



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 18 stycznia 2023 r.

Poz. 229

UCHWAŁA NR XXXI/483/2022 RADY MIEJSKIEJ W DZIERZGONIU

z dnia 15 grudnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Słonecznej w Dzierzgoniu

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 ze zm.) 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 ze zm.) Rada Miejska w Dzierzgoniu uchwała, co następuje:

Rozdział 1. USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXI/312/2021 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 8 września 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 uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Słonecznej w Dzierzgoniu, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 7,13 ha.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową, 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 sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – z działek budowlanych powierzchniowo do gruntu, do studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych, zlokalizowanych 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. Dopuszcza się odprowadzenie wód do kanalizacji deszczowej. 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 moc mikroinstalacji, 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 moc mikroinstalacji, 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) 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 dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, znajdujących się na obszarze lub poza obszarem planu. Jednocześnie obowiązuje zakaz realizacji zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 515 (ul. Tadeusza Zawadzkiego „Zośki”);
- 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 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) dla terenu 3MN,U ustala się minimalną wielkość nowej działki przeznaczonej pod zabudowę usługową lub zabudowę mieszkaniową jednorodziną nie mniejszą niż 600 m²; dla pozostałej części planu ustala się minimalną wielkość nowej działki przeznaczonej pod zabudowę usługową lub zabudowę mieszkaniową jednorodziną nie mniejszą niż 1000 m²;
- 2) wielkości powyższe nie dotyczą podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe lub usługowe albo regulacji granic;

- 3) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych ustalona w planie;
- 5) 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 pod 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 1000 m²;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 6 m;
- 4) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki;
- 5) 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) dopuszcza się realizację zbiorników hodowlanych, rekreacyjnych, retencyjnych i p-poż. na obszarze całego planu;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

9. Ustalenia i zasady w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: fragment planu znajduje się na obszarze „zespołu wewnątrz krajobrazowych rzeki Dzierzgoń po zachodniej stronie miasta”, wyznaczonym na rysunku planu. Na obszarze obowiązuje ochrona charakterystycznych cech krajobrazu urządzonego i naturalnego o walorach kulturowych, która obejmuje między innymi: eksponowane stoki, pofałdowanie terenu, ewentualnie inne charakterystyczne elementy rzeźby terenu. Na obszarze zakazuje się wprowadzania elementów dyszharmonizujących w stosunku do wyżej wymienionych cech krajobrazu w tym:

- 1) zakazuje się zmiany rzeźby terenu, przy czym dopuszcza się nieznaczne niwelacje w zakresie niezbędnym dla wykorzystania terenów i budowy podpiwniczenia;
- 2) nakłada się obowiązek dostosowania charakteru i skali nowych budynków do istniejącej zabudowy, przy jednoczesnym zakazie lokalizacji budynków wyższych i większych niż istniejące w sąsiedztwie i zakazie stosowania obcych kulturowo form przestrzennych.

10. Ustalenia inne dla całego obszaru planu: 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 symbolów **1MN,U** o powierzchni 1,75 ha, **2MN,U** o powierzchni 1,24 ha, **3MN,U** o powierzchni 0,66 ha i **4MN,U** o powierzchni 0,48 ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługową. Dopuszcza się realizację wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych, przy czym zakazuje się realizację budynków blaszanych;
- 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) fragmenty terenów 1MN,U, 2MN,U i 3MN,U znajdują się na obszarze „zespołu wewnątrz krajobrazowych rzeki Dzierżoń po zachodniej stronie miasta”, wyznaczonym na rysunku planu. Dla obszaru obowiązują ustalenia ogólne, zawarte w §2 ust. 9;
- 4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej, dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5m od granicy działek budowlanych;
- 5) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu. Jednocześnie obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 515 (ul. Tadeusza Zawadzkiego „Zośki”);
- 6) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% obszaru działki budowlanej jako powierzchni czynnej biologicznie. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczone 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 35%. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczone wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie;
- 8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 0,7 i maksymalna intensywność zabudowy usługowej do 1,05;
- 9) obowiązuje wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków maksymalnie do 9,0 m,
 - b) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczone wysokość zabudowy, dopuszcza się jej zachowanie,
 - c) dopuszcza się budowę wolnostojących lub przybudowanych obiektów budowlanych nie będących budynkami, dla których obowiązuje wysokość maksymalnie do 15,0 m;
- 10) obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku: nie większy niż 0,60 m;
- 11) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 12) dla nowych budynków obowiązują dachy strome, dwuspadowe, przy czym dla budynków mieszkalnych i usługowych ustala się symetryczne nachylenie połaci dachowych od 35° do 45°, a dla budynków gospodarczych i garażowych ustala się symetryczne nachylenie połaci dachowych od 35° do 45° lub od 20° do 25°. Jednocześnie dla dachów z połaciami dachowymi od 20° do 25° ustala się realizację ścianki kolankowej o wysokości 0,8 -1,0 m. Obowiązuje krycie dachów dachówką lub blachodachówką. Dopuszcza się wyłącznie kolory pokryć dachowych w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego o wykończeniu matowym. 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 innych dachów;
- 13) obowiązuje wykończenie elewacji w cegle, kamieniu, drewnie lub tynku. Dla tynku należy zastosować kolory stonowane. Nie dopuszcza się stosowania na elewacjach sidingu PCV ani barw jaskrawych.

§ 4. Ustalenia dla terenów o symbolach 5U/MN o powierzchni 0,58 ha i 6U/MN o powierzchni 0,36 ha:

- 1) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługową. Dopuszcza się realizację wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych, przy czym zakazuje się realizację budynków blaszanych;
- 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) fragment terenu 5U/MN znajduje się na obszarze „zespołu wewnątrz krajobrazowych rzeki Dzierżoń po zachodniej stronie miasta”, wyznaczonym na rysunku planu. Dla obszaru obowiązują ustalenia ogólne, zawarte w §2 ust. 9;

- 4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej, dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5m od granicy działek budowlanych;
- 5) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu. Jednocześnie obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 515 (ul. Tadeusza Zawadzkiego „Zośki”);
- 6) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% obszaru działki budowlanej jako powierzchni czynnej biologicznie. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczone 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 35%. Dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczone wskaźnik powierzchni zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie;
- 8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 0,7 i maksymalna intensywność zabudowy usługowej do 1,05;
- 9) obowiązuje wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków maksymalnie do 9,0 m,
 - b) dla działek z istniejącą zabudową, na których przekroczone wysokość zabudowy, dopuszcza się jej zachowanie,
 - c) dopuszcza się budowę wolnostojących lub przybudowanych obiektów budowlanych nie będących budynkami, dla których obowiązuje wysokość maksymalnie do 15,0 m;
- 10) obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku: nie większy niż 0,60 m;
- 11) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 14) dla nowych budynków obowiązują dachy strome, dwuspadowe, przy czym dla budynków mieszkalnych i usługowych ustala się symetryczne nachylenie połaci dachowych od 35° do 45°, a dla budynków gospodarczych i garażowych ustala się symetryczne nachylenie połaci dachowych od 35° do 45° lub od 20° do 25°. Jednocześnie dla dachów z połaciami dachowymi od 20° do 25° ustala się realizację ścianki kolankowej o wysokości 0,8 -1,0 m. Obowiązuje krycie dachów dachówką lub blachodachówką. Dopuszcza się wyłącznie kolory pokryć dachowych w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego o wykończeniu matowym. 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 innych dachów;
- 12) obowiązuje wykończenie elewacji w cegle, kamieniu, drewnie lub tynku. Dla tynku należy zastosować kolory stonowane. Nie dopuszcza się stosowania na elewacjach sidingu PCV ani barw jaskrawych.

§ 5. Ustalenia dla terenu o symbolu 7KDP,U o powierzchni 0,20 ha:

- 1) teren publicznych parkingów lub zabudowy usługowej. Nie ustala się proporcji pomiędzy publicznymi parkingami i zabudową usługową;
- 2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej, dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5m od granicy działek budowlanych;
- 3) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;
- 4) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 10% obszaru działki budowlanej jako powierzchni czynnej biologicznie;
- 5) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 35%;
- 6) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej do 1,05;
- 7) obowiązuje wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków maksymalnie do 9,0 m,

- b) dopuszcza się budowę wolnostojących lub przybudowanych obiektów budowlanych nie będących budynkami, dla których obowiązuje wysokość maksymalnie do 15,0 m;
- 8) obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku: nie większy niż 0,60 m;
- 9) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 15) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, przy czym dla budynków mieszkalnych i usługowych ustala się ustala się symetryczne nachylenie połaci dachowych od 35° do 45°. Obowiązuje krycie dachów dachówką lub blachodachówką. Dopuszcza się wyłącznie kolory pokryć dachowych w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego o wykończeniu matowym. Dopuszcza się montaż okien połaciowych. Dopuszcza się budowę wystawek i lukarn, których długość nie może przekraczać 30% długości danej połaci dachowej;
- 10) obowiązuje wykończenie elewacji w cegle, kamieniu, drewnie lub tynku. Dla tynku należy zastosować kolory stonowane. Nie dopuszcza się stosowania na elewacjach sidingu PCV ani barw jaskrawych.

§ 6. Ustalenia dla terenu o symbolu 8T o powierzchni 0,03 ha:

- 1) teren infrastruktury technicznej - telekomunikacja;
- 2) obowiązuje wysokość zabudowy maksymalnie do 50,0 m;
- 3) fragment terenu znajduje się na obszarze „zespołu wewnątrz krajobrazowych rzeki Dzierzgoń po zachodniej stronie miasta”, wyznaczonym na rysunku planu. Dla obszaru obowiązują ustalenia ogólne, zawarte w §2 ust. 9.

§ 7. Ustalenia dla publicznej drogi lokalnej o symbolu 01KDL o powierzchni 0,59 ha:

- 1) obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających, zgodna z rysunkiem planu;
- 2) 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 zagrożenie zdrowia i życia. W przypadku wycinki zadrzewień obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem warunków siedliskowych. Przy pracach przy historycznym drzewostanie, oznaczonym na rysunku planu jako „historyczny drzewostan do zachowania i ochrony”, wymagane jest stosowanie przepisów odrębnych.

§ 8. Ustalenia dla publicznej drogi dojazdowej o symbolu 02KDD o powierzchni 0,39 ha: obowiązuje szerokość drogi nie mniejsza niż 5,5 m i nie większa niż 26,0 m , zgodna z rysunkiem planu.

§ 9. Ustalenia dla dróg wewnętrznych o symbolach 03KDW o powierzchni 0,37 ha i 04KDW o powierzchni 0,43 ha:

- 1) obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających, zgodna z rysunkiem planu;
- 2) droga stanowi jednocześnie pas technologiczny dla infrastruktury technicznej;
- 3) fragmenty dróg znajdują się na obszarze „zespołu wewnątrz krajobrazowych rzeki Dzierzgoń po zachodniej stronie miasta”, wyznaczonym na rysunku planu. Dla obszaru obowiązują ustalenia ogólne, zawarte w §2 ust. 9.

§ 10. Ustalenia dla ciągu pieszego o symbolu 05KDX o powierzchni 0,02 ha:

- 1) obowiązuje szerokość ciągu w istniejących liniach rozgraniczających, zgodna z rysunkiem planu;
- 2) ciąg stanowi jednocześnie pas technologiczny dla infrastruktury technicznej.

§ 11. Ustalenia dla publicznej drogi głównej (droga wojewódzka nr 515 (ul. Tadeusza Zawadzkiego „Zośki”)) o symbolach 06KDG o powierzchni 0,02 ha i 07KDG o powierzchni 0,02 ha: w istniejących liniach rozgraniczających, zgodna z rysunkiem planu.

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 12. Dla dróg 01KDL, 02KDD, 03KDW, 04KDW, 06KDG, 07KDG, ciągu 05KDX i terenu 8T 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, 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U, 5U/MN, 6U/MN i 7KDP,U ustala się 30% stawkę.

§ 13. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Dzierzgoń przy ul. Słonecznej, zatwierdzonego uchwałą XXV/263/09 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 24 kwietnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 4 sierpnia 2009 r. Nr 101, poz. 2006).

§ 14. 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

Ryszard Świder

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXI/483/2022

Rady Miejskiej w Dzierżoniu

z dnia 15 grudnia 2022 r.
 Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Słonecznej w Dzierżoniu

Skala 1 : 2 000



granica opracowania planu

1. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

STREFY ROZWOJU USŁUG:

U STREFA USŁUGOWA

STREFY ROZWOJOWE MIASTA:

M9-14 STREFA ROZWOJU ZABUDOWY

2. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

○ ROZWIĄZANIA KOMUNIKACYJNE WYMAGAJĄCE USPRAWNIEŃ LUB MODERNIZACJI

GOSPODARKA ŚCIEKOWA

→ KIERUNKI POŁĄCZEŃ KANALIZACJI SANITARNEJ

GOSPODARKA WODNA

→ KIERUNKI POŁĄCZEŃ SIECI WODOCIĄGOWEJ

3. UWARUNKOWANIA KULTUROWE

REKOMENDOWANE DO OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

▨ zespół wewnątrz krajobrazowych rzeki Dzierżonów po zachodniej i wschodniej stronie miasta

●●● ALEJE I REGULARNE ZADRZEWIENIA PRZY DROGACH

4. EKOFIZJOGRAFIA

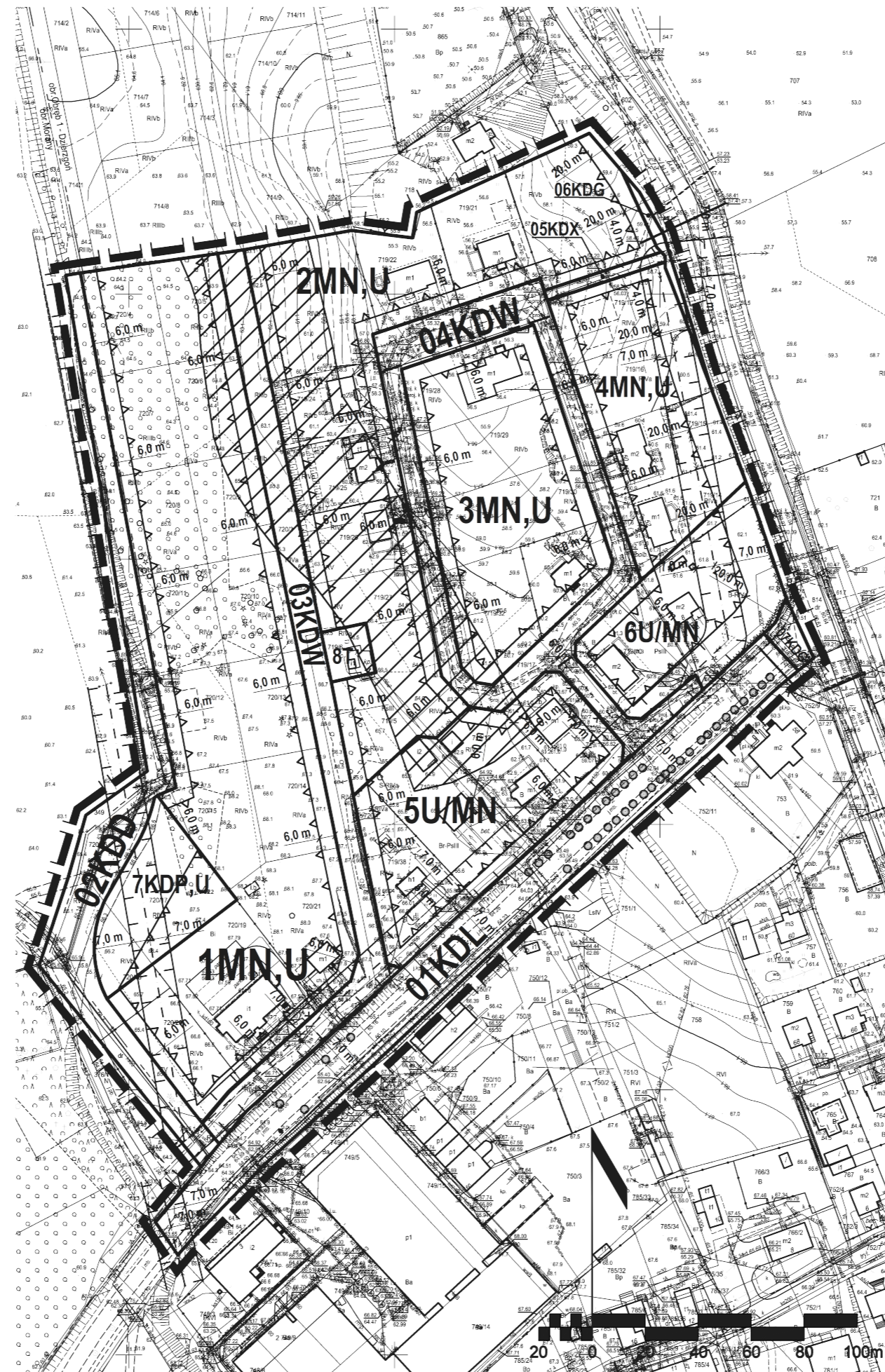
CECHY I STRUKTURY ŚRODOWISKA ISTOTNE DLA FUNKCJONOWANIA SYSTEMU EKOLOGICZNEGO MIASTA I DLA WARTOŚCI KRAJOBRAZU ORAZ WARUNKUJĄCE ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE

▭ STREFA DOMINUJĄCEGO WPLYWU PROCESÓW URBANIZACYJNYCH NA FUNKCJONOWANIE PRZYRODY - obejmuje przestrzeń koncentracji zabudowy technicznej wraz z terenami otaczającymi, na które zabudowa oddziałuje najistotniej; zakłócenia ruchu powietrza, zakłócenia migracji wody, przewaga spływu powierzchniowego wody nad infiltracją, strefa zróżnicowana wewnętrznie w aspekcie

▭ TERENY O NAJWIĘKSZYCH SPADKACH - W WIĘKSZOŚCI POWYŻEJ 10-12 O/O, LOKALNIE POWYŻEJ 25 O/O - oznaczone w zasadzie tylko poza terenami zaimwestowanymi, znaczna dynamika procesów stokowo - erozyjnych, niski potencjał odpornościowy. Wskazania: utrzymanie trwałej roślinności i ograniczenie wszelkich robót ziemnych dla zachowania stabilności stoków, nie nadające się do zabudowy. Sugerowana funkcja dominująca - tereny zieleni parkowo - leśnej typu gaj świetlisty z murawą; należy

POZOSTAŁE OZNACZENIA

▭ GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA



LEGENDA:

- ▭** granica opracowania planu
- ▭** linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▴** maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- ▨** zespół wewnątrz krajobrazowych rzeki Dzierżonów po zachodniej stronie miasta
- historyczny drzewostan do zachowania i ochrony
- - -** oś napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia
- ▭** pas strefy ochronnej napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia
- MN,U** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
- U/MN** tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDP,U** teren publicznych parkingów lub zabudowy usługowej
- T** teren infrastruktury technicznej - telekomunikacja
- KDG** teren publicznej drogi głównej
- KDL** teren publicznej drogi lokalnej
- KDD** teren publicznej drogi dojazdowej
- KDW** tereny dróg wewnętrznych
- KDX** teren ciągu pieszego

STUDIO DZ Daniel Załuski

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

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla terenu przy ul. Słonecznej w Dzierżoniu

ZLECENIODAWCA BURMISTRZ DZIERŻONIA	GLÓWNY 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 XXXI/483/2022
Rady Miejskiej w Dzierzgoniu
z dnia 15 grudnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Dzierzgoniu
w sprawie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu przy ul. Słonecznej w Dzierzgoniu**

Rada Miejska w Dzierzgoniu po zapoznaniu się z dokumentacją formalno – prawną planu oraz protokołem z dyskusji publicznej nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Słonecznej w Dzierzgoniu, 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 ze zm.) 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 terenu przy ul. Słonecznej w Dzierzgoniu” (od dn. 26.09.2022 r. do dn. 21.10.2022 r.) oraz w ciągu 17 dni po wyłożeniu (t.j. do dn. 07.11.2022 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 XXXI/483/2022
Rady Miejskiej w Dzierzgoniu
z dnia 15 grudnia 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 terenu przy ul. Słonecznej w Dzierzgoniu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, należy realizować zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.).

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują:

- 1) gminną drogę publiczną, służącą do obsługi terenów przyległych;
- 2) sieć wodociągową, służącą do obsługi terenów przyległych;
- 3) sieć kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów przyległych;
- 4) oświetlenie gminnej drogi publicznej;
- 5) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej, odwadniającej gminną drogę publiczną i tereny przyległe;
- 6) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej, odwadniającej tereny objęte planem.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1634 ze zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne wieloletnie są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXI/483/2022
Rady Miejskiej w Dzierzgoniu
z dnia 15 grudnia 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 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę