



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 8 stycznia 2018 r.

Poz. 96

### UCHWAŁA NR XL/288/17 RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA

z dnia 28 grudnia 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w Dzierżoniowie położonego przy ulicy Sienkiewicza, ulicy Kopernika i rzece Pilawie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z uchwałą Rady Miejskiej Dzierżoniowa nr XXXIV/234/17 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 29 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w Dzierżoniowie położonego przy ulicy Sienkiewicza, ulicy Kopernika i rzece Pilawie, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa, uchwala się, co następuje:

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w Dzierżoniowie położonego przy ulicy Sienkiewicza, ulicy Kopernika i rzece Pilawie o pow. ok. 0,29 ha, w granicach wyznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1.

2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do 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

3. 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 terenu;
- 5) dopuszczalny kierunek dostępu do drogi.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, nie wymienione w ust. 4, nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.

5. Z uwagi na niewystępowanie problematyki w planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 2. Następujące określenia w planie oznaczają:**

- 1) **przepisy szczególne i odrębne** – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia na rysunku planu ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków oraz garaży wolnostojących, linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków a także schodów wejściowych na poziom pierwszej kondygnacji naziemnej i pochylni dla niepełnosprawnych oraz dodatkowo: zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m;
- 3) **działalność nieuciążliwa dla otoczenia** – wszelka działalność, której uciążliwość nie wykracza poza granice działki budowlanej, na której działalność ta jest zlokalizowana;

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od linii rozgraniczających dróg publicznych zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy planu, o ile ich przebieg na rysunku planu nie stanowi inaczej;
- 2) maksymalną wysokość dla budowli 10,0 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) maksymalna wysokość dla budowli określona w pkt 2 nie dotyczy budowli służących łączności publicznej.

**§ 4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:**

- 1) wskazuje się rodzaj terenu podlegający ochronie akustycznej w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczony symbolem MWU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) na całym obszarze objętym miejscowym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

**§ 5.1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków, podlega oznaczony na rysunku planu obiekt zabytkowego hotelu, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/4121/1312/Wł, dla którego:

- 1) ustala się nakaz zachowania historycznej formy: bryły, geometrii dachu oraz zachowania/odtworzenia rodzaju pokrycia dachowego, tektoniki elewacji wraz z detalem architektonicznym, skrzydeł okiennych, drzwiowych, elementów wystroju i wyposażenia wnętrza;
- 2) ustala się zakazy:
  - a) przebudowy budynku sprzecznego z pierwotnym kształtem i charakterem,
  - b) docieplenia zewnętrznego budynku zmieniającego charakter istniejącej elewacji wraz z detalem, w tym: zmiany proporcji otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży, elementów dekoracyjnych,
  - c) wymiany stolarki okiennej i drzwiowej na nową, nie uwzględniającą pierwotnych materiałów i podziałów,
  - d) zmiany wyglądu w sposób niezgodny ze stylem budowli w zakresie stosowanych materiałów i kolorystyki;
- 3) dopuszcza się w przedmiotowym obiekcie:

- a) adaptację budynku i przebudowę wewnętrzną mającą na celu przystosowanie obiektu do nowej funkcji przy zachowaniu układu pomieszczeń reprezentacyjnych, klatek schodowych, głównych ciągów komunikacyjnych, elementów wystroju i wyposażenia wnętrza,
- b) rozbudowę, przy uwzględnieniu wyeksponowania bryły obiektu zabytkowego jako dominującej, zachowania czytelności formy zabytku, kształtowania nowej zabudowy w sposób odróżniający się od obiektu zabytkowego.

2. Ochronie podlegają wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe a także odkryte jako przypadkowe znaleziska, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem.

**§ 6. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,** ustala się obowiązek przestrzegania stosownych ograniczeń, wynikających z przepisów odrębnych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, określonych na rysunku planu, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:

- 1) wysokie i wynosi raz na 10 lat,
- 2) średnie i wynosi raz na 100 lat.

**§ 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** dopuszczalność przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości z zachowaniem następujących parametrów dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywa się dojazd: 90° z możliwością odchylenia maksymalnie o 10°;
- 2) minimalne powierzchnie działek 900 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalne szerokości frontów działek: 20,0 m.

**§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy** ustala się:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią określone na rysunku planu miejscowego, nie są ustaleniami tegoż planu i ich zasięg podlega weryfikacji na podstawie przepisów szczególnych;
- 2) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) zachować linię zabudowy, jako nieprzekraczalną w odległości 4,0 m od muru rzeki Pilawy.

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

- 1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi publiczne bezpośrednio sąsiadujące z obszarem objętym planem miejscowym;
- 2) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów nie wyznacza się nowych terenów.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny oraz

1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg wskaźnika 1 na 6 miejsc pozostałych;

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

- 1) w formie: placów postojowych, garaży wbudowanych lub wolnostojących, jedno-lub wielostanowiskowych;
- 2) w granicach terenu, na którym zlokalizowane są lokale i obiekty, dla których ilość tych miejsc jest liczona.

4. Wynik obliczeń ilości miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 2 należy zaokrąglić do pełnej liczby w górę.

5. W przypadku działek zabudowanych przed dniem wejścia w życie planu dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w ilości mniejszej niż określona w ust. 2 gdyby ich realizacja skutkowałą przekroczeniem wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu lub była sprzeczna z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.

**§ 10.** W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) przebudowę oraz remonty obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu na całym obszarze objętym opracowaniem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu na całym obszarze objętym miejscowym planem, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 3) lokalizację obiektów liniowych wyłącznie w postaci doziemnej;
- 4) lokalizację nowych obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu w sposób zapewniający dostęp w celu ich naprawy lub konserwacji bezpośrednio z dróg publicznych lub z dróg wewnętrznych posiadających dostęp do drogi publicznej;
- 5) powiązanie poszczególnych sieci z układem zewnętrznym poprzez istniejące wodociągi, instalacje kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz linie elektroenergetyczne;
- 6) **zaopatrzenie w wodę** z sieci wodociągowej;
- 7) **odprowadzenie ścieków bytowo-komunalnych** do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;
- 8) **odprowadzenie wód opadowych i roztopowych** do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) **zaopatrzenie w energię elektryczną** poprzez:
  - a) rozbudowę sieci dystrybucyjnej w postaci: stacji transformatorowych i linii niskiego napięcia,
  - b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury energetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu,
  - d) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych sieci wyłącznie doziemnych;
- 10) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii** dopuszcza się na całym obszarze objętym planem miejscowym lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł innych niż urządzenia wykorzystujące energię wiatru o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji;
- 11) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę gazowej sieci dystrybucyjnej;
- 12) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
  - a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych sieci ciepłowniczych,
  - b) dopuszcza się rozbudowę sieci ciepła systemowego, w tym z kogeneracji,
  - c) zakaz realizacji napowietrznych sieci przesyłu ciepła;
- 13) w zakresie **gospodarki odpadami** postępowanie zgodnie z aktami prawa miejscowego.

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

- 1) kategorie przeznaczenia terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami – przez co rozumie się budynki mieszkalne zawierające nie mniej niż 3 lokale mieszkalne, w których na dwóch pierwszych kondygnacjach nadziemnych dopuszcza się lokale przeznaczone do prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej,

- b) usługi ogólne – przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące działalności takiej jak: handel detaliczny, gastronomia, działalność biurowa, działalność projektowa, poczta i telekomunikacja, salony fryzjerskie i kosmetyczne, gabinety medyczne, usługi opiekuńcze, rekreacja i sport, kultura, obsługa turystyki i hotelarstwo, rozrywka oraz inne podobne nie wymienione w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu,
  - c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe,
  - d) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci: trawników, zieleńców a także zieleń przydomową,
  - e) urządzenia budowlane;
- 2) dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dla obiektu zabytkowego zlokalizowanego na terenie dopuszcza się przebudowę i rozbudowę,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 15%,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 3,0,
  - d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1,
  - e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie większy niż: 0,85,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy odpowiednio:
    - dla nowowznoszonych budynków: 15,0 m,
    - dla rozbudowy istniejącego budynku zabytkowego: 20,0 m,
  - g) geometria dachów:
    - dachy dwuspadowe o nachyleniu symetrycznym przeciwległych połaci w zakresie 35°-45° lub płaskie,
    - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
    - nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci w zakresie 0° do 45°,
  - h) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna,
  - i) kolorystyka dachów budynków o dachach innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości,
  - j) materiały wykończeniowe elewacji: tynki mineralne, drewno oraz kompozyty imitujące drewno inne niż okładziny typu siding, szkło, cegła.

§ 12. Ustala się stawkę procentową, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

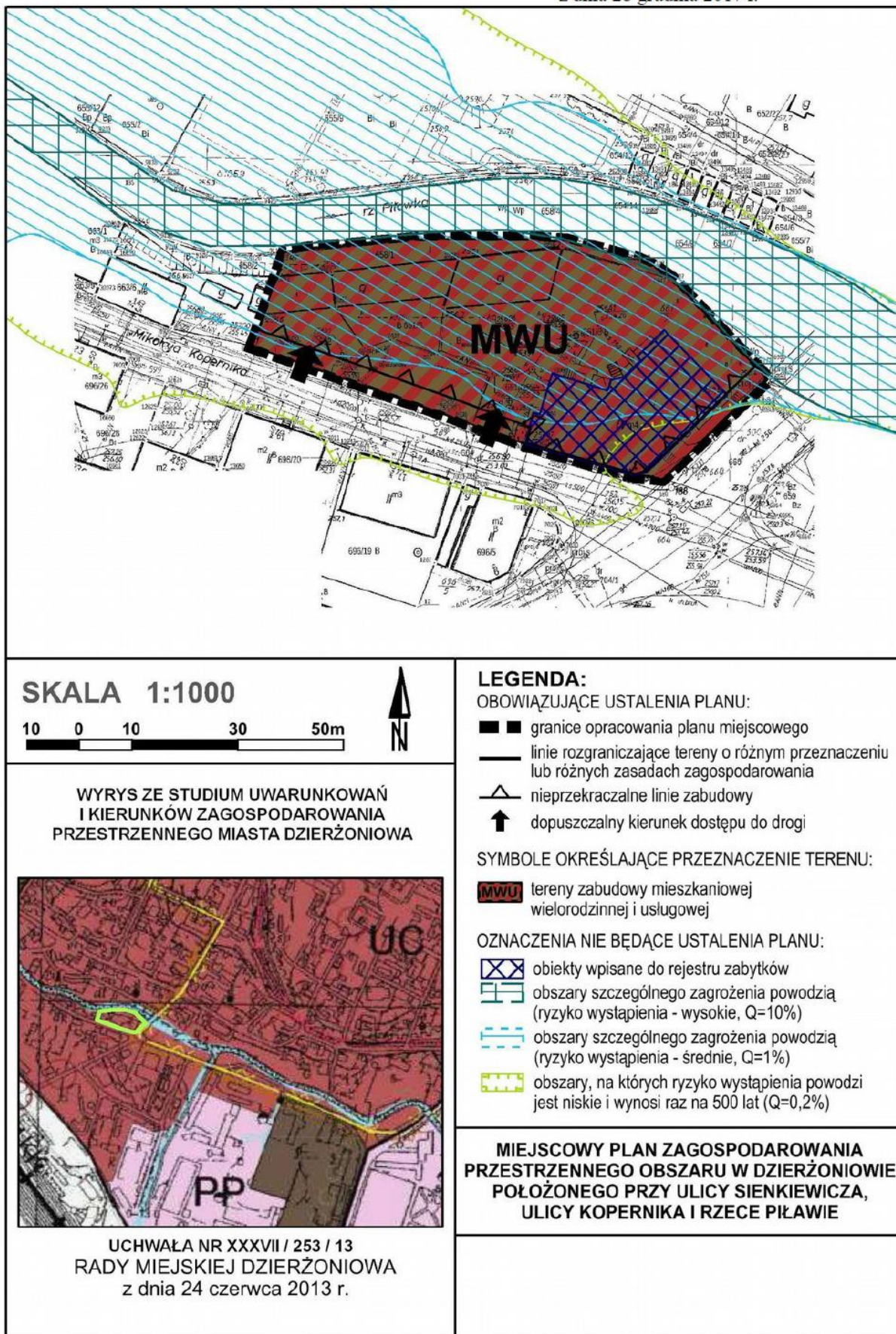
§ 13. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach jej obowiązywania, traci moc uchwała nr XXXII/260/96 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 25 listopada 1996 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dzierżoniów (Dz. Urz. Woj. Wałbrz. z 1997 r. nr 1, poz. 2).

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*M. Piorun*

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XL/288/17  
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA  
z dnia 28 grudnia 2017 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XL/288/17  
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA  
z dnia 28 grudnia 2017 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) rozstrzyga się, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Sienkiewicza, ulicy Kopernika i rzece Piławie w Dzierżoniowie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 13 października do 13 listopada 2017 r. wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko, w ustawowym nieprzekraczalnym terminie składania uwag do dnia 27 listopada 2017 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XL/288/17  
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA  
z dnia 28 grudnia 2017 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 2017 r. poz. 1073) 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, że jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy.