



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 7 lipca 2025 r.

Poz. 2529

UCHWAŁA NR X/127/2025 RADY MIEJSKIEJ W DZIERZGONIU

z dnia 28 maja 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego obszaru położonego w obrębie 1 - Dzierzgoń, 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 67 ust. 1 i 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) Rada Miejska w Dzierzgoniu uchwala, co następuje:

Rozdział I. USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XIV/172/2020 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 25 czerwca 2020 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 uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego obszaru położonego w obrębie 1 - Dzierzgoń, w gminie Dzierzgoń, zwany dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 1,44 ha.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną, niezbędną infrastrukturę komunikacyjną i techniczną.

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

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 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) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) przestrzeń publiczna, wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dzierzgoń;

3) tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

3. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

- 1) udział powierzchni zabudowy – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);
- 4) wysokość zabudowy – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);
- 5) intensywność zabudowy – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);
- 6) nadziemna intensywność zabudowy – w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);
- 7) 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;
- 8) zabudowa – budynek lub budynki;
- 9) 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;
- 10) 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 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, 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. 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 wewnętrznych przylegających do działek budowlanych, w tym poprzez inne działki. Jednocześnie obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej, dopuszcza się przebudowę istniejących zjazdów z drogi wojewódzkiej;
- 2) dopuszcza się wydzielanie 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 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 budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniowo - usługową lub usługową nie mniejszą niż 1000 m². Wielkość

powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe albo regulacji granic;

- 2) dla działek budowlanych przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się dowolną wielkość;
- 3) 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 budowlanych przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się dowolną wielkość;
- 2) dla działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniowo - usługową lub usługową 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 45° i nie większy niż 135°.

8. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:

- 1) obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstąpienie od zakazów w stosunku do gatunków chronionych;
- 2) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 3) tereny o spadkach powyżej 15° są potencjalnie zagrożone ruchami masowymi ziemi. Wszelkie inwestycje na tych terenach powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp. Powyższe badania powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposób ich zabezpieczenia. Jednocześnie należy zminimalizować przekształcenia rzeźby terenu do minimum. Nie dopuszcza się wprowadzania zmian przekształcenia terenu powodującego negatywny wpływ na działki sąsiednie (należy zabezpieczyć sąsiednie działki przed negatywnym wpływem przekształceń w tym zmianą wpływu wód powierzchniowych);
- 4) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w zasięgu oddziaływań akustycznych wymagane jest zastosowanie środków technicznych w celu doprowadzenia poziomu hałasu do obowiązujących norm.

9. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - fragmenty planu znajdują się w obrębie strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej i strefy ochrony ekspozycji, oznaczonych na rysunku planu. Strefy zostały ustanowione ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dzierżgoń. Ustalenia szczegółowe dla stref w zakresie zasad zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe” w §3. i §4.

10. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, niezgodnych z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie miejscowym;
- 2) dopuszcza się realizację zbiorników rekreacyjnych, retencyjnych i p-poż;
- 3) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom szczególnym. Lokalizacja i usytuowanie obiektów od innych obiektów lub terenów winno być zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 3. Ustalenia dla terenu o symbolu 1MN-U o powierzchni 0,64 ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Dopuszcza się realizację wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych, przy czym zakazuje się realizacji budynków blaszanych. W ramach terenu ustala się realizację towarzyszącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, nie stanowiącej samowoli budowlanych, z dopuszczeniem jej remontów i przebudowy; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dla istniejących budynków dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) fragmenty terenu znajdują się w obrębie strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej i strefy ochrony ekspozycji, oznaczonych na rysunku planu;
- 5) obowiązuje w maksymalnym zakresie ochrona i utrzymanie istniejącej, niwowej zieleni wysokiej, oznaczonej na rysunku planu jako „nasadzenia graniczne”. 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 niniejszym drzewostanie wymagane jest stosowanie przepisów odrębnych;
- 6) obowiązuje ochrona i utrzymanie istniejącego kasztanowca, oznaczonego na rysunku planu jako „wartościowy drzewostan do zachowania i ochrony”. Dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne przy drzewie. Wycinka drzewa jest możliwa jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny lub zagrożenie zdrowia i życia. W przypadku wycinki drzewa obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem warunków siedliskowych. Przy pracach przy historycznym drzewie wymagane jest stosowanie przepisów odrębnych;
- 7) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej, dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5m od granicy działek budowlanych;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Jednocześnie ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 515 (ul. Tadeusza Zawadzkiego „Zośki”);
- 9) w obrębie zespołu wewnątrz krajobrazowych rzeki Dzierżgoń, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%, przy czym nie mniej niż 10% tej powierzchni należy przeznaczyć na zielen wysoką. Poza tym zespołem obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%, przy czym nie mniej niż 10% tej powierzchni należy przeznaczyć na zielen wysoką. Powyższe ustalenia nie dotyczą wydzielonych dojazdów, dla których obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5%. Na utwardzonych nawierzchniach w maksymalnym stopniu należy stosować powierzchnie półprzepuszczalne zwiększające bioretencyjność;
- 10) obowiązuje maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%;
- 11) obowiązuje minimalna nadziemna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 0,6;
- 12) obowiązuje wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków nie większa niż 9,0 m,
 - b) dopuszcza się budowę wolnostojących lub przybudowanych obiektów budowlanych nie będących budynkami, dla których obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0 m,
 - c) jednocześnie dopuszcza się zachowanie istniejącej anteny telekomunikacyjnej o wysokości nie większej niż 50,0 m;

- 13) obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku: nie większy niż 0,60 m;
- 14) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 15) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, przy czym dla budynków mieszkalnych ustala się 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. Obowiązuje krycie dachów dachówką lub blachodachówką. Dopuszcza się wyłącznie kolory pokryć dachowych w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego o wykończeniu matowym (czerwienie, brązy lub szarości, z wykluczeniem czerni). Dopuszcza się montaż okien połaciowych. Dopuszcza się budowę wystawek i lukarn, których długość nie może przekraczać 30% długości danej połaci dachowej,
- 16) obowiązuje wykończenie elewacji w cegle, kamieniu (dopuszczenie wyłącznie w części cokołowej), drewnie lub mineralnym tynku (w odcieniach bieli, beży, ecru — kolory stonowane). Obowiązuje zakaz wykończenia elewacji z tworzyw sztucznych (w tym sidingu i PCV) i blach.

§ 4. Ustalenia dla terenu o symbolu 1U o powierzchni 0,80 ha:

- 1) teren usług. W ramach terenu ustala się realizację towarzyszącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, nie stanowiącej samowoli budowlanych, z dopuszczeniem jej remontów i przebudowy; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dla istniejących budynków, zrealizowanych na podstawie niniejszego planu, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu. Dla istniejących budynków, zrealizowanych przed wejściem w życie niniejszego planu, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami planu, jednocześnie obowiązuje zakaz ich nadbudowy;
- 4) fragmenty terenu znajdują się w obrębie strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej i strefy ochrony ekspozycji, oznaczonych na rysunku planu;
- 5) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej, dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5m od granicy działek budowlanych;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Jednocześnie ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 515 (ul. Tadeusza Zawadzkiego „Zośki”);
- 7) w obrębie zespołu wewnątrz krajobrazowych rzeki Dzierżgoń, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%, przy czym nie mniej niż 10% tej powierzchni należy przeznaczyć na zielen wysoką. Poza tym zespołem obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%, przy czym nie mniej niż 10% tej powierzchni należy przeznaczyć na zielen wysoką. Powyższe ustalenia nie dotyczą wydzielonych dojazdów, dla których obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5%. Na utwardzonych nawierzchniach w maksymalnym stopniu należy stosować powierzchnie półprzepuszczalne zwiększające bioretencyjność;
- 8) obowiązuje maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 60%;
- 9) obowiązuje minimalna nadziemna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 1,2;
- 10) nowe budynki należy sytuować na rzucie prostokąta, obowiązuje układ nowych budynków z wytworzeniem dziedzińca wewnętrznego;
- 11) obowiązuje wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków nie większa niż 12,0 m,
 - b) dopuszcza się budowę wolnostojących lub przybudowanych obiektów budowlanych nie będących budynkami, dla których obowiązuje wysokość nie większa niż 15,0 m;

- 12) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 13) obowiązują dachy:
- a) płaskie o dowolnej geometrii i pokryciu lub
 - b) dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 25 do 45, kryte dachówką lub blachodachówką. Dopuszcza się wyłącznie kolory pokryć dachowych w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego o wykończeniu matowym (czerwienie, brązy lub szarości, z wykluczeniem czerni). Dopuszcza się montaż okien połaciowych;
- 14) obowiązuje wykończenie elewacji w cegle, kamieniu (dopuszczenie wyłącznie w części cokołowej), drewnie, okładzinach elewacyjnych lub tynku. Obowiązuje zakaz wykończenia elewacji z tworzyw sztucznych (w tym sidingu i PCV).

§ 5. Ustalenia dla terenu o symbolu **1KDG** (droga wojewódzka nr 515 - ul. Tadeusza Zawadzkiego „Zośki”) o powierzchni 0,01 ha:

- 1) teren drogi głównej, stanowiący drogę publiczną w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 2) obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających, zgodna z rysunkiem planu.

Rozdział III. USTALENIA KOŃCOWE

§ 6. Dla terenu 1KDG 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 pozostałych terenów ustala się 30% stawkę.

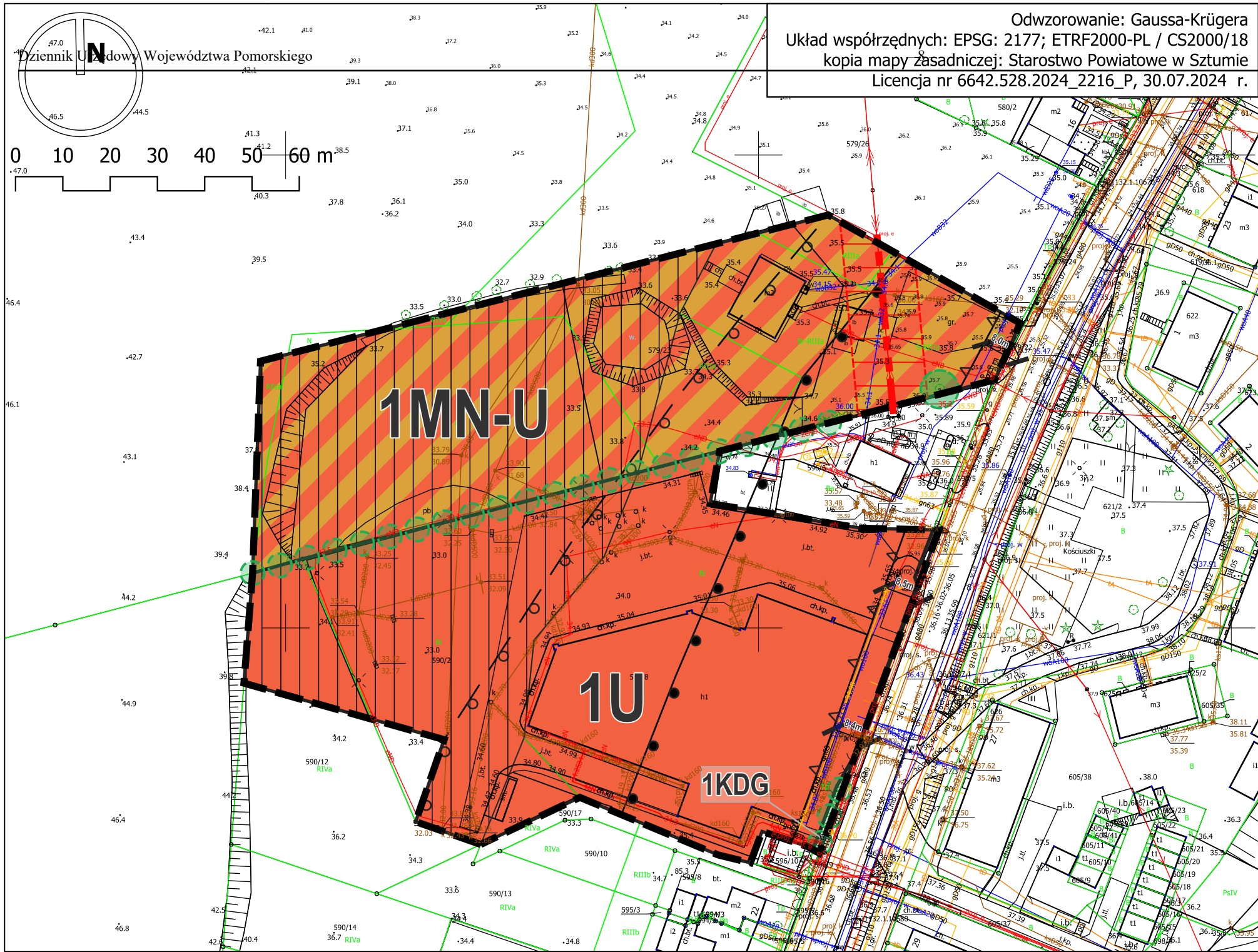
§ 7. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miasta Dzierzgoń – ul. Pogodna, zatwierdzonego uchwałą XLIII/428/10 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 27 października 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 24 stycznia 2011 r. Nr 9, poz. 245).

§ 8.1. 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

Andrzej Pskiet



Załącznik nr 1 do Uchwały nr X/127/2025 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 28 maja 2025 roku

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla wskazanego obszaru położonego w obrębie 1 - Dzierzgoń,
w gminie Dzierzgoń

skala 1 : 1 000

LEGENDA:

- Granica obszaru objętego
miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej
- Granica strefy ochrony ekspozycji
- Zespół wewnątrz krajobrazowych rzeki Dzierzgoń

Zieleń wysoka do zachowania i ochrony:

- wartościowy drzewostan do zachowania i ochrony
- nasadzenia graniczne
- Oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
- Korytarz ochrony funkcyjnej
napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia

Przeznaczenie terenu:

- MN-U** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
lub usług
- U** teren usług
- KDG** teren drogi głównej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DZIERZGOŃ



1. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

STREFY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE

- GRANICE STREF
- U/M** STREFA USŁUGOWO-MIESZKANIOWA (BRAK OZNACZENIA W LEGENDZIE)

STREFY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ:

- M2** STREFA MIESZKANIOWA Z DOMINACJĄ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ Z
OKRESU POWOJENNEGO (LATA 60-70-TE)

2. GOSPODARKA ŚCIEKOWA

- KIERUNKI POŁĄCZEŃ KANALIZACJI SANITARNEJ

3. UWARUNKOWANIA KULTUROWE

REKOMENDOWANE DO OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

- zespół wewnątrz krajobrazowych rzeki Dzierzgoń po zachodniej i
wschodniej stronie miasta

STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI

STREFA OCHRONY POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

4. EKOFIZJOGRAFIA

OBSZARY PRAWNIE CHRONIONE

(w tym propozycje objęcia ochroną)

- LOKALNE CIĄGI EKOLOGICZNE - istotne znaczenie uzupełniające i wspomagające system
ekologiczny miasta, łączą ważne elementy systemu; lokalnie zagrożenie erozją potencjalną i procesami stokowymi.

STUDIO DZ Daniel Załuski

80 - 283 Gdańsk, ul. Potokowa 38, tel. 607 082 359 studiodz@studiodz.com.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla wskazanego obszaru położonego w obrębie 1 - Dzierzgoń, w gminie Dzierzgoń

ZLECENIODAWCA: Burmistrz Dzierzgonia	GŁÓWNY PROJEKTANT	dr hab. inż. arch. Daniel Załuski 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	

KOD	Numer	SYMBOL	Powierzchnia [ha]
1_1_2_	1	MN-U	0,64
2_	1	U	0,8
5_1_5_	1	KDG	0

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/127/2025

Rady Miejskiej w Dzierzgoniu

z dnia 28 maja 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Dzierzgoniu
w sprawie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wskazanego obszaru położonego w obrębie 1 - Dzierzgoń, 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 wskazanego obszaru położonego w obrębie 1 - Dzierzgoń, w gminie Dzierzgoń, rozstrzyga, co następuje:

1Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu planu jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.

2W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego obszaru położonego w obrębie 1 - Dzierzgoń, w gminie Dzierzgoń” (od dn. 17.03.2025 r. do dn. 07.04.2025 r.) oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (t.j. do dn. 21.04.2025 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 X/127/2025

Rady Miejskiej w Dzierzgoniu

z dnia 28 maja 2025 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 wskazanego obszaru położonego w obrębie 1 - Dzierzgoń, w gminie Dzierzgoń**

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X/127/2025

Rady Miejskiej w Dzierzgoniu

z dnia 28 maja 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.