



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 marca 2022 r.

Poz. 1260

UCHWAŁA NR XXXIX/357/22 RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA

z dnia 28 lutego 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ulicą Armii Krajowej i cmentarzem komunalnym w Dzierżonowie – część 2

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 XIII/117/19 Rady Miejskiej Dzierżonowa z dnia 25 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ulicą Armii Krajowej i cmentarzem komunalnym w Dzierżonowie, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżonowa, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ulicą Armii Krajowej i cmentarzem komunalnym w Dzierżonowie – część 2, o powierzchni ok. 1 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 1:1000, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżonowa;
- 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 artykuł 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwagi na niewystępowanie problematyki w planie nie określa się: granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym oraz wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 3. Ilekroć 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) przynależnym zagospodarowaniu terenu - należy przez to rozumieć właściwe dla przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego, niezbędne dla poprawnego funkcjonowania i zagospodarowania, elementy urządzenia terenu w zakresie:
 - a) obsługi komunikacyjnej, w szczególności dojazdów, ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) różnych form zieleni oraz małej architektury,
 - d) infrastruktury technicznej;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, pokrywającą się z linią rozgraniczającą teren lub cofniętą do wnętrza terenu, poza którą nie mogą być wysunięte ściany budynków, z wyłączeniem: schodów, ramp wejściowych, werand i podcieni, wykuszy, balkonów, ryzalitów, gzymsów, okapów, ocieplenia wraz z tynkiem wykonanych na istniejących budynkach, ganków, wiatrołapów wysuniętych przed linię do 2,0 m;
- 6) 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;
- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
- 8) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas roślinności o szerokości nie mniejszej niż 5 m, w skład którego wchodzi co najmniej dwa rzędy drzew o docelowej wysokości nie mniejszej niż 3 m oraz żywopłot lub pasmo krzewów, a udział roślin zimozielonych stanowi nie mniej niż 70%.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach użytkowania;
- 3) numer i symbol podstawowego przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbol identyfikujący podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) UU – tereny zabudowy usługowej,
 - c) KDX – tereny ciągów pieszo jezdnych;
- 6) strefa pięćdziesięciu metrów od terenów cmentarza;
- 7) strefa stu pięćdziesięciu metrów od terenów cmentarza;
- 8) strefa zieleni izolacyjnej.

2. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny, w szczególności linia wymiarowa z wartością wyrażoną w metrach.

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, w tym związanymi z drogami publicznymi, w szczególności w zakresie odległości od krawędzi jezdni;
- 2) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych typu siding lub płyta warstwowa;
- 3) zakazuje się stosowania papy jako materiału pokrycia dachu.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego 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 o symbolach: MN;
- 2) w zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie zieleni wysokiej z dopuszczeniem działań wynikających z ustawy o ochronie przyrody;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie 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 dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;
- 4) 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;
- 5) zakazuje się wprowadzania przedsięwzięć stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii.

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

- 1) na obszarze planu nie wskazuje się obiektów zabytkowych podlegających ochronie;
- 2) na obszarze planu nie wskazuje się obiektów dóbr kultury współczesnej podlegających ochronie;
- 3) w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych lub budowlanych na przedmioty o cechach zabytku należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie istniejących systemów infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem z istniejącymi systemami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza obszarem opracowania planu, poprzez istniejące elementy systemów infrastruktury technicznej oraz projektowane na podstawie ustaleń planu;
- 2) 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;
- 3) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych z projektowanej i dopuszczonej do rozbudowy sieci i urządzeń wodociągowych;
- 4) zagwarantowanie zabezpieczenia przeciwpożarowego, zapewniającego skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez:
 - a) retencjonowanie wód opadowych, odprowadzanie wód opadowych do rowów oraz zagospodarowanie ich na działce, w tym w zbiornikach na wody opadowe,
 - b) dopuszczenie odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej po spełnieniu warunków wymaganych w przepisach odrębnych;
- 7) postępowanie z odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu odpadów, ochrony środowiska oraz utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 8) dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, wymiany oraz zmiany ich przebiegu;
- 9) 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 zdalaczonej sieci ciepłowniczej,
 - stosowanie systemów grzewczych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem energii wiatru;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych, nie wymienionych w pkt od 3 do 11, sieci, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.

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

- 1) obszar objęty planem ma zagwarantowane powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulicę Armii Krajowej;
- 2) obsługa terenów w obszarze planu realizowana jest z terenów ogólnodostępnych ciągów pieszo jezdnych zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:
 - a) ustala się pełne bilansowanie miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej,
 - b) ustala się nakaz realizacji miejsc postojowych dla terenów oznaczonych symbolem:
 - MN – minimum 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny,
 - UU – minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych,
 - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się minimum 2 miejsca postojowych na każde 100 miejsc postojowych, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla terenów oznaczonych symbolem UU.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) dla terenów zabudowy lub ich części położonych w strefie pięćdziesięciu metrów od granicy cmentarza zakazuje się lokalizacji:
 - a) nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - b) zakładów produkcji żywności,
 - c) zakładów żywienia zbiorowego,
 - d) studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - e) zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 2) dla terenów zabudowy położonych w strefie stu pięćdziesięciu metrów od granicy cmentarza dopuszcza się lokalizację budynków z zastrzeżeniem podłączenia wszystkich do sieci wodociągowej.

§ 11. 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.

§ 12. 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 0%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 13. Ustalenia planu dla terenu o symbolu: **1.MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: przynależne zagospodarowanie terenu;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,8,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków gospodarczych i garaży: maksymalnie 5 m,
 - dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 10 m i maksymalnie 2 kondygnacje,
 - f) geometrię dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) zakazuje się realizacji zabudowy innej niż zabudowa wolno stojąca,
 - b) nakazuje się stosowanie elewacji o wysokich walorach estetycznych, wykonanych z wysokiej jakości materiałów takich jak metal, szkło, beton, cegła i drewno,
 - c) nakazuje się stosowanie dachów w kolorystyce z zakresu barw naturalnych, ceglanych lub grafitowych.

§ 14. Ustalenia planu dla terenu o symbolu: **1.UU** – tereny zabudowy usługowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: przynależne zagospodarowanie terenu;

- 3) w zakresie parametrów i wskaźników oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
- a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje i maksymalnie 10 m,
 - f) geometrię dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu do 45°;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
- a) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolem przeznaczenia podstawowego 1.MN oraz od granicy z terenem cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz realizacji: obiektów i lokali, w których prowadzona jest działalność związana z przechowywaniem i spielaniem zwłok, obsługą samochodów, stacji paliw, punktów skupu złomu i recyklingu, składów materiałów budowlanych i opałowych, warsztatów stolarskich i kamieniarskich oraz usług przemysłowych.

§ 15. Ustalenia planu dla terenu o symbolu: **1.KDX** – tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo jezdnych:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ogólnodostępne ciągi pieszo jezdne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty budowlane dopuszczone na podstawie przepisów o drogach publicznych,
 - b) zieleni,
 - c) trasy rowerowe i ciągi piesze,
 - d) infrastruktura techniczna,
 - e) miejsca parkingowe;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 3,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

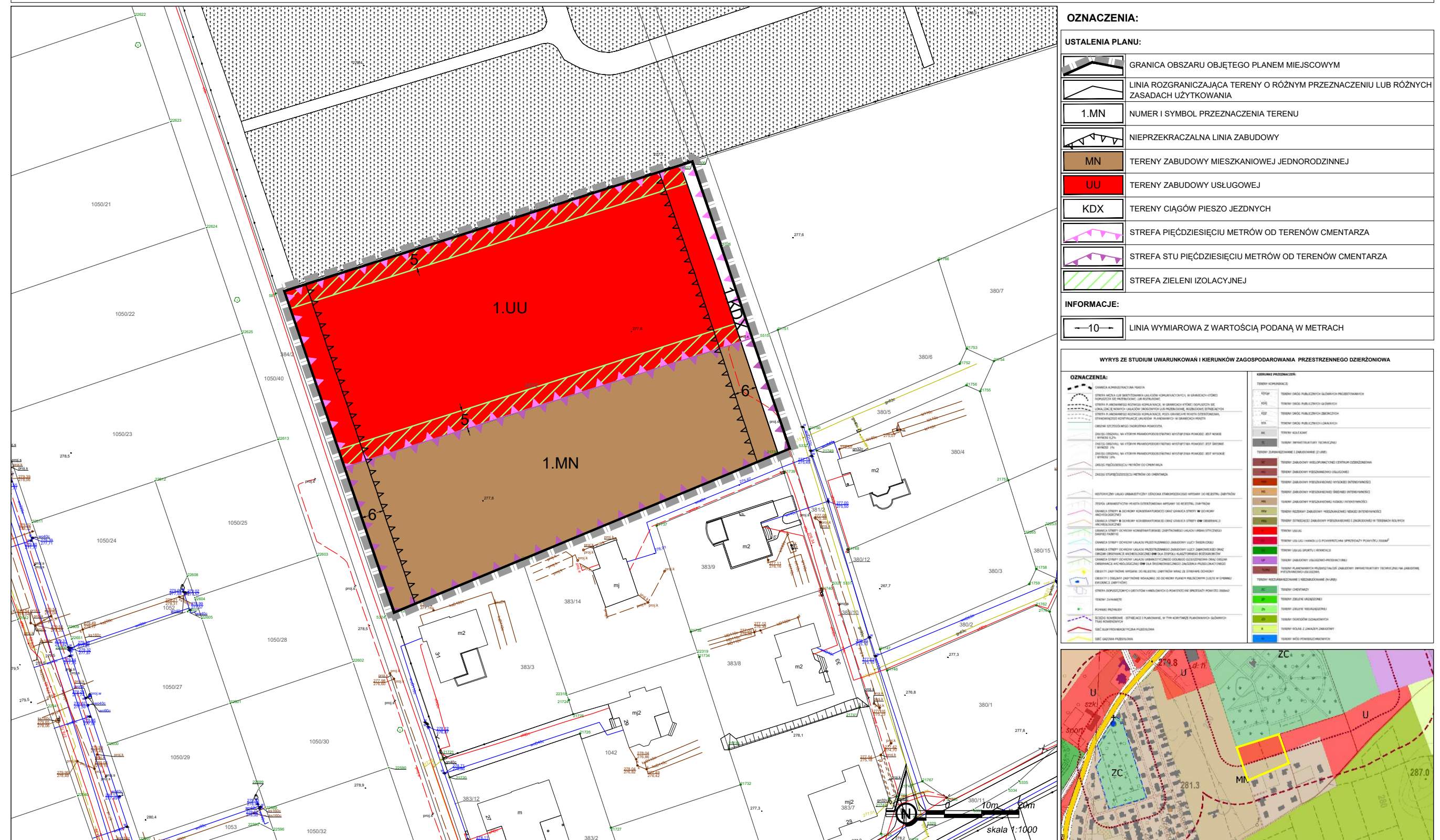
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

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

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

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej:
Roman Kowalczyk

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO POMIĘDZY
ULICĄ ARMII KRAJOWEJ I CMENTARZEM KOMUNALNYM W DZIERŻONIOWIE - CZĘŚĆ 2**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIX/357/22
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 19 lipca do 16 sierpnia 2021 r. z możliwością składania uwag do 31 sierpnia 2021 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIX/357/22

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. Na obszarze objętym planem przewiduje się następujące inwestycje, które należą do zadań własnych gminy: budowę i przebudowę, wymianę i remont sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodociągów i kanalizacji.

2. Inwestycje o których mowa w ust. 1 będą finansowane z budżetu Miasta Dzierżoniów, a także ze środków zewnętrznych.

3. Harmonogramu realizacji inwestycji nie określa się.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIX/357/22

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