



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 15 grudnia 2015 r.

Poz. 5759

UCHWAŁA NR XV/92/15 RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA

z dnia 30 listopada 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego po wschodniej stronie ulicy Złotej, przy granicy Dzierżoniowa z Włókami

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713), w związku z uchwałą Rady Miejskiej Dzierżoniowa nr V/26/15 z dnia 23 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego po wschodniej stronie ulicy Złotej, przy granicy Dzierżoniowa z Włókami, po stwierdzeniu nie naruszania ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dzierżoniowa, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru o powierzchni 32,42 ha, położonego po wschodniej stronie ulicy Złotej, przy granicy Dzierżoniowa z Włókami, zwany dalej „planem”.

2. Plan, o którym mowa w pkt 1, zawiera się w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

3. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu – w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

4. Następujące oznaczenia na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 5) dopuszczalny kierunek dostępu do drogi.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.

6. W planie, o którym mowa w ust. 1 nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak przedmiotu ustaleń;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na brak występowania wymienionych elementów;
- 3) szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak terenów, co do których mają zastosowanie na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak występowania przedmiotu tychże ustaleń.

§ 2. Następujące określenia w planie oznaczają:

- 1) rysunek planu – załącznik graficzny, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 3) kategoria przeznaczenia terenu – zestaw dopuszczonych przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenu;
- 4) przepisy szczególne i odrębne – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia na rysunku planu ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m;
- 6) zabudowa zagrodowa – zespół budynków i budowli związanych bezpośrednio z prowadzonym gospodarstwem rolnym, w tym m.in. jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz budynki służące produkcji rolnej, magazynowaniu płodów rolnych oraz hodowli do 10 DJP;
- 7) wysokość zabudowy – wysokość budynku mierzona zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa lub wysokość budowli mierzona od najniższej rzędnej terenu w miejscu lokalizacji do najwyższego poziomu jej stałych elementów;
- 8) dach płaski – dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 9) uciążliwość – zjawiska lub stany powodujące obniżenie komfortu zamieszkania, takie jak m.in.: odory, zwiększony ruch pojazdów itp.;
- 10) działalność nieuciążliwa – działalność, której uciążliwość nie wykracza poza granice działki budowlanej, na której działalność ta jest zlokalizowana, nie zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

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

- 1) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 12,0 m od linii rozgraniczających dróg, o ile ich przebieg na rysunku planu nie stanowi inaczej;
- 3) obowiązuje maksymalna wysokości zabudowy dla budynków – 12,0 m;
- 4) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy dla budowli, w tym: obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej – 30,0 m;
- 5) dla ogrodzeń lokalizowanych wzdłuż dróg publicznych, ciągów pieszych oraz przestrzeni publicznych:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń realizowanych z prefabrykatów betonowych zajmujących więcej niż 20 % wysokości każdego z przęseł ogrodzenia;
 - b) wysokość ogrodzeń nie większą niż 1,80 m;
- 6) zasady rozmieszczenia nośników reklamy i informacji wizualnej, zwanych dalej nośnikami:

- a) zakaz lokalizacji wolno stojących nośników w odległości mniejszej niż 2,0 m od linii rozgraniczających dróg;
- b) maksymalny udział łącznej powierzchni nośników umieszczanych na elewacji w stosunku do powierzchni tej elewacji:
 - dla budynków zawierających lokale mieszkalne – 5 %;
 - dla pozostałych budynków – 20 %;
- c) maksymalna powierzchnia pojedynczego nośnika wolno stojącego – nie większa niż 3,0 m².

§ 4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) wskazuje się rodzaj terenu, do którego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej: tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone w planie symbolem RM;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej wymienionych w pkt 1, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, gruntu i wód gruntowych.

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

1. Ochronie prawnej, na podstawie przepisów odrębnych, podlega wyznaczone na rysunku planu udokumentowane stanowisko archeologiczne (nr 34) wraz z jego bezpośrednim otoczeniem, które wyłącza się z możliwości zalesień i zadrzewień.

2. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na mocy przepisów odrębnych.

§ 6. Dla potrzeb inwestycji, związanych z zabudową zagrodową na terenie RM ustala się minimalną powierzchnię działki równoznaczną z powierzchnią terenu RM, który nie podlega dalszemu podziałowi.

§ 7. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się zakaz wznoszenia nowych budynków na terenach oznaczonych symbolem R i ZU;
- 2) ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy i grodzenia terenu w odległości mniejszej niż 5,0 m od górnej krawędzi rowów melioracyjnych; w przypadku zarurowania, przełożenia lub likwidacji rowu zakaz ten nie obowiązuje;
- 3) dopuszcza się przełożenie rowów melioracyjnych kolidujących z planowanym zainwestowaniem.

§ 8. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejącą drogę publiczną przebiegającą bezpośrednio przy zachodniej granicy planu tj. działki nr 438 oraz nr 439 obręb Dolny w Dzierżoniowie (ulica Żłota);
- 2) możliwość wydzielenia dróg transportu rolnego posiadających dostęp do drogi publicznej, o której mowa w pkt 1, przy czym szerokość drogi transportu rolnego nie może być mniejsza niż 4,5 m.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania samochodów osobowych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny.

3. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 2 należy urządzić:

- 1) w formie: placów postojowych, garaży wbudowanych lub wolno stojących jedno i wielostanowiskowych;

2) w granicach terenu, w którym zlokalizowane są lokale, dla których ilość tych miejsc jest liczona.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz remonty sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym opracowaniem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających wydzielonych i niewydzielonych dróg wewnętrznych oraz transportu rolnego;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej inną niż wymienioną w pkt 2, przy czym lokalizacja sieci i urządzeń, o których mowa, nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych ze wszystkich obiektów budowlanych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;
 - b) dopuszcza się odprowadzenie także do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych dopuszcza się stosowanie studni chłonnych oraz odprowadzanie do gruntu w granicach działki;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury energetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu;
 - c) instalację nowych sieci elektroenergetycznych na terenach z funkcją mieszkaniową tylko w postaci doziemnej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę gazowej sieci dystrybucyjnej;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników indywidualnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła;
 - b) zakaz realizacji napowietrznych sieci przesyłu ciepła;
- 10) w zakresie telekomunikacji ustala się rozbudowę i budowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 2.

Ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 10. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa zagrodowa – wg definicji zawartej w § 2 pkt 6 niniejszej uchwały;
- 2) infrastruktura techniczna – przez co rozumie się budynki, budowle i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, gaz, odbiór ścieków oraz inne niewymienione, niezaliczone do pozostałych kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem turbin wiatrowych;
- 3) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci trawników, zieleńców, zieleń przydomową a także urządzenia i budowle służące rekreacji;

4) komunikacja wewnętrzna – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne i transportu rolnego, place, ciągi piesze i rowerowe, miejsca postojowe.

2. Na każdym z terenów zakazuje się innych kategorii przeznaczenia terenu niż te, które są dla niego ustalone w planie.

3. Kategorie przeznaczenia terenów dopuszczone w ustaleniach dla poszczególnych terenów, które nie zostały wymienione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi i w sposób potocznie przyjęty.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM ustala się:

1. Dopuszcza się kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowa zagrodowa;
- 2) komunikacja wewnętrzna;
- 3) zieleń urządzona.

2. Parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 50 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) dachy symetryczne o nachyleniu połaci 25°-45°;
- 4) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 12°-45° lub płaskie;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
- 6) minimalna intensywność zabudowy: 0,001;
- 7) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,5;
- 8) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna lub materiały imitujące dachówkę;
- 9) kolorystyka:
 - a) dachów – ciemne czerwienie, brązy i czerni;
 - b) elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem kolorów jaskrawych.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R ustala się:

1. Kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) użytki rolne;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) niewydzielone drogi transportu rolnego;
- 4) wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZU ustala się:

1. Kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) zieleń urządzona;
- 2) mała architektura;
- 3) urządzenia terenowe;
- 4) infrastruktura techniczna;
- 5) komunikacja wewnętrzna.

2. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem RM ustala się stawkę procentową, na podstawie której nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

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

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej:
J. Rudnicki

Załącznik nr 2 do uchwały nr XV/92/15 Rady
Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 30 listopada 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwagi o przeznaczenie działki nr 38 obręb Dolny w Dzierżoniowie na cele zabudowy zagrodowej.

Uzasadnienie

W projekcie planu miejscowego obszaru położonego po wschodniej stronie ulicy Złotej, przy granicy Dzierżoniowa z Włókami, działka nr 38 obręb Dolny w Dzierżoniowie przeznaczona została na cele rolne bez prawa zabudowy. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 września do 6 października 2015 r. z terminem wnoszenia uwag do 20 października. W dniu 19 października wpłynęła uwaga Piotra Gierczaka o przeznaczenie przedmiotowej działki nr 38 na cele zabudowy zagrodowej. Zarządzeniem nr 696/2015 z 10 listopada 2015 r. Burmistrz Dzierżoniowa nie uwzględnił przedmiotowej uwagi, w związku z czym przedstawiona została Radzie Miejskiej Dzierżoniowa wraz z projektem planu.

W celu rozstrzygnięcia przedmiotowej uwagi została przeprowadzona analiza stanu faktycznego i prawnego gruntu oraz zasadności treści wniosku. Stwierdzono, że składający uwagę jest współwłaścicielem sześciu działek (w tym ww. działki nr 38), stanowiących grunty rolne. Ich łączna powierzchnia wynosi 3,2463 ha, z czego 1,5636 ha, stosownie do udziału, przypada wnioskodawcy. Pięć działek położonych jest po południowo-zachodniej stronie ulicy Świdnickiej. Stanowią one pojedyncze, rozczłonkowane działki i nie tworzą zwartego kompleksu gruntów rolnych. W całości objęte są obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Świdnickiej (uchwała Rady Miejskiej Dzierżoniowa nr LXIII/380/10 z 27 września 2010 r., Dz.Urz.Woj.Doln. Nr 231, poz. 3851), z którego wynika ich przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej, usługowej i składowej. Jako uczestnik procedury planistycznej tego planu, składający uwagę wyrażał aprobatę dla kierunku zmian w stosunku do gruntów, których jest współwłaścicielem. Potwierdzeniem czynnego uczestnictwa jest protokół z dyskusji publicznej znajdujący się w dokumentacji planistycznej. Biorąc zatem powyższe pod uwagę oraz wielkość działki nr 38 obręb Dolny wynoszącą 0,4779 ha (z czego 1/2 czyli 0,2390 ha to współdziałal wnioskodawcy), objętej obecnym projektem planu miejscowego, nie należy się spodziewać, że wnioskodawca zrealizuje zabudowę siedliskową związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Z analizy stanu faktycznego, w tym m.in. adresu zamieszkania oraz zamiarów określonych w przytoczonym wcześniej planie miejscowym z 2010 r. wynika jasno, że składający uwagę nie prowadzi na terenie miasta żadnego gospodarstwa rolnego. Ponadto, co warto podkreślić, drugi ze współwłaścicieli nie zgłasza podobnego zamiaru. Wobec powyższego brak jest uzasadnienia dla rozpraszania zabudowy na terenach rolnych, szczególnie w przypadku, kiedy zamiar nie znajduje odzwierciedlenia w stanie faktycznym i prawnym. Rozstrzygnięcie to jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa, które dla terenów rolnych zakłada „maksymalne ograniczanie zabudowy rozproszonej”.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XV/92/15 Rady
Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 30 listopada 2015 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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713) rozstrzyga się, co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy.