, lokalizowanych w obrębie działek, do których inwestor ma tytuł prawny. Wody opadowe z powierzchni nieutwardzonych winny być zagospodarowane na terenie działki budowlanej w sposób umożliwiający jej wsiąkanie i zatrzymanie w miejscu opadu poprzez obniżenie terenów nieutwardzonych w stosunku do terenów utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające lub zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych do utwardzenia ciągów komunikacyjnych i parkingów. Obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii. Wolnostojące urządzenia pozyskujące energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą posiadać mocy większej niż 500 kW, urządzenia inne niż wolnostojące mogą posiadać moc dowolną. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię

z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe. Obowiązuje zakaz lokalizacji niezawodowych elektrowni wiatrowych;

- 5) zaopatrzenie w gaz – bezprzewodowo lub z sieci gazowej;
- 6) zaopatrzenie w ciepło - niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii. Wolnostojące urządzenia pozyskujące energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą posiadać mocy większej niż 500 kW, urządzenia inne niż wolnostojące mogą posiadać moc dowolną. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe. Obowiązuje zakaz lokalizacji niezawodowych elektrowni wiatrowych;
- 7) teletechnika – bezprzewodowo lub z sieci teletechnicznych;
- 8) usuwanie stałych odpadów komunalnych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w pasie strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów odrębnych, tj.:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy, poza obiektami elektroenergetycznymi w pasie technicznym o szerokości 14,0m, tj. po 7,0m od osi linii średniego napięcia do granicy strefy. Zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przecinających strefę,
 - b) dopuszcza się likwidację strefy po przebudowie, przeniesieniu lub likwidacji linii;
- 10) w pasie strefy ochronnej kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów odrębnych, tj.:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy, poza obiektami elektroenergetycznymi w pasie technicznym o szerokości 2,0m, tj. po 1,0m od osi linii wysokiego napięcia do granicy strefy. Zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przecinających strefę,
 - b) dopuszcza się likwidację strefy po przebudowie, przeniesieniu lub likwidacji linii;
- 11) 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.

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

- 1) obsługa w zakresie komunikacji z drogi wewnętrznej 01KDW, z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, znajdujących się poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 8,0 m, a jeżeli zostaną one wytyczone jako ślepe, wówczas na ich zakończeniu winny znaleźć się place do nawracania o wymiarach zgodnych z przepisami dla dróg pożarowych, jednocześnie nie mniejsze niż 12,5 x 12,5 m. Na zjazdach dojazdów na drogi wewnętrzne lub na drogi publiczne należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5 m. Wydzielone dojazdy winny stanowić jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej;
- 3) dla zabudowy zagrodowej i dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
- 4) 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. 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. Przez miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy rozumieć miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych;

5) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku lub pod wiatą.

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

- 1) ustala się minimalną wielkość nowej działki przeznaczonej pod zabudowę usługową lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: 1500 m²;
- 2) ustala się minimalną wielkość nowej działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich: 3000 m²;
- 3) wielkości powyższe nie dotyczą podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe lub usługowe albo regulacji granic;
- 4) dla działek przeznaczonych na cele rolnicze, pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejących działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych ustalona w planie;
- 6) dopuszcza się połączenie 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 cele rolnicze, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się dowolną wielkość;
- 2) dla działek przeznaczonych pod zabudowę usługową lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustala się wielkość nie mniejszą niż 1500 m²;
- 3) dla działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich ustala się wielkość nie mniejszą niż 3000 m²;
- 4) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 6 m;
- 5) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki;
- 6) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70° i nie większy niż 110°.

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

- 1) prace budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów;
- 2) obowiązuje ochrona istniejących cieków wodnych, oczek wodnych i rowów melioracyjnych, stanowiących lokalne korytarze ekologiczne o charakterze łącznikowym dla powiązań struktury przyrodniczej. Dopuszcza się przebudowę rowów lub cieków wodnych pod warunkiem zachowania przepływu wód. Dopuszcza się miejscowe skanalizowanie rowów lub cieków wodnych w celu realizacji przejazdów, pod warunkiem zachowania przepływu wód. Obowiązuje w maksymalnym zakresie ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień i zakrzewień porastających wzdłuż istniejących cieków wodnych, oczek wodnych i rowów melioracyjnych. Dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne zadrzewień i zakrzewień, wycinka zadrzewień i zakrzewień jest możliwa jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny lub kolizje z planowanym zainwestowaniem, w przypadku wycinki zadrzewień i zakrzewień obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem warunków siedliskowych;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorników hodowlanych, rekreacyjnych, retencyjnych i p-poż. na obszarze całego planu;
- 4) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe.

9. Ustalenia i zasady w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat zabudowy wsi”, tj. budynek mieszkalny i budynek gospodarczy w Żuławce Sztumskiej 5A oraz

budynek mieszkalny i budynek inwentarski w Żuławce Sztumskiej 6A, współtworzą klimat zabudowy historycznej i stanowią relikty historycznej zabudowy ruralistycznej. Szczegółowe ustalenia dla chronionego budynku znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe”;

- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych negatywnie wpływających na przedmiot ochrony konserwatorskiej. Powyższe ustalenie dotyczy realizacji inwestycji w obrębie obiektów o wartościach historyczno – kulturowych współtworzących klimat zabudowy historycznej.

10. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, niezgodnych z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie miejscowym.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 3. Ustalenia dla terenu o symbolu **1MN,U/RM** o powierzchni 2,79 ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej w istniejących gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługową;
- 2) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty i przebudowę, dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) na terenie znajdują się budynek mieszkalny i budynek gospodarczy w Żuławce Sztumskiej 5A oraz budynek mieszkalny w Żuławce Sztumskiej 6A, oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat zabudowy wsi”, które współtworzą klimat zabudowy historycznej i stanowią relikty historycznej zabudowy ruralistycznej. Budynki te przeznacza się do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają historyczne proporcje brył, historyczne kształty dachów, historyczne pokrycie dachów czerwoną dachówką (dla budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego w Żuławce Sztumskiej 5A), drewniane szczyty i zachowany, historyczny detal architektoniczny budynków. Dopuszcza się harmonijną rozbudowę budynków z zachowaniem proporcji brył głównych i historycznych kształtów dachów. Dopuszcza się przebudowę budynków, obowiązuje zakaz ich nadbudowy;
- 4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej, dopuszcza się realizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5m od granicy tych działek;
- 5) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;
- 6) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% obszaru działki budowlanej jako powierzchni czynnej biologicznie. Dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich obowiązuje zachowanie nie mniej niż 65% obszaru działki budowlanej jako powierzchni czynnej biologicznie. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie;
- 7) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej na działce budowlanej nie więcej niż 20%. Obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich na działce budowlanej nie więcej niż 15%. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie;
- 8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej do 0,6, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich do 0,45;
- 9) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej. Obowiązuje wymóg lokalizacji budynków gospodarczych i inwentarskich prostopadle lub równolegle do budynku mieszkalnego, z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego. Obowiązuje zakaz realizacji budynków wewnątrz dziedzińca wewnętrznego. Dopuszcza się lokalizację

budynków gospodarczych i inwentarskich w głębi działki budowlanej w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca;

10) obowiązuje wysokość zabudowy:

- a) dla budynków usługowych, usługowo - mieszkalnych i mieszkalnych maksymalnie do 9,0 m,
- b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich maksymalnie do 10,5 m,
- c) dla garaży maksymalnie do 5,0 m;
- d) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wysokość zabudowy, dopuszcza się jej zachowanie;

11) dopuszcza się budowę wolnostojących lub przybudowanych obiektów budowlanych nie będących budynkami, dla których obowiązuje wysokość maksymalnie do 15,0 m;

12) obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku: nie większy niż 0,60 m;

13) dla budynków usługowych, usługowo – mieszkalnych, mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dla garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

14) główną bryłę budynku należy kształtować na rzucie prostokąta;

15) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, proste. Dla budynków mieszkalnych i usługowych ustala się symetryczne nachylenie połaci dachowych od 35° do 45°. Dla pozostałych budynków ustala się symetryczne nachylenie połaci dachowych od 35° do 45° lub od 18° do 25°. Ustala się realizację ścianki kolankowej o wysokości 0,8 - 1,8 m, jeśli realizowane będzie poddasze. Obowiązuje krycie stromych dachów dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych i matowych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy) lub szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych. Dopuszcza się budowę wystawek i lukarn, których długość nie może przekraczać 30% długości danej połaci dachowej. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie dachów płaskich, w przypadku ich rozbudowy i przebudowy dopuszcza się realizację dachów płaskich, w przypadku ich nadbudowy ustala się dachy strome, dwuspadowe, ustalone jak dla nowych budynków. Dla istniejących budynków krytych blachą, dopuszcza się zachowanie krycia blachą;

16) obowiązuje wykończenie elewacji w cegle, kamieniu, drewnie lub tynku (kolorystyka ograniczona do naturalnych odcieni bieli, beży, szarości lub ugrów z palety barw ziemi o niskim nasyceniu).

§ 4. Ustalenia dla terenu o symbolu 2MN,U o powierzchni 0,83 ha:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługową;

2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej, dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych;

3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;

4) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% obszaru działki budowlanej jako powierzchni czynnej biologicznie;

5) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 20%;

6) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy do 0,6;

7) obowiązuje wysokość zabudowy:

- a) dla budynków usługowych, usługowo - mieszkalnych i mieszkalnych maksymalnie do 9,0 m;
- b) dla budynków gospodarczych i garaży maksymalnie do 5,0 m;

8) dopuszcza się budowę wolnostojących lub przybudowanych obiektów budowlanych nie będących budynkami, dla których obowiązuje wysokość maksymalnie do 15,0 m;

- 9) obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku: nie większy niż 0,60 m;
- 10) dla budynków usługowych, usługowo – mieszkalnych, mieszkalnych i gospodarczych obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dla garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 11) główną bryłę budynku należy kształtować na rzucie prostokąta;
- 12) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, proste. Dla budynków mieszkalnych i usługowych ustala się symetryczne nachylenie połaci dachowych od 35° do 45°. Dla pozostałych budynków ustala się symetryczne nachylenie połaci dachowych od 35° do 45° lub od 18° do 25°. Ustala się realizację ścianki kolankowej o wysokości 0,8 -1,8 m, jeśli realizowane będzie poddasze. Obowiązuje krycie stromych dachów dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych i matowych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy) lub szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych. Dopuszcza się budowę wystawek i lukarn, których długość nie może przekraczać 30% długości danej połaci dachowej;
- 13) obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie. Kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa.

§ 5. Ustalenia dla terenów o symbolach **3RM** o powierzchni 0,12 ha, **4RM** o powierzchni 4,12 ha i **5RM** o powierzchni 1,83 ha:

- 1) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej remonty i przebudowę, dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) na terenie 4RM znajduje się budynek inwentarski w Żuławce Sztumskiej 6A, oznaczony na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat zabudowy wsi”, który współtworzy klimat zabudowy historycznej i stanowi relikty historycznej zabudowy ruralistycznej. Budynek ten przeznaczony jest do ochrony i zachowania. Ochronie podlegają historyczne proporcje bryły, historyczny kształt dachu i historyczne pokrycie dachu, historyczny detal architektoniczny budynku i historyczna kolorystyka (budynek bielony, pokrycie dachu czerwoną dachówką). Dopuszcza się harmonijną rozbudowę budynku z zachowaniem proporcji bryły głównej i historycznego kształtu dachu. Dopuszcza się przebudowę budynku, obowiązuje zakaz jego nadbudowy;
- 4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej, dopuszcza się realizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy tych działek;
- 5) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;
- 6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 65% obszaru działki budowlanej jako powierzchni czynnej biologicznie. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego zachowanie;
- 7) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 15%. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie;
- 8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy do 0,45;
- 9) dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
- 10) obowiązuje wymóg lokalizacji budynków gospodarczych i inwentarskich prostopadle lub równolegle do budynku mieszkalnego, z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego. Obowiązuje zakaz realizacji budynków wewnątrz dziedzińca wewnętrznego. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i inwentarskich w głębi działki budowlanej w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca;
- 11) obowiązuje wysokość zabudowy;

- a) dla budynków mieszkalnych maksymalnie do 9,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich maksymalnie do 10,5 m,
 - c) dla garaży maksymalnie do 5,0 m,
 - d) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczono wysokość zabudowy, dopuszcza się jej zachowanie;
- 12) dopuszcza się budowę wolnostojących lub przybudowanych obiektów budowlanych nie będących budynkami, dla których obowiązuje wysokość maksymalnie do 15,0 m;
 - 13) obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku: nie większy niż 0,60 m;
 - 14) dla budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dla garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
 - 15) główną bryłę budynku należy kształtować na rzucie prostokąta;
 - 16) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, proste. Dla budynków mieszkalnych ustala się symetryczne nachylenie połaci dachowych od 35° do 45°. Dla pozostałych budynków ustala się symetryczne nachylenie połaci dachowych od 35° do 45° lub od 18° do 25°. Ustala się realizację ścianki kolankowej o wysokości 0,8 -1,8 m, jeśli realizowane będzie poddasze. Obowiązuje krycie stromych dachów dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych i matowych kolorów materiału ceramicznego (czerwień lub brązy) lub szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych. Dopuszcza się budowę wystawek i lukarn, których długość nie może przekraczać 30% długości danej połaci dachowej. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie dachów płaskich, w przypadku ich rozbudowy i przebudowy dopuszcza się realizację dachów płaskich, w przypadku ich nadbudowy ustala się dachy strome, dwuspadowe, ustalone jak dla nowych budynków. Dla istniejących budynków krytych blachą, dopuszcza się zachowanie krycia blachą;
 - 17) obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie. Kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa. Dla istniejących budynków wykończonych elewacjami blaszanymi dopuszcza się zachowanie elewacji w blasze, w przypadku rozbudowy lub nadbudowy tych budynków dopuszcza się kontynuację wykończenia elewacji w blasze.

§ 6. Ustalenia dla terenu o symbolu 6WS o powierzchni 0,14 ha:

- 1) teren wód śródlądowych powierzchniowych;
- 2) dopuszcza się korektę granic cieków z dostosowaniem do istniejącego przebiegu;
- 3) istniejący ciek winien być zachowany, a realizacja inwestycji na niniejszym terenie nie może pogarszać stanu technicznego tego cieku. Przekrój hydrauliczny cieku winien zapewniać przepuszczenie maksymalnego natężenia przepływu wód, występującego w okresie jesiennego spływu i po zimowych roztopach;
- 4) dopuszcza się realizację mostów drogowych, pieszo – jezdnych, kładek dla pieszych, pomostów itp.;
- 5) obowiązuje zakaz kanalizowania cieku, zmieniania jego przebiegu oraz przekrywania za wyjątkiem ust. 4;
- 6) dopuszcza się umocnienie brzegów wyłącznie materiałami naturalnymi, np. faszyną, kamieniami, gabionami itp.;
- 7) zabrania się zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez teren;
- 8) obowiązuje w maksymalnym zakresie ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień i zakrzewień porastających wzdłuż cieku. Dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne zadrzewień i zakrzewień, wycinka zadrzewień i zakrzewień jest możliwa jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny lub kolizję z planowanym zainwestowaniem, w przypadku wycinki zadrzewień i zakrzewień obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem warunków siedliskowych.

§ 7. Ustalenia dla terenu o symbolach 7WS o powierzchni 0,02 ha i 8WS o powierzchni 0,11 ha:

- 1) teren wód śródlądowych powierzchniowych;
- 2) dopuszcza się umocnienie brzegów wyłącznie materiałami naturalnymi, np. faszyną, kamieniami, gabionami itp.;
- 3) obowiązuje w maksymalnym zakresie ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień i zakrzewień porastających wokół zbiorników. Dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne zadrzewień i zakrzewień, wycinka zadrzewień i zakrzewień jest możliwa jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny lub kolizję z planowanym zainwestowaniem, w przypadku wycinki zadrzewień i zakrzewień obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem warunków siedliskowych.

§ 8. Ustalenia dla drogi wewnętrznej o symbolu **01KDW** o powierzchni 0,38 ha:

- 1) obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających, zgodna z rysunkiem planu;
- 2) droga stanowi jednocześnie pas technologiczny dla infrastruktury technicznej;
- 3) obowiązuje w maksymalnym zakresie ochrona i utrzymanie istniejącej, przydrożnej zieleni wysokiej. Dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne zadrzewień, wycinka zadrzewień jest możliwa jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny lub kolizję z planowanym zainwestowaniem, w przypadku wycinki zadrzewień obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem warunków siedliskowych.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 9. Dla drogi 01KDW oraz terenów 3RM, 4RM, 5RM, 6WS, 7WS i 8WS 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 terenów 1MN,U/RM i 2MN,U ustala się 30% stawkę.

§ 10. 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 Dzierżogń.

Przewodniczący Rady

Ryszard Świder

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVI/395/2022

Rady Miejskiej w Dzierzgoniu

z dnia 7 kwietnia 2022 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych obszarów
położonych w miejscowości Żuławka Sztumska, w gminie Dzierzgoń

Skala 1 : 2 000

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
lub zabudowy usługowej z dopuszczeniem zachowania
zabudowy zagrodowej w istniejących gospodarstwach
rolnych, hodowlanych i ogrodnich**MN,U/RM**tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
lub zabudowy usługowej**MN,U**tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach
rolnych, hodowlanych i ogrodnich**RM**

teren wód powierzchniowych śródlądowych

WS

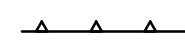
teren drogi wewnętrznej

KDW

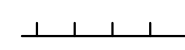
LEGENDA:



granica opracowania planu

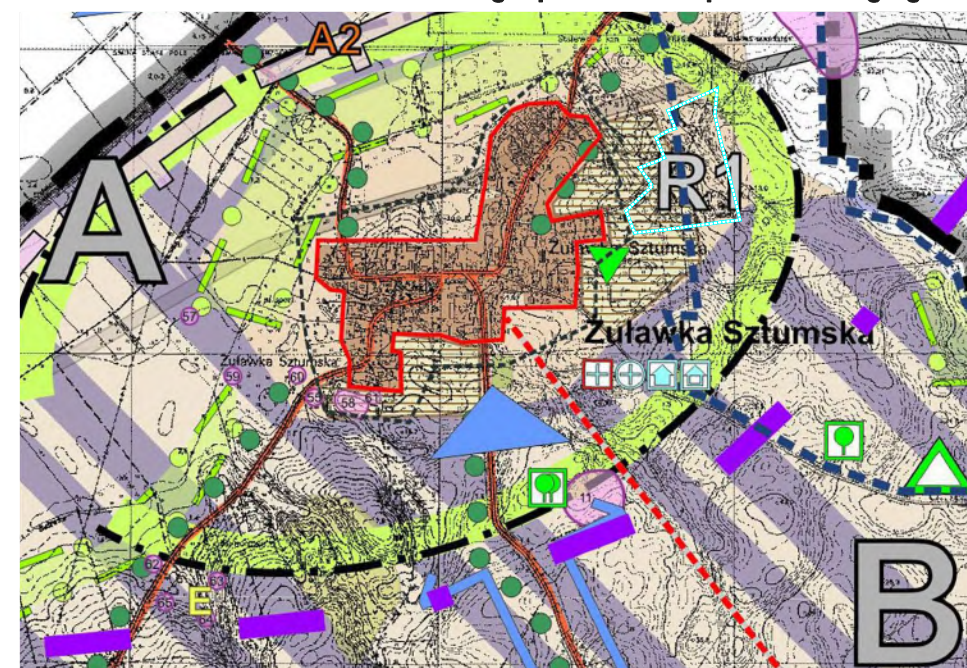
linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania

maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy

oś napowietrznej linii energetycznej średniego
napięciapas strefy ochronnej napowietrznej linii energetycznej
średniego napięciastrefa ochronna kablowej linii elektroenergetycznej
wysokiego napięciabudynki o wartościach historyczno-kulturowych
współtworzące klimat zabudowy wsi

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierzgoń

skala 1:25 000



granica opracowania planu

STREFY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE	
	GRANICE STREF
	GRANICE PODSTREF
A	ŻUŁAWSKA (ALUWIALNA) - OBSZAR GMINY OTACZAJĄCY WZDŁOŻNĄ MORENOWĄ OD ZACHODNIEJ I WSCHODNIEJ CZĘŚCI. STREFA OBEJMUJĄCA NAJWIĘCEJ POŁOŻONE TERENY W GMINIE, ZAKWADRUJĄCE OBSZAR ŻUŁAWY
B	STOKOWA - OBSZAR GMINY OBEJMUJĄCY TERENY WZDŁOŻNĄ MORENOWĄ, STREFA WIERZCHOWINOWA W PÓŁNOCNO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI GMINY
TERENY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI I PRZEKSZTAŁCEN	
R1	REWALORYZACJA - MIEJSCOWOŚCI O WYSOKICH WARTOŚCIACH KRAJOBRAZOWO-KULTUROWYCH Z DOSTATECZNIE ZACHOWANĄ SUBSTANCJĄ ZABUDOWY ZDEFORMOWANE, OBECNYMI FORMAMI PRZESTRZENNYMI ORAZ OBSZARAMI ZANIEDBANYMI
KIERUNKI ROZWOJU ZABUDOWY	
	TERENY ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
DZIAŁANIA PLANISTYCZNE	
	Obszary w rozporządzeniu sporządzającego plan zagospodarowania przestrzennego
REKOMENDOWANE DO OCHRONY KONSERWATORSKIEJ	
OCHRONA KONSERWATORSKA - OBIEKTY W EWIDENCJI KONSERWATORSKIEJ	
	STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI - OBEJMUJĄCE OBSZARY STANOWIĄCE ZABEZPIECZENIE WŁASNOŚCI EKSPOZYCJOJĄCE ZESPOŁÓW LUB OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH, GŁÓWNIEM POPRZECZ WYZNACZENIE TERENÓW WYNAJACZONYCH SPÓD ZABUDOWY LUB OKREŚLENIE JEJ NIEPRZEKACZALNYCH GABARYTÓW
	ROLNICTWO PRZESTRZENI PRODUKCYJNA
	ROLNICTWO TYPU FARMERSKIEGO O UMIARKOWANEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURZE WŁASNOŚCI

STUDIO DZ Daniel Załuski

80-283 Gdańsk, ul. Potokowa 38, tel. 607 08 23 59 studiodz@studiodz.com.pl

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych obszarów położonych w miejscowości Żuławka Sztumska, w gminie Dzierzgoń			
ZLECENIODAWCA BURMISTRZ DZIERZGONIA	GŁÓWNY PROJEKTANT	dr hab. inż. arch. Daniel Załuski, prof. PG upr. urb. nr 1504, POIU nr G-012/2002	
	WSPÓLPROJEKTANT	mgr inż. arch. Agnieszka Durejko POIU nr G-316/2014	
	WSPÓLPROJEKTANT	mgr inż. arch. Joanna Sówka-Sowińska POIU nr G-315/2014	
	WSPÓLPROJEKTANT	mgr inż. Dawid Guze	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVI/395/2022

Rady Miejskiej w Dzierzgoniu

z dnia 7 kwietnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Dzierzgoniu
w sprawie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wskazanych obszarów położonych w miejscowości Żuławka Sztumska, w gminie Dzierżgoń**

Rada Miejska w Dzierzgoniu po zapoznaniu się z dokumentacją formalno – prawną planu oraz protokołem z dyskusji publicznej nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych obszarów położonych w miejscowości Żuławka Sztumska, w gminie Dzierżgoń, rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu planu jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych obszarów położonych w miejscowości Żuławka Sztumska” (od 21 lutego do 14 marca 2022 r.) oraz w ciągu 17 dni po wyłożeniu (t.j. do 31 marca 2022 r.), do ustaleń projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVI/395/2022

Rady Miejskiej w Dzierzgoniu

z dnia 7 kwietnia 2022 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 miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
dla wskazanych obszarów położonych w miejscowości Żuławka Sztumska, w gminie Dzierżgoń**

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVI/395/2022

Rady Miejskiej w Dzierzgoniu

z dnia 7 kwietnia 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę