Urząd Miasta
Rynek 1, 58-200 Dzierżoniów
tel.: +48 74 645 0800, fax: +48 074 6415530
http://www.dzierzoniow.pl e-mail:um@um.dzierzoniow.pl

Referat Architektury

tel.: +48 74 645 08 66
e-mail:krychel@um.dzierzoniow.pl

Dzierżoniów, dnia 17 stycznia 2017

ZP-PA.6727.1.7.2017

W Y P I S

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego pomiędzy Cmentarzem komunalnym, zabudową mieszkaniową przy ulicy Piaskowej, ulicą Armii Krajowej i południową granicą planu miejscowego uchwalonego przez Radę Miejską Dzierżoniowa uchwałą nr LIX/402/06 z dnia 26 czerwca 2006 r., Uchwała Rady Miejskiej nr XXV/178/12 z dnia 27 sierpnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2012 r., poz. 4048)

Działki nr 1050/1, 1050/2, 1050/3, 1050/4, 1050/5, 1050/6, 1050/7, 1050/8, 1050/9, 1050/10, 1050/11, 1050/12, 1050/13, 1050/14, 1050/15, 1050/16, 1050/17, 1050/18, 1050/19, 1050/20, 1050/21, 1050/22, 1050/23, 1050/24, 1050/25, 1050/27, 1050/28, 1050/29, 1050/30, 1050/32, 1050/33, 1050/34, 1050/35, 1050/37, 1050/38, 1050/43, 1050/44, 1050/45, 1050/46, 1050/47, 1050/48 i 387/7 obręb Nowe Miasto w Dzierżoniowie znajdują się na terenach oznaczonych w ww. planie miejscowym symbolami **2MN i 3MN** z zapisami:

(…)

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego pomiędzy Cmentarzem komunalnym, zabudową mieszkaniową przy ul. Piaskowej, ulicą Armii Krajowej i południową granicą planu miejscowego uchwalonego przez Radę Miejską Dzierżoniowa uchwałą nr LIX/402/06 z dnia 26 czerwca 2006 r., którego granice są określone na rysunku planu, o powierzchni opracowania – 7,39 ha, zwanego dalej „planem", wraz z:

1) rysunkiem planu, wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały;
2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) określenie przeznaczenia terenów oraz ustalenie zasad ich zabudowy i zagospodarowania;
2) stworzenie podstaw materialno-prawnych do wydawania decyzji administracyjnych;
3) ochrona interesu publicznego w zakresie komunikacji, inżynierii i ochrony środowiska;
4) ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
5) realizacja polityki zrównoważonego rozwoju.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
3) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym cyfry oznaczają numer terenu w obszarze, a litery oznaczają przeznaczenie podstawowe;
4) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, nie związaną z działalnością produkcyjną;
5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje na danym terenie;
7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe i mogą być realizowane na warunkach określonych w niniejszej uchwale;
8) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę, której nie może przekroczyć żaden element budynku;
11) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć budowlę służącą reklamie;
12) **szyldzie** – należy przez to rozumieć graficzne oznaczenie podmiotu prowadzącego działalność umieszczone na budynku lub na terenie, na którym działalność jest wykonywana, o powierzchni nie większej niż 0,7 m^2;
13) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia ogrodzenia nie przysłonięta przez jego trwałe elementy stanowi co najmniej 40 % powierzchni całkowitej ogrodzenia.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczeniem wynikającym z przepisów odrębnych jest strefa ochrony sanitarnej cmentarza.

3. Oznaczenia nie wymienione w ust. 1 i 2, a występujące na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się następujące formy przeznaczenia terenów oraz odpowiadające im symbole użyte w uchwale oraz na rysunku planu:
1) **KD-L** – teren drogi klasy lokalnej;
2) **KD-D** – teren drogi klasy dojazdowej;
3) **KD-PJ** – teren ciągu pieszo-jezdnego;
4) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
5) **E** – teren infrastruktury technicznej – energetyka;
6) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

§ 6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują dla budynków i budowli infrastruktury technicznej;
3) na terenach, na których dopuszcza się zabudowę, obowiązuje zakaz:
   a) stosowania materiałów wykończeniowych typu siding i płyta warstwowa,
   b) stosowania papy jako materiału pokrycia dachu;
4) na terenach, na których dopuszcza się zabudowę, a ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się:
   a) tymczasowe obiekty budowlane z zastrzeżeniem obiektów, o których mowa w § 9 pkt 4,
   b) obiekty małej architektury;
5) na terenach, na których dopuszcza się zabudowę, ustala się możliwość lokalizowania szyldów;
6) obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
   a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych,
   b) stosowanie ogrodzeń ażurowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od strony dróg publicznych,
   c) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m.

§ 7. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się:
1) rodzaje terenów objętych ochroną przed hałasem, dla których obowiązują zróżnicowane dopuszczalne poziomy hałasu, określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:
   a) tereny, o których mowa w § 5 pkt 4, należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
   b) tereny, o których mowa w § 5 pkt 6, należą do terenów przeznaczonych pod funkcję rekreacyjno-wypoczynkową;
2) pozostałe tereny, nie wymienione w pkt 1, nie są objęte ochroną przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) ograniczenie uciążliwości dla środowiska poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zmniejszających emisję zanieczyszczeń, hałasu i promieniowania;
4) na terenach objętych planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z dopuszczeniem odstępstwa od przyjętej zasady dla inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
5) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, wód powierzchniowych i rowów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych zgodnie z zapisami określonymi w uchwale;
6) ochronę terenów położonych w strefie ochrony sanitarnej cmentarza na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 8. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych na przedmiot o cechach zabytku ustala się obowiązek podjęcia archeologicznych badań ratowniczych, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 9. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się:
1) w zakresie lokalizowania szyldów obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 5;
2) obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, wiat przystankowych i zieleni na terenach dróg, z wyjątkiem pasa jezdnego, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych o drogach publicznych;
4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, na terenach objętych planem.

§ 10. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy** oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy obowiązują zasady określone w ustaleniach szczegółowych.

§ 11. W zakresie **granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie**, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, ustala się strefę ochrony sanitarnej cmentarza wskazaną na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia z § 7 pkt 6.

§ 12. 1. Plan ustala obsługę obszaru w zakresie **infrastruktury technicznej** z sieci istniejących i projektowanych.

2. Ustala się realizację nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z możliwością odstępstwa od tej zasady w sytuacji, gdy warunki terenowe, techniczne lub przesłanki ekonomiczne warunkują ich prowadzenie na innych terenach.

3. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** plan ustala:
1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze, produkcyjne i przeciwpożarowe z ogólnodostępnej sieci wodociągowej;
2) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej powiązanej z magistralami;
3) doprowadzenie wody do wyznaczonych terenów rozwojowych poprzez rozbudowę sieci wodociągowej według warunków określonych w przepisach odrębnych;
4) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) obowiązek przełożenia w pas drogowy wskazanego na rysunku planu fragmentu sieci wodociągowej przebiegającej przez teren kolidujący z planowanym zainwestowaniem;
6) wyznacza się strefy ograniczenia zagospodarowania terenów, wynikające z przebiegu sieci wodociągowej, dla których obowiązują następujące ustalenia:
   a) dla przewodów wodociągowych rozdzielczych o średnicy do 250 mm szerokość strefy po 3 m od skrajnej krawędzi przewodu sieci,
   b) dla przewodów wodociągowych magistralnych o średnicy od 250 mm do 500 mm szerokość strefy po 5 m od skrajnej krawędzi przewodu sieci;
7) zakaz lokalizacji budynków i dokonywania nasadzeń drzew w strefach ograniczenia zagospodarowania terenów, wynikających z przebiegu sieci wodociągowej oraz bezpośrednio na urządzeniach wodociągowych.

4. W zakresie **odprowadzania ścieków** plan ustala:
1) odprowadzanie ścieków do głównej oczyszczalni ścieków poprzez ogólnodostępną sieć kanalizacji sanitarnej;
2) odbiornikami ścieków będą główne kolektory miejskie doprowadzające ścieki do głównej oczyszczalni ścieków;
3) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków, w miejscu gdzie nie ma możliwości poprowadzenia kanalizacji grawitacyjnej;
4) ścieki odprowadzane do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych;
5) obowiązek podłączenia terenów przeznaczonych pod nowe inwestycje do sieci kanalizacji sanitarnej;
6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej;
7) wody opadowe z dachów budynków powinny być odprowadzane powierzchniowo i zagospodarowane na działce, a w przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni terenu biologicznie czynnego działki dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych na terenie działki;
8) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej wyłącznie w tej ilości, która nie może być zagospodarowana na działce ze względu na niewystarczające warunki gruntowo-wodne;
9) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem z terenów w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych.

5. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** plan ustala:
1) podstawowe zasilanie w energię elektryczną z sieci napowietrzno-kablowych zasilanych ze stacji transformatorowo-rozdzielczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
2) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi dróg z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;
3) lokalizowanie stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty budowlane poza liniami zabudowy, w pasach przylegających do drogi publicznej;
4) zakaz realizacji napowietrznych sieci elektroenergetycznych dla sieci o napięciu równym lub niższym 20 kV;
5) budowę podziemnych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w liniach rozgraniczających dróg;
6) obowiązek skablowania wskazanej na rysunku planu linii średniego napięcia przebiegającej przez teren kolidujący z planowanym zainwestowaniem;
7) do czasu skablowania linii obowiązują ustalenia zawarte w pkt 8 i 9;
8) wyznacza się strefę ograniczenia zagospodarowania terenów, wynikające z przebiegu napowietrznych sieci elektroenergetycznych 20 kV o szerokości po 6 m od skrajnego przewodu sieci;
9) zakaz lokalizacji zabudowy mającej pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi w strefach ograniczenia zagospodarowania terenów, wynikających z przebiegu napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

6. W zakresie **telekomunikacji** plan ustala:
1) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
2) realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** plan ustala:
1) zaopatrzenie w gaz poprzez rozbudowę sieci lokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) gazyfikacja obszarów określonych planem przez przedsiębiorstwo gazownicze będzie możliwe, jeśli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy odcinków sieci gazowych;
3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, lokalizację w granicach ogrodzeń szafek gazowych otwieranych na zewnątrz od strony ulicy; linia ogrodzenia powinna przebiegać minimum 1 m od przewodu sieci gazowej.

8. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się stosowanie urządzeń grzewczych o sprawności nie mniejszej niż 80 % i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń oraz w szczególności wykorzystanie energii ze źródeł odnawialnych do celów grzewczych.

9. Dopuszcza się wydzielenie **dróg wewnętrznych**, w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych, o szerokości nie mniejszej niż 6 m.

10. Na terenie objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, ustala się obowiązek **zapewnienia miejsc postojowych** na własnej działce w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest planowana

inwestycja w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny lub mieszkanie, a w przypadku lokalizacji ponadto usług, dodatkowo nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej usług.

§ 13. W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania**, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 4 i § 12 ust. 5 pkt 7.

§ 14. 1. Ustala się zasady i warunki **scalania i podziału nieruchomości**:

1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN**:
   a) wielkość działki nie mniejsza niż 400 m^2,
   b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 12 m;
2) dla pozostałych terenów:
   a) wielkość działki nie mniejsza niż 600 m^2,
   b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 17 m.

2. Ustalone w ust. 1 zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzieleń pod drogi, sieci infrastruktury technicznej oraz podziałów powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, których celem jest poprawa warunków istniejącego zagospodarowania.

3. Kąt położenia granic działek, o których mowa w pkt 1 i 2, w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą, z której ustalono obsługę komunikacyjną, powinien wynosić 90°, z dopuszczeniem odstępstwa o nie więcej niż 10°.

§ 15. W zakresie **gospodarki odpadami komunalnymi** ustala się obowiązek:

1) zbierania odpadów komunalnych stałych w wyznaczonych miejscach w obrębie każdej nieruchomości oraz prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów komunalnych;
2) odbierania odpadów komunalnych z każdej nieruchomości przez przedsiębiorców uprawnionych do odbioru odpadów, a następnie ich wywóz do miejsc odzysku lub składowania i unieszkodliwiania.

§ 16. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **KD-L**, **KD-D**, **KD-PJ**, **E** i **ZP** wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

§ 17. Ustala się stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30 %.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

(…)

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN** i **3MN** plan ustala przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej.

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

1) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
2) liczba kondygnacji nie większa niż 2, w tym poddasze użytkowe;
3) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,8;
4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 % powierzchni działki;
5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30 %;
6) dachy co najmniej dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
7) elewacje o wysokich walorach estetycznych wykonane z wysokiej jakości materiałów takich jak metal, szkło, beton, cegła i drewno;
8) obowiązek stosowania dachów w kolorystyce z zakresu barw naturalnych, ceglastych lub grafitowych;
9) realizacja ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 pkt 6.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 10, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących.

6. Dla garaży wolnostojących, o których mowa w ust. 5 ustala się następujące parametry i zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;
2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m^2;
3) dachy co najmniej dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce.

8. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN** w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt 6.

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 5 pkt 9.

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

(…)