



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 kwietnia 2020 r.

Poz. 2618

UCHWAŁA NR XVII/153/20 RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA

z dnia 6 kwietnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Lawendowej, Żłotej i Korczaka w Dzierżoniu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) w związku z uchwałą nr III/19/18 Rady Miejskiej Dzierżoniu z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Lawendowej, Żłotej i Korczaka w Dzierżoniu, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniu, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Lawendowej, Żłotej i Korczaka w Dzierżoniu o powierzchni obszaru ok. 9 ha, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody ze względu na niewystępowanie takich elementów w granicach objętych planem;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie takich elementów w granicach objętych planem;
- 3) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na niewystępowanie takich elementów w granicach objętych planem;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na niewystępowanie takich elementów w granicach objętych planem.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 12°;

- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, której nie może przekroczyć żaden element budynku, za wyjątkiem schodów wejściowych do budynków, ganków, wiatrołapów, balkonów, loggii, okapów, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który dominuje lub jest jedyny na danym terenie;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe, przy zachowaniu warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 5) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- 6) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym nie może być ona również przekroczona przez najwyższy położony punkt pokrycia dachowego, oraz wysokość budowli liczoną od poziomu terenu w miejscu jej trwałego związania z gruntem do najwyższego położonego jej elementu;
- 7) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zieleni wysokiej lub wielowarstwowej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 4. Ustaleniami planu wskazanymi na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) linia wymiarowa wraz z wartością podaną w metrach;
- 5) wymagana strefa zieleni izolacyjnej;
- 6) strefa o odmiennych parametrach wysokości zabudowy;
- 7) strefa ochrony ekspozycji;
- 8) przeznaczenie terenów.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem - **MW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczony symbolem - **MW/U**;
- 3) teren zabudowy produkcyjno-usługowej związanej z ciepłownictwem i energetyką oznaczony symbolem - **PEC**;
- 4) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem - **U**;
- 5) teren zieleni oznaczony symbolem - **Z**;
- 6) tereny drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem - **KD-D**;
- 7) teren ciągu pieszo-rowerowego oznaczony symbolem - **KPR**;
- 8) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem - **KD-Z**;
- 9) teren zabudowy garażowej oznaczony symbolem - **KG**.

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

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

- 2) zachowanie, remonty i przebudowę istniejących budynków znajdujących się poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) obowiązek uwzględnienia wymagań dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 7. W zakresie ochrony środowiska:

- 1) w zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się tereny o zróżnicowanym dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, określonym przepisami o ochronie środowiska:
 - a) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1PEC** dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć związanych z wytwarzaniem, przesyłem i sprzedażą energii cieplnej i elektrycznej, która zostanie wytworzona z węgla, drewna, gazu ziemnego oraz słomy;
- 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1PEC** zakazuje się składowania odpadów;
- 4) w granicach obszaru objętego planem zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się:

- 1) strefę ochrony ekspozycji obejmującą cały obszar planu, w zasięgu którego obowiązuje zakaz lokalizacji wież, masztów i słupów, za wyjątkiem słupów oświetleniowych i elektroenergetycznych;
- 2) w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych na przedmiot o cechach zabytku należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych ustala się obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku scalenia i podziału – 1 000 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki – 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą, z której ustalono obsługę komunikacyjną od 85° do 95°.
- 2) ustalone w ust. 1 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną i drogi.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
 - a) ustala się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z energii słonecznej o mocy poniżej 100 kW;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie z ciepłowni lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się zaopatrzenie na cele bytowo-gospodarcze, produkcyjne i przeciwpożarowe z ogólnodostępnej sieci wodociągowej;
- 5) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;

6) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- a) ustala się retencjonowanie wód opadowych, odprowadzenie wód opadowych do rowów, oraz zagospodarowanie na działce, w tym w zbiornikach na wody opadowe,
- b) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;

7) w zakresie **zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną** ustala się zaopatrzenie z sieci telekomunikacyjnej;

8) w **zakresie gospodarki odpadami**: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez określony poniżej układ dróg publicznych, powiązany z drogami położonymi poza granicami planu:
 - a) teren drogi publicznej oznaczonej symbolem **1KD-Z**,
 - b) teren drogi publicznej oznaczonej symbolem **1KD-D**;
- 2) parametry dróg publicznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zlokalizowanych na działce budowlanej podlegającej zabudowie w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce postojowe na każde 50 m² projektowanej powierzchni użytkowej w lokalach usługowych,
 - b) 1,1 miejsca postojowego na każdy 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) liczbę miejsc postojowych równą 0,7 planowanej liczby pracowników na 1 zmianie w zabudowie produkcyjnej.
- 4) minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, poza drogami publicznymi oraz strefami ruchu i zamieszkania w liczbie:
 - a) 1 stanowisko jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 6 do 15,
 - b) 2 stanowiska jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 16 do 40,
 - c) 3 stanowiska jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 41 do 100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100;
- 5) minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów dróg publicznych oraz w strefach ruchu i zamieszkania ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 3,0;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż 19 m;
- 4) geometria dachu: dach płaski;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW/U** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zabudowa mieszkaniowa i usługowa mogą być realizowane łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 1,0;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;
- 4) geometria dachu: dach płaski lub o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu od 30°-50°;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PEC** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy produkcyjno-usługowej związanej z ciepłownictwem i energetyką.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i urządzeń służących działalności wytwarzania, przesyłu i sprzedaży energii cieplnej i elektrycznej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 2,1;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m, z zastrzeżeniem pkt 4 i pkt 7;
- 4) wysokość kominów nie większa niż 72 m;
- 5) geometria dachu: dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 30°;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dla części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PEC** znajdującego się w strefie o odmiennych parametrach wysokości zabudowy ustala się wysokość zabudowy nie większą niż 23 m, z zastrzeżeniem pkt 4.

4. Ustala się dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, wyłącznie z drogi **1KD-Z** oraz z ulicy Złotej.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi poszerzenie terenu zlokalizowanego poza granicami obszaru objętego planem.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się realizacji zabudowy.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KG** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy garażowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni terenu;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 3 m;
- 3) geometria dachu: dach płaski;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni terenu.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2KG, 3KG, 4KG** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy garażowej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi poszerzenie terenu zlokalizowanego poza granicami obszaru objętego planem.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, zakazuje się realizacji zabudowy.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Z** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zieleni.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu;
- 2) zakazuje się realizacji zabudowy.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-Z** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. Szerokość pasa drogowego drogi, o której mowa w ust. 1 nie mniejsza niż 20 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami jak na rysunku planu.

3. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1 zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-D** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Szerokość pasa drogowego drogi, o której mowa w ust. 1, nie mniejsza niż 12 m z lokalnymi poszerzeniami jak na rysunku planu.

3. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPR** ustala się przeznaczenie: teren ciągu pieszo-rowerowego.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających ciągu, o którym mowa w ust. 1, nie mniejsza niż 8 m z lokalnymi poszerzeniami jak na rysunku planu.

3. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

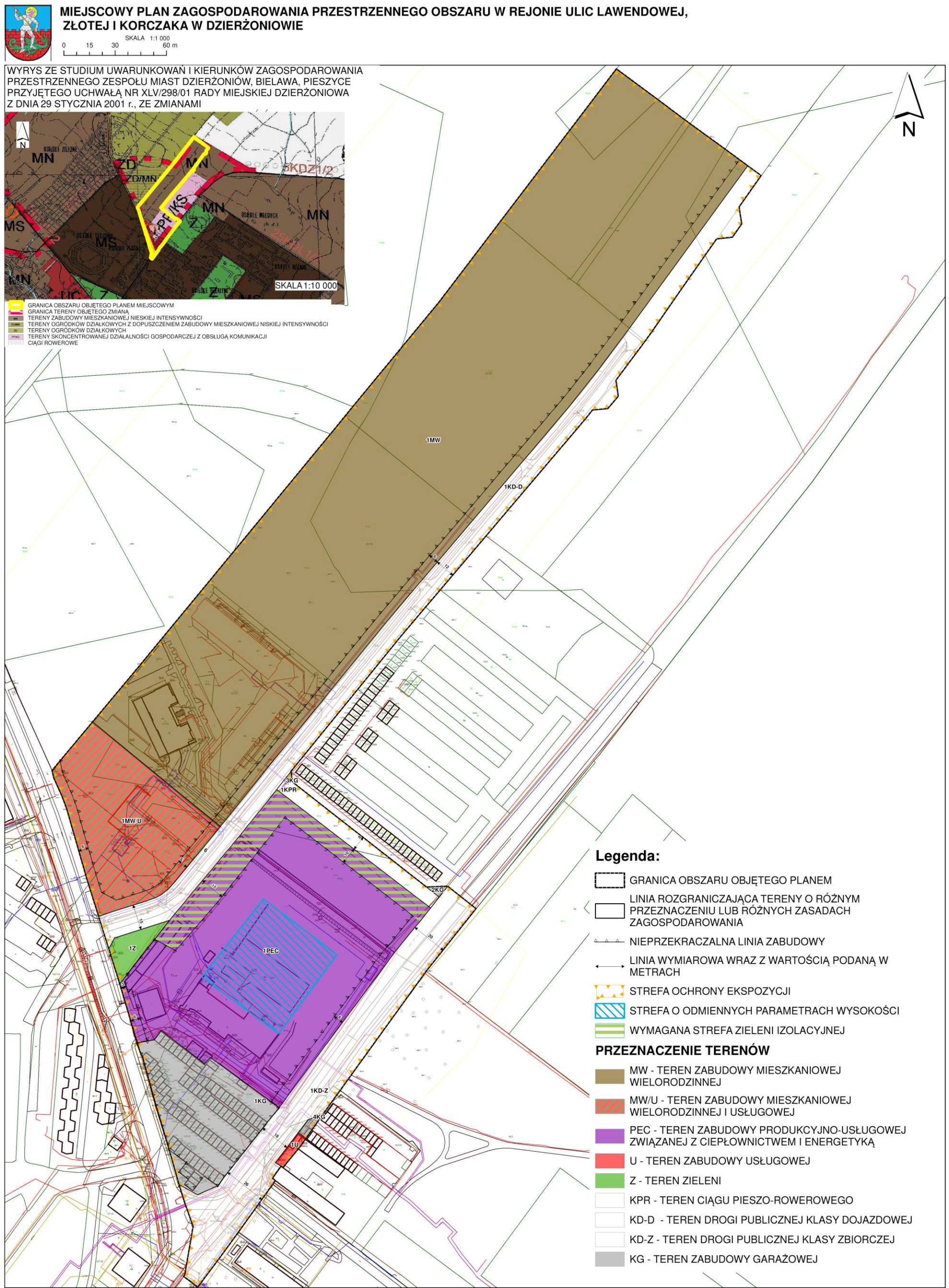
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

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

§ 26. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XXXI/190/08 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 6 października 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Korczaka i Złotej w Dzierżoniowie (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2008 r. nr 303, poz. 3500).

Przewodniczący Rady Miejskiej:
A. Darakiewicz



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/153/20
Rady Miejskiej Dzierżoniowa
z dnia 6 kwietnia 2020 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 2020 r. poz. 293) rozstrzyga się, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Lawendowej, Złotej i Korczaka w Dzierżoniowie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 24 stycznia do 21 lutego 2020 r. wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko, w ustawowym nieprzekraczalnym terminie składania uwag do dnia 6 marca 2020 r. wpłynęło 5 pism z uwagami.

Uwagi nieuwzględnione rozstrzyga się w sposób następujący:

1. Uwaga wniesiona przez Polski Związek Działkowców w dniu 13 lutego 2020 r. o zmianę przeznaczenia działki nr 70 obręb Dolny z zabudowy mieszkaniowej na zieleń działkową (ZD).

Uwagi nie uwzględnia się: wnioskowana zmiana jest niezgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa a ponadto projekt planu miejscowego podtrzymuje dotychczasowe przeznaczenie działki nr 70.

2. Uwagi wniesione przez Wspólnotę Mieszkaniową ul. Lawendowa 1 w dniu 5 marca 2020 r. o:

- 1) zmianę przeznaczenia terenu 1 MW/U z zabudowy wielorodzinnej i usługowej na zabudowę jednorodzinną z ograniczeniem usług do terenu "DINO",
- 2) zmianę dopuszczalnej wysokości zabudowy na terenie 1MW z 19 m na 15 m.

Ad 1) **Uwagi nie uwzględnia się:** projekt planu podtrzymuje dotychczasowe przeznaczenie terenu a także uwzględnia wnioski Wspólnoty z dnia 25 kwietnia 2019 r. o ograniczenie wysokości budynków do 9 m (z dotychczasowych 17 m dla budynków z dachami stromymi i 15 m z dachami płaskimi), tworząc wraz z terenem MW kaskadowość zabudowy.

Ad 2) **Uwagi nie uwzględnia się:** projekt planu realizuje jeden z celów uchwały nr III/19/18 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 28 grudnia 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu a także zachowuje dotychczasowe: wskaźniki zagospodarowania dotyczące działki budowlanej w zakresie maksymalnej powierzchni zabudowy kubaturowej, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnik ilości miejsc postojowych na mieszkanie. Kwestie dotyczące zacieniania i światła słonecznego rozstrzygane są wg przepisów odrębnych na etapie pozwolenia na budowę.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/153/20
Rady Miejskiej Dzierżoniowa
z dnia 6 kwietnia 2020 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 2020 r. poz. 293) rozstrzyga się, co następuje:

Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Lawendowej, Złotej i Korczaka w Dzierżoniowie 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.