



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 marca 2022 r.

Poz. 1261

UCHWAŁA NR XXXIX/358/22 RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA

z dnia 28 lutego 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w sąsiedztwie rzeki Piławy, pomiędzy ulicą Staszica i budowaną obwodnicą Dzierżoniowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986) w związku z § 1 uchwały nr XXI/200/20 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 31 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w sąsiedztwie rzeki Piławy, pomiędzy ulicą Staszica i budowaną obwodnicą Dzierżoniowa, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w sąsiedztwie rzeki Piławy, pomiędzy ulicą Staszica i budowaną obwodnicą Dzierżoniowa, o powierzchni ok. 100 ha, zwany dalej „planem”.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. W oparciu o art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na niewystępowanie problematyki w obszarze planu, nie określa się: granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, a także stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 3. Ilekcć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo – literowym;

- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób zagospodarowania działki budowlanej lub działki nie przeznaczonej do zabudowy;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalony w planie, inny niż podstawowy, uzupełniający sposób zagospodarowania działki budowlanej lub działki nie przeznaczonej do zabudowy;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie mogą być wysunięte nadziemne części budynku, z wyłączeniem: schodów, ramp wejściowych, werand i podcieni, wykuszy, balkonów, tarasów, ryzalitów, gzymsów, okapów, docieplenia zewnętrznego wraz z tynkiem wykonanego na istniejących budynkach, ganków, wiatrolapów wysuniętych przed linię do 1,5 m;
- 5) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć:
 - a) w przypadku budynków - pionową odległość liczoną od średniego poziomu terenu przy elewacji frontowej budynku do najwyższego punktu pokrycia dachowego,
 - b) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie - pionową odległość od poziomu gruntu przy najniższej położonej części tego obiektu do najwyższego punktu tego obiektu, przy czym, jeżeli na tym obiekcie zamontowane są urządzenia lub inne elementy, to należy brać pod uwagę najwyższy punkt tego zespołu;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik będący ilorazem sumy powierzchni terenów zajętych przez budynki w stanie wykończonym, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków, do powierzchni działki budowlanej wyrażony w %;
- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
- 8) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć w szczególności: sieci podziemne, naziemne lub nadziemne, urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 9) infrastrukturze kolejowej – należy przez to rozumieć elementy, o których mowa w art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym;
- 10) elementach wyposażenia miejskiego – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania, takie jak: siedziska, ławki, zegary uliczne, latarnie, lampy oświetleniowe, stojaki rowerowe, pergole, bariery uliczne, słupki i ograniczniki parkowania na chodnikach, donice, słupy informacyjno-ogłoszeniowe wykorzystywane przez władze miasta do promocji miasta i informowania mieszkańców o ważnych dla miasta wydarzeniach;
- 11) zabudowie istniejącej – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków:
 - a) o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,
 - b) przyjęte zgłoszeniem robót budowlanych, a także dopuszczone ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę, obowiązującą na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu;
- 12) usługach społecznych – należy przez to rozumieć zabudowę, którą stanowią budynek lub budynki, w których znajduje się, jeden lub kilka rodzajów usług, w szczególności usługi: kultury, oświaty, nauki wraz z obiektami sportowymi i rekreacyjnymi, opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, pocztowe i telekomunikacyjne, administracji publicznej, porządku publicznego, służb ratowniczych.

§ 4. 1. Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne i tekstowe:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach użytkowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) numer i symbol podstawowego przeznaczenia terenów;
- 5) symbol identyfikujący podstawowe przeznaczenie terenu;

- a) MNz – tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej w obszarach rolnych,
 - b) U – tereny zabudowy usługowej,
 - c) UP – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej,
 - d) KK – tereny infrastruktury kolejowej,
 - e) ZE – tereny zieleni ekologicznej,
 - f) R – tereny rolne,
 - g) W – tereny wód powierzchniowych,
 - h) KDG – tereny dróg publicznych głównych,
 - i) KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych,
 - j) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 6) obiekt zabytkowy objęty ochroną w planie.

2. Rysunek planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne elementów mających charakter informacyjny:

- 1) granica administracyjna miasta Dzierżoniowa;
- 2) granice i numery działek ewidencyjnych;
- 3) stanowisko archeologiczne wraz z numerem;
- 4) trasa istniejącej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV;
- 5) linie wymiarowe z wartościami wyrażonymi w metrach;
- 6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
- 8) zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 9) zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 10) mapa zasadnicza wraz z rzędnymi wysokościowymi, stanowiąca podkład dla rysunku planu;
- 11) granica terenów zamkniętych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne obowiązujące na obszarze planu

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakazuje się realizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) zakazuje się:
 - a) stosowania materiałów wykończeniowych typu siding oraz blachy trapezowej i falistej w zabudowie mieszkaniowej,
 - b) rozbudowy i nadbudowy zabudowy istniejącej, która powodowałaby przekroczenie parametrów lub gabarytów ustalonych w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 3;
- 3) dopuszcza się:
 - a) zachowanie, a także przebudowę, odbudowę i zmianę sposobu użytkowania zabudowy istniejącej, której gabaryty budynków, wysokość zabudowy, rodzaj dachu, linie zabudowy lub wskaźniki zagospodarowania terenu są inne niż określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad zawartych w § 8,

b) elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania terenów o ustalonych przeznaczeniach podstawowych i dopuszczalnych, z wyłączeniem terenów komunikacji drogowej, w szczególności:

- dojazdy,
- ścieżki rowerowe i ciągi piesze,
- miejsca postojowe w ilości odpowiadającej wskaźnikom ustalonym w Rozdziale 3,
- infrastrukturę techniczną i infrastrukturę komunalną,
- różne formy zieleni,
- obiekty małej architektury i elementy wyposażenia miejskiego.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska ustala się:

- 1) ochronie przed hałasem podlegają tereny, nieruchomości i działki, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone na podstawie przepisów ustawy prawo ochrony środowiska, do których należą tereny oznaczone symbolem MNz;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami 1U i 4U zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z realizacją infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;
- 3) zakazuje się zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego, w tym lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii;
- 4) zakazuje się wprowadzania przedsięwzięć stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii;
- 5) zakazuje się zagospodarowania i użytkowania terenów na cele związane z prowadzeniem działalności w zakresie gospodarowania odpadami w tym: unieszkodliwianiem, zbieraniem, transportem, przetwarzaniem odpadów oraz lokalizowania składowisk odpadów.

§ 7. W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej niekolidującej z planowanym sposobem zagospodarowania terenów;
- 2) zachowanie zieleni przyrodnej.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się obiekt zabytkowe objęte ochroną w planie dom mieszkalny przy ul. Wiejskiej 4, z końca XVIII w., XIX w.;
- 2) dla obiektów wymienionych pkt 1 ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:

a) nakazuje się:

- utrzymanie historycznych gabarytów budynku, w tym ilości i wysokości kondygnacji oraz podziałów architektonicznych,
- utrzymanie historycznej bryły oraz formy dachu, w tym wysokości kalenicy, kąta spadku dachu, oraz elementów detalu w szczególności form otworów okiennych tzw. „wole oko”,
- utrzymanie zachowanej historycznej kompozycji elewacji, w tym lokalizacji i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego i sztukatorskiego, historycznego sposobu licowania, kolorystyki i faktury wykonanych z tynku,
- w przypadku wymiany pokrycia dachowego, wykonanie go z materiałów zgodnych z pierwotną historyczną formą lub ich współczesnych odpowiedników

- utrzymanie istniejących, zgodnych z pierwotną historyczną formą, drzwi wejściowych do budynków,
- uwzględnienie zasad zagospodarowania w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, którym mowa w ustaleniach § 13, a także w ustaleniach szczegółowych Rozdziału 3 oraz zabezpieczenie obiektów zabytkowych przed uszkodzeniami w czasie powodzi,

b) zakazuje się:

- stosowania materiałów elewacyjnych innych niż zachowane historycznie, w szczególności z tworzyw sztucznych i blachy,

c) dopuszcza się:

- montaż okien połaciowych w przypadku braku istniejącego historycznego doświetlenia przestrzeni poddasza, z zachowaniem kompozycji rozmieszczenia otworów okiennych na elewacji,
- adaptacje poddaszy na cele użytkowe, bez zmiany geometrii dachu.

3) wskazuje się stanowiska archeologiczne wraz ze strefami ochrony:

- a) AZP 88-25, nr 4/7, znalezisko luźne, epoka kamienia/I okres epoki brązu,
- b) AZP 88-25, nr 28/45, osada, późne średniowiecze,
- c) AZP 88-25, nr 29/46, ślad osadnictwa, epoka kamienia,
- d) AZP 88-25, nr 30/47, ślad osadnictwa, neolit – I okres epoki brązu,
- e) AZP 88-25, nr 31/48, ślad osadnictwa, epoka kamienia,
- f) AZP 88-25, nr 32/49, ślad osadnictwa, neolit – I okres epoki brązu,
- g) AZP 88-25, nr 33/50, osada?, późne średniowiecze – okres nowożytny;

4) w stosunku do stanowisk wymienionych w pkt 3 należy postępować w myśl przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;

5) w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych lub budowlanych na przedmioty o cechach zabytku należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

6) na obszarze planu nie wskazuje się obiektów dóbr kultury współczesnej podlegających ochronie.

§ 9. 1. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z dopuszczeniem prowadzenia sieci przez tereny o innych przeznaczeniach, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenu;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością modernizacji, rozbudowy, przebudowy, likwidacji, wymiany oraz zmiany ich przebiegu;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych, nie wymienionych w ust. od 2 do 7, sieci, w szczególności telekomunikacji, telewizji kablowej, instalacji alarmowych, antenowych, światłowodowych, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 4) w przypadkach planowania jakichkolwiek prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej, zachowanie obowiązujących odległości od pozostałych elementów uzbrojenia terenu i zagospodarowania według przepisów odrębnych;
- 5) w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią nakazuje się zabezpieczenie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi;
- 6) w granicach opracowania planu przebiega trasa istniejącej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV relacji R-Dzierżonów – R-Uciechów.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,

- b) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych,
- c) zagwarantowanie zabezpieczenia przeciwpożarowego, zapewniającego skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady dotyczące odprowadzania ścieków

- a) odprowadzanie ścieków poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji miejskiej,
- b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie.

4. Ustala się następujące zasady dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) retencjonowanie wód opadowych, odprowadzanie wód opadowych do rowów oraz zagospodarowanie ich na działce budowlanej, w tym w zbiornikach na wody opadowe, z uwzględnieniem zasad zagospodarowania w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
- b) dopuszczenie odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej po spełnieniu warunków wymaganych w przepisach odrębnych.

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:

- a) stosowanie indywidualnych i grupowych systemów grzewczych opartych o miejską zdalaczną sieć ciepłowniczą z zastrzeżeniem pkt b,
- b) dopuszcza się:
 - stosowanie indywidualnych i grupowych systemów grzewczych w przypadku braku możliwości technicznych lub ekonomicznych zastosowania zdalacznej sieci ciepłowniczej,
 - stosowanie systemów grzewczych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem energii wiatru.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- a) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej,
- b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w gaz, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
- b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych,
- c) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

8. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu odpadów, ochrony środowiska oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar objęty planem ma zagwarantowane powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulice:
 - a) drogę oznaczoną symbolem 1KDG,
 - b) drogę oznaczoną symbolem 1KDZ,
 - c) ul. Wojska Polskiego – drogę wojewódzką DW 382 oraz ul. Stanisława Staszica, położone poza granicami opracowania planu;
- 2) obsługa terenów w obszarze planu realizowana jest poprzez:
 - a) tereny dróg publicznych głównych – KDG,

- b) tereny dróg publicznych zbiorczych – KDZ,
 - c) tereny dróg publicznych dojazdowych – KDD,
 - d) tereny dróg wewnętrznych – KDW,
 - e) drogi serwisowe w terenach przyległych do terenu 1KDG;
- 3) zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:
- a) ustala się pełne bilansowanie miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej,
 - b) ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
 - minimum 1 miejsce postojowe na mieszkanie,
 - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej dla zabudowy usługowo-produkcyjnej i produkcyjnej;
- 4) ustala się ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- a) w terenach dróg publicznych – zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
 - b) dla zabudowy wyszczególnionej w pkt 3 lit. b – min. 2 miejsca postojowe na każde 100 miejsc postojowych, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe;
- 5) dopuszcza się odstępianie od realizacji ilości miejsc postojowych wynikających z minimalnych wskaźników w przypadku zmiany sposobu użytkowania w obrębie zabudowy istniejącej;
- 6) dla wyliczenia ilości wymaganych miejsc postojowych dopuszcza się zaliczenie do miejsc postojowych miejsc w garażach.

§ 11. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla terenów położonych w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów dotyczących usytuowania sieci, w szczególności sieci, o których mowa w §9 ust. 1 pkt 5 - trasy istniejących dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych:
 - a) o napięciu 110 kV relacji R-Dzierżonów – R-Uciechów,
 - b) napowietrzne o napięciu 20 kV,
 - c) kablowe o napięciu 0,4 kV;
- 2) w planie wyznaczono tereny ZE i R, dla których ustala się zakaz zabudowy.

§ 12. W obszarze planu nie wskazuje się przestrzeni publicznych oraz nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania.

§ 13. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
- 3) zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 4) zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

2. Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami prawa wodnego, w szczególności Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 24 stycznia 2019 r. w sprawie zakresu wymagań oraz warunków dla planowanej zabudowy oraz planowanego zagospodarowania terenów położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz sposobu ich ustalania, w tym:

- 1) nakaz zabezpieczenia obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi;
- 2) nakaz zastosowania odpowiednich technologii i materiałów w celu zminimalizowania strat powodziowych;
- 3) zakaz gromadzenia nawozów naturalnych i sztucznych oraz środków chemicznych;
- 4) zakaz rolniczego wykorzystania ścieków;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla istniejącej zabudowy:
 - a) nakaz zabezpieczenia obiektów zabytkowych przed uszkodzeniami w czasie powodzi zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 uchwały,
 - b) zakaz rozbudowy oraz dopuszczenie robót budowlanych polegających na remoncie obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 3 uchwały;
- 7) dla nowej zabudowy:
 - a) zakaz realizacji budynków inwentarskich związanych z hodowlą zwierząt;
 - b) zakaz podpiwniczania budynków;
 - c) nakaz realizacji poziomu pierwszej kondygnacji nadziemnej powyżej rzędnej poziomu wód powodziowych o prawdopodobieństwie przewyższenia wynoszącym 1%, przyjętej na podstawie aktualnych map zagrożenia powodzią.

§ 14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w obszarze objętym planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów oraz lokalizacji obiektów tymczasowych, które wprowadziłyby nieodwracalne zmiany wobec zagospodarowania dotychczasowego lub przewidzianego planem.

§ 15. W zakresie zasad i warunków przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się:
 - a) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°,
 - b) minimalne powierzchnie działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej 600 m²,
 - dla zabudowy usługowej i produkcyjnej 1000 m²,
 - c) minimalne szerokości frontów działek 20 m.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: od 1MNz do 10MNz, od 2U do 4U, 1 UP, 2UP;
- 2) 5% dla terenów oznaczonych symbolami: 1U, 1KK, 2KK, 1KDZ, od 1KDD do 5KDD, 1KDW.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 17. Ustalenia planu dla terenów o symbolach: 1MNz, 2MNz, 6MNz, 8MNz, 9MNz, 10MNz – tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej w obszarach rolnych:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

- c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
- e) wysokość zabudowy maksymalnie 12 m,
- f) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garaży: dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 20° lub płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zakaz rozbudowy istniejących budynków,
- b) zakaz podpiwniczania budynków,
- c) nakaz realizacji poziomu pierwszej kondygnacji nadziemnej powyżej rzędnej poziomu wód powodziowych o prawdopodobieństwie przewyższenia wynoszącym 1%, przyjętej na podstawie aktualnych map zagrożenia powodzią.

§ 18. Ustalenia planu dla terenów o symbolach: **3MNz, 4MNz, 5MNz, 7MNz** – tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej w obszarach rolnych:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
- e) wysokość zabudowy maksymalnie 12 m,
- f) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garaży: dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 20° lub płaskie.

§ 19. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1U, 4U** – tereny zabudowy usługowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej, z wyłączeniem usług społecznych;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
- c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,
- e) wysokość zabudowy maksymalnie 12 m,
- f) geometria dachów: dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zakaz podpiwniczania budynków,
- b) nakaz realizacji poziomu pierwszej kondygnacji nadziemnej powyżej rzędnej poziomu wód powodziowych o prawdopodobieństwie przewyższenia wynoszącym 1%, przyjętej na podstawie aktualnych map zagrożenia powodzią.

§ 20. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **2U, 3U** – tereny zabudowy usługowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej, logistyki, składów i magazynów;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) wysokość zabudowy maksymalnie 12 m,
 - f) geometria dachów: dachy płaskie.

§ 21. Ustalenia planu dla terenu o symbolu: **1UP** – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, logistyki, składów i magazynów, z wyłączeniem usług społecznych;
- 2) parametry i wskaźniki:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) wysokość zabudowy maksymalnie 12 m,
 - f) geometria dachów: dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz podpiwniczania budynków,
 - b) dla nowej zabudowy i w przypadku rozbudowy istniejących budynków nakaz realizacji poziomu pierwszej kondygnacji nadziemnej powyżej rzędnej poziomu wód powodziowych o prawdopodobieństwie przewyższenia wynoszącym 1%, przyjętej na podstawie aktualnych map zagrożenia powodzią.

§ 22. Ustalenia planu dla terenu o symbolu: **2UP** – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, logistyki, składów i magazynów;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) wysokość zabudowy maksymalnie 12 m,
 - f) geometria dachów: dachy płaskie.

§ 23. Ustalenia planu dla terenu o symbolu: **1KK** – tereny infrastruktury kolejowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury kolejowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,

- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
- c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,
- e) wysokość zabudowy maksymalnie 10 m,
- f) geometria dachów: dachy płaskie.

§ 24. Ustalenia planu dla terenu o symbolach od **1ZE** do **6ZE** – tereny zieleni ekologicznej,

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń ekologiczna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona wraz ze ścieżkami pieszymi i rowerowymi;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej min. 90%,
 - b) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów małej architektury,
 - c) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej,
 - d) zakazuje się urządzania miejsc postojowych dla samochodów,
 - e) w terenach 2ZE i 5ZE dopuszcza się realizację otwartych zbiorników związanych z retencjonowaniem wody i przeciwpowodziowych.

§ 25. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od **1R** do **8R** – tereny rolne,

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych, łąk, pastwisk, związane z produkcją rolniczą, zieleń nieurzadzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) zakaz urządzania miejsc postojowych dla samochodów,
 - c) w terenach 1R, 2R, 4R, 5R i 7R dopuszcza się realizację otwartych zbiorników związanych z retencjonowaniem wody i przeciwpowodziowych.

§ 26. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od **1W** do **5W** – tereny wód powierzchniowych,

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe płynące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) zakaz urządzania miejsc postojowych dla samochodów.

§ 27. Ustalenia planu dla terenu o symbolu: **1KDG** – tereny dróg publicznych głównych:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych głównych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 18 m do 38 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się trasy rowerowe i ciągi pieszce.

§ 28. Ustalenia planu dla terenu o symbolu: **1KDZ** – tereny dróg publicznych zbiorczych:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych zbiorczych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 18 m do 19 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się:
 - a) trasy rowerowe i ciągi pieszce,
 - b) zieleń, w tym szpalery drzew.

§ 29. Ustalenia planu dla terenu o symbolu: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** – tereny dróg publicznych dojazdowych:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDD – od 8 m do 16 m,
 - b) 2KDD – od 8 do 12 m,
 - c) 3KDD – od 8 m do 12 m,
 - d) 4KDD – od 10 do 17 m,
 - e) 5KDD – 8 m,

z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

- 3) dopuszcza się:
 - a) miejsca postojowe w liniach rozgraniczających terenu,
 - b) trasy rowerowe i ciągi piesze,
 - c) zieleń, w tym szpalery drzew.

§ 30. Ustalenia planu dla terenu o symbolu: **1KDW** – tereny dróg wewnętrznych:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 5 m;
- 3) dopuszcza się:
 - a) miejsca postojowe w liniach rozgraniczających terenu,
 - b) trasy rowerowe i ciągi piesze,
 - c) zieleń, w tym szpalery drzew.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

§ 32. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz publikacji na stronie internetowej miasta Dzierżoniów.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 34. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach jej obowiązywania, tracą moc:

- 1) uchwała nr X/75/99 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 26 kwietnia 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego wzdłuż ulic: Wojska Polskiego oraz Wiejskiej (Dz. Urz. Woj. Doln. z 1999 r., nr 31, poz. 1312);
- 2) uchwała nr XVI/127/2003 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 27 października 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa, dla części miasta Dzierżoniów - obręb Przedmieście (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2004 r., nr 8, poz. 197).

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej:
Roman Kowalczyk

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH SPOSOBACH UŻYTKOWANIA
	NUMER I SYMBOL PODSTAWOWEGO PRZEZNACZENIA TERENU
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I ZAGRODOWEJ W OBSZARACH ROLNYCH
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ
	TERENY INFRASTRUKTURY KOLEJOWEJ
	TERENY ZIELENI EKOLOGICZNEJ
	TERENY ROLNE
	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH GŁÓWNYCH
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
	OBIEKT ZABYTKOWY OBJĘTY OCHRONĄ W PLANIE

	GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA DZIERŻONIOWA
	GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM
	TRASA ISTNIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ O NAPIĘCIU 110kV
	LINIA WYMIAROWA Z WARTOŚCIĄ PODANĄ W METRACH
	OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
	ZASIEG OBZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚY 0,2%
	ZASIEG OBZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚY 1%
	ZASIEG OBZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚY 10%
	MAPA ZASADNICZA STANOWIĄCA PODKŁAD DLA RYSUNKU PLANU
	GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

[illegible]

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIX/358/22
Rady Miejskiej Dzierżoniowa
z dnia 28 lutego 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz. U. z 2021 poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986) rozstrzyga się, co następuje:

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 11 października do 4 listopada 2021 r. z możliwością składania uwag do 19 listopada 2021 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIX/358/22

Rady Miejskiej Dzierżoniowa

z dnia 28 lutego 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami
o finansach publicznych**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986) rozstrzyga się, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno – prywatnym.

2. Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIX/358/22

RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA

z dnia 28 lutego 2022 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę