

**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 Dzierzgoń**

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.) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XIX/275/2021 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu 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 Dzierzgoń uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych obszarów położonych w miejscowości Żuławka Sztumska, w gminie Dzierzgoń, 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

zewnątrznych, 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 połąci 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 połąci dachu, przykryta osobnym zadaszeniem, w której ściana frontowa nie jest przedłużeniem elewacji budynku ponad okap dachu. Suma długości ścian frontowych wszystkich lukarn na danej połąci 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 m<sup>2</sup> 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 jednorodziną: 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalną wielkość nowej działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych: 3000 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>;
- 3) dla działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych ustala się wielkość nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>;
- 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 relikw 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 relikw historycznej zabudowy ruralistycznej. Budynki te przeznaczone są 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 „budynek o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat zabudowy wsi”, który współtworzy klimat zabudowy historycznej i stanowi relikw 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 (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;

- 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 cieków. Przekrój hydrauliczny cieków 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 cieków, 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 cieków. 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 Dzierżoń.

Przewodniczący Rady

**Ryszard Świder**

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 ogrodniczych

**MN,U/RM**

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej  
lub zabudowy usługowej

**MN,U**

tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach  
rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

**RM**

teren wód powierzchniowych śródlądowych

**WS**

teren drogi wewnętrznej

**KDW**

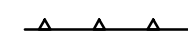
**LEGENDA:**



granica opracowania planu



linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu  
lub różnych zasadach zagospodarowania



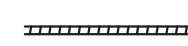
maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy



oś napowietrznej linii energetycznej średniego  
napięcia



pas strefy ochronnej napowietrznej linii energetycznej  
średniego napięcia



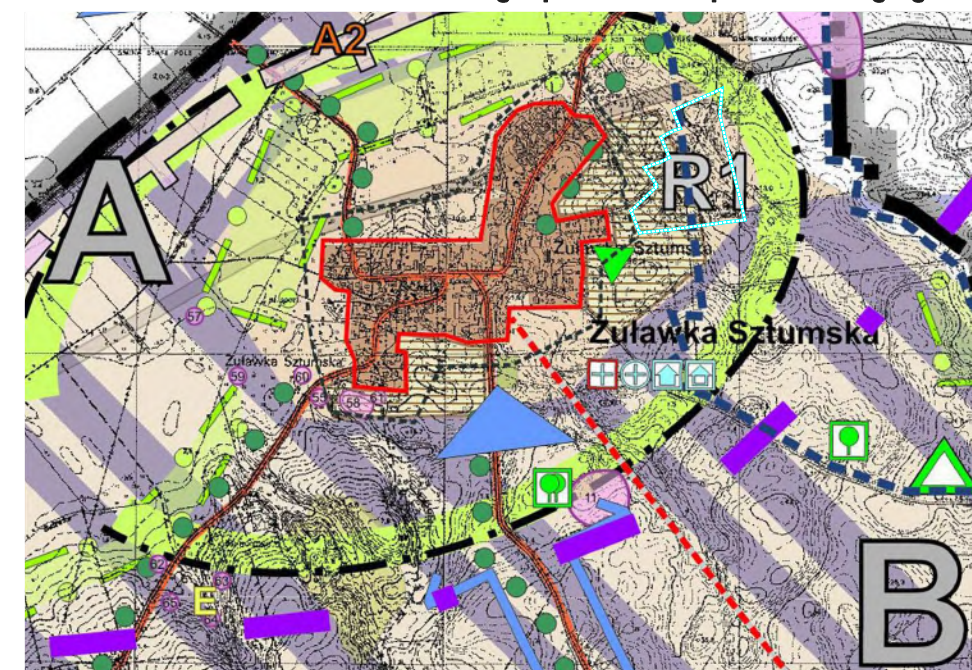
strefa ochronna kablowej linii elektroenergetycznej  
wysokiego napięcia



budynki 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
<b>A</b>	ZUŁAWSKA (JULIWAŁNA) - OBSZAR GMINY OTACZAJĄCY WZDŁUŻA MORENOWE OD ZACHODNIEJ I WSCHODNIEJ CZĘŚCI. STREFA OBEJMUJĄCA NAJWIĘKSZE POŁOŻONE TERENY W GMINIE, ZAKŁOCZONE OBSZARU ŻUŁAWKI
<b>B</b>	STOKOWA - OBEJMUJĄCA OBSZAR GMINY POMIĘDZY STREFĄ ŻUŁAWSKĄ I STREFĄ WIERZCHOWINOWĄ W PÓŁNOGNO WSCHODNIEJ CZĘŚCI GMINY

**TERENY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI I PRZEKSZTAŁCEN**

<b>R1</b>	REWALORYZACJA - MIEJSCOWOŚCI O WYSOKICH WALORACH KRAJOBRAZOWO- KULTUROWYCH Z DOSTATECZNIE ZACHOWANĄ SUBSTANCJĄ ZABUDOWY ZDEFORMOWANE, OBCEJMI FORMAMI PRZESTRZENNYMI ORAZ OBSZARAMI ZANIEDBANYMI
-----------	--

**KIERUNKI ROZWOJU ZABUDOWY**

	TERENY ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
--	---

**DZIAŁANIA PLANISTYCZNE**

	Obszary o rozpoznanej procedurze sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego
--	--

**REKOMENDOWANE DO OCHRONY KONSERWATORSKIEJ**

	STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI - OBEJMUJE OBSZARY STANOWIĄCE ZABEZPIECZENIE WŁASCIWEGO EKSPONOWANIA ZESPÓŁÓW LUB OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH. GŁÓWNE POPOZYŻ WYKAZANE TERENÓW WYKAZANYCH SPOD ZABUDOWY LUB OKREŚLENIE JEJ NIEPRZEKACZALNYCH GABARYTÓW
	ROLNICZTA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
	ROLNICZTWO TYPU FARMERSKIEGO O UMIARKOWANEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURZE WŁASNOŚCI

**STUDIO DZ** Daniel Zatuski

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

<b>ZLECENIODAWCA</b>  <b>BURMISTRZ DZIERZGONIA</b>	<b>GLÓWNY PROJEKTANT</b>	dr hab. inż. arch. Daniel Zatuski, prof. PG upr. urb. nr 1504, POIU nr G-012/2002
	<b>WSPÓLPROJEKTANT</b>	mgr inż. arch. Agnieszka Durejko POIU nr G-316/2014
	<b>WSPÓLPROJEKTANT</b>	mgr inż. arch. Joanna Sówka-Sowińska POIU nr G-315/2014
	<b>WSPÓLPROJEKTANT</b>	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 Dzierzgoń**

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 Dzierzgoń, 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 Dzierzgoń**

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**



## Uzasadnienie

1. Niniejszą uchwałą podejmuje się na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.).

2. W związku z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

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

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

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

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych obszarów położonych w miejscowości Żuławka Sztumska, w gminie Dzierzgoń” uwzględnia:

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

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

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

W procedurze sporządzania „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych obszarów położonych w miejscowości Żuławka Sztumska, w gminie Dzierżgoń” spełniono:

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

2) zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

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

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu w procedurze sporządzania „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych obszarów położonych w miejscowości Żuławka Sztumska, w gminie Dzierżgoń”, organ wyważył interes publiczny i interesy społeczne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także przeprowadził analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

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

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

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

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

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

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

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 1 w zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - spełniono. Obszar miejscowego planu znajduje się w obrębie istniejącej i planowanej zabudowy wsi Żuławka Sztumska.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 2 w zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - spełniono. Obszar miejscowego planu znajduje się na obszarze posiadającym dostęp do zbiorowego transportu autobusowego.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 3 w zakresie zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – spełniono. Plan graniczy z drogami publicznymi – przestrzeniami ogólnodostępnymi, po których mogą przemieszczać się piesi i rowerzyści. W obrębie planu znajduje się droga wewnętrzna, po której mogą przemieszczać się piesi i rowerzyści.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 4 lit. a w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki

osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 144), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – uwzględniono. Planowana zabudowa znajduje się w jednostce osadniczej (Żuławka Sztumska) o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i stanowić będzie uzupełnianie istniejącej zabudowy.

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

Ad. 2. pkt 4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 – procedura sporządzania „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych obszarów położonych w miejscowości Żuławka Sztumska, w gminie Dzierzgoń” jest zgodna z Uchwałą Nr XXVII/216/17 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dzierzgoń.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania w planie miejscowym - wdrażanie w życie planu polegać będzie na realizacji inwestycji na podstawie decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę (dla inwestycji wymagających takiej decyzji). Zgodnie z art. 34 ust. 2 ustawy z dn. 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.): „Zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu, stopnia skomplikowania robót budowlanych oraz w zależności od przeznaczenia projektowanego obiektu określać niezbędne warunki do korzystania z obiektu przez osoby ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.”. Proces budowlany na obszarze planu podlegał będzie kontroli właściwych organów na podstawie przepisów odrębnych.

Ad. 2. pkt 5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy określa „Prognoza skutków finansowych w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych obszarów położonych w miejscowości Żuławka Sztumska, w gminie Dzierzgoń” opracowana w trakcie sporządzania planu.

3. Opracowanie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych obszarów położonych w miejscowości Żuławka Sztumska, w gminie Dzierzgoń” podjęto na podstawie uchwały nr XIX/275/2021 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 11 marca 2021 r. 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.

Miejscowy plan zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i został sporządzony z uwzględnieniem standardów w zakresie tekstu planu i rysunku, ustanowionych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Tryb sporządzania miejscowego planu został przeprowadzony zgodnie z obowiązującą procedurą narzuconą art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Miejscowy plan spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Projekt rysunku miejscowego planu został sporządzony na kopii mapy, o której mowa w art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierającej obszar objęty opracowaniem wraz z jego niezbędnym otoczeniem. Rysunek miejscowego planu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dzierzgoń. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dzierzgoń dla obszaru objętego planem zamieszczono na załączniku nr 1 do uchwały.



Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 lutego do 14 marca 2022 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu ustaleniami przeprowadzono w dniu 10 marca 2022 r. Uwagi można było składać w okresie 17 dni po wyłożeniu (t.j. do 31 marca 2022 r.). Do planu nie wniesiono uwag w wyznaczonym terminie, a załącznik nr 2 do niniejszej uchwały stanowi obligatoryjne rozstrzygnięcie w sprawie ich rozpatrzenia.

Wymagane na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Wymagany na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zbiór danych przestrzennych zawartych w miejscowym planie, stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

Burmistrz Dzierzgonia

**Jolanta Szewczun**