

Projekt

z dnia [.....]

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA**

z dnia 24 października 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Batalionów Chłopskich
w Dzierżoniowie, pomiędzy linią kolejową nr 137 i ulicą Paderewskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846) w związku z § 1 uchwały nr XXIX/282/21 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 26 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Batalionów Chłopskich w Dzierżoniowie, pomiędzy linią kolejową nr 137 i ulicą Paderewskiego, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Batalionów Chłopskich w Dzierżoniowie, pomiędzy linią kolejową nr 137 i ulicą Paderewskiego, zwany dalej planem, który obejmuje obszar o powierzchni ok. 8,99 ha, przedstawiony na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów obsuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym

oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów i obiektów;

- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków;
- 2) **obiekty do parkowania** - samodzielny budynek lub budowla, w tym w szczególności parking terenowy otwarty, a także części wbudowane w budowlę lub budynek przeznaczone do przechowywania pojazdów samochodowych;
- 3) **obiekty infrastruktury kanalizacyjnej** – wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 4) **obiekty infrastruktury wodociągowej** –studnie, urządzenia służące do magazynowania wód, pompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 5) **obiekt towarzyszący** – należy przez to rozumieć obiekt integralnie związany z danym przeznaczeniem, uzupełniający jego funkcję;
- 6) **przeznaczenie podstawowe terenu** – część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie;
- 7) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 8) **sieci uzbrojenia** – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także urządzenia melioracji i urządzenia monitoringu;
- 9) **inwestycje nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć inwestycje, których uciążliwość prowadzonej działalności powodowana przez: hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie lub przekroczenie zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby lub innych standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, nie może wykroczać poza teren lub obiekt, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. 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 stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole terenów;
- 5) symbol wydzielenia wewnętrznego;
- 6) szerokość drogi w liniach rozgraniczających;
- 7) wymiarowanie linii zabudowy;
- 8) granice i obszar wydzielenia wewnętrznego.

2. Nie wymienione w ust. 1 oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) **biura** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków lub ich części, w których prowadzi się działalność biurową, projektową, bankową, administracyjną, kancelaryjną, pocztową, działalność instytucji i przedstawicielstw, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innego przeznaczenia terenu, w tym obiekty naukowe i badawcze oraz obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 2) **gastronomia i rozrywka** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, obiektów działalności cateringowej oraz placówek gastronomiczno-rozrywkowych jak kluby bilardowe, kręgielnie, sale taneczne oraz obiektów do nich podobnych, wraz z obiektami towarzyszącymi;

- 3) **handel detaliczny** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów o powierzchni sprzedaży do 2000m², służących sprzedaży detalicznej, przystosowanych do przyjmowania klientów oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych, loteryjnych i zakładów sportowych, z wyłączeniem stacji paliw;
- 4) **handel hurtowy** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących do sprzedaży hurtowej i wysyłkowej sprzedaży detalicznej towarów, składy, magazyny, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 5) **infrastruktura drogowa** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: place, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty do parkowania, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 6) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, obiekty infrastruktury wodociągowej, obiekty infrastruktury ciepłowniczej, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 7) **obiekty kształcenia dodatkowego** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów, w których prowadzone jest kształcenie dodatkowe lub uzupełniające, w tym kursy i szkolenia, oraz działalność wspomagająca proces nauczania, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 8) **obiekty kultury** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: obiekty upowszechniania kultury: domy kultury, mediateki, wypożyczalnie filmów, biblioteki i temu podobne; sale widowiskowe, kina; obiekty wystaw i ekspozycji, pracownie artystyczne, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 9) **obiekty sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację krytych w całości lub części obiektów sportowych lub rekreacyjnych takich jak: sale do ćwiczeń, ścianki wspinaczkowe, łaźnie i sauny, gabinety masażu, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 10) **obiekty wystawienniczo – targowe** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów wystawienniczo-targowych wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 11) **obsługa i naprawa pojazdów** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących obsłudze samochodów, w tym myjnię, stacje diagnostyki pojazdów, punkty wymiany oleju oraz

obiekty służące naprawie samochodów, stacje dilerskie a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu;

- 12) **obsługa turystyki** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów zakwaterowania turystycznego takie jak: hotele, hostele, motele, pensjonaty, gospody, schroniska turystyczne, obiekty kongresowe i konferencyjne, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu, z wyłączeniem hoteli pracowniczych;
- 13) **produkcja** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem działalności wytwórczej oraz przetwórstwa przemysłowego, wytwórczości, w tym wytwarzanie energii elektrycznej, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 14) **rzemiosło** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację niewielkich obiektów o powierzchni użytkowej do 500 m², związanych z prowadzeniem działalności wytwórczej, takie jak piekarnie, lodziarnie, cukiernie, zakłady poligraficzne i inne obiekty wytwórcze, w tym obiekty przystosowane do przyjmowania klientów, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 15) **usługi drobne** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 16) **usługi wychowania i oświaty** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem żłobków, przedszkoli, punktów opieki nad dzieckiem, klubów dziecięcych, szkół oraz obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 17) **usługi zdrowia** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na budynki lub części budynków służących działalności leczniczej i świadczeń zdrowotnych;
- 18) **opieka społeczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na obiekty pogotowi opiekuńczych, domy pomocy społecznej, domy seniora a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu.

2. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń towarzyszącą i inne powierzchnie biologicznie czynne oraz urządzenia budowlane i obiekty towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na tym terenie.

§ 6. 1. Poza zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Dla infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej – z wyjątkiem terenów usytuowania obiektów do parkowania - nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:

- 1) udziału powierzchni zabudowy;
- 2) wskaźnika intensywności zabudowy;
- 3) powierzchni terenu biologicznie czynnego.

§ 7. 1. W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, teren oznaczony na rysunku planu symbolem:

- 1) **MW** - należy do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkiwania zbiorowego;
- 2) **MW,U** - należy do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

2. Granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu tożsame są z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U,P.

3. Z uwagi na fakt, iż obszar planu graniczy z obszarem kolejowym, na terenach przyległych do obszaru kolejowego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące zachowania, określonych w tych przepisach odległości i zasad:

- 1) sytuowania budynków i budowli, w tym elementów ochrony akustycznej i zasłon odśnieżnych;
- 2) wykonywania prac ziemnych;
- 3) sadzenia drzew i krzewów.

4. W obszarze planu występuje istniejący gazociąg średniego ciśnienia (do 0,4 MPa).

5. Dla gazociągu, o którym mowa w ust. 4 obowiązuje zachowanie stref kontrolowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dla istniejących, napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 20kV, ustala się pas technologiczny, o szerokości 14m (po 7m od osi sieci), w którym:

- 1) obowiązują ograniczenia w sytuowaniu obiektów budowlanych, w tym przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi zgodnie z przepisami

odrębnymi w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym;

- 2) ustala się zakaz sadzenia roślin, dorastających do wysokości powyżej 3m;
- 3) obowiązuje zapewnienie dojazdu oraz dostępu do urządzeń elektroenergetycznych umożliwiającego nadzór techniczny oraz ich remont lub przebudowę.

7. Dopuszcza się skablowanie sieci elektroenergetycznych, o których mowa w ust. 6.

8. W przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznych sieci elektroenergetycznych, o których mowa w ust. 6, pas technologiczny oraz ograniczenia wskazane w ust. 6 przestają obowiązywać.

§ 8. 1. Maksymalna wysokość budowli, mierzona od poziomu terenu przy tej budowli do najwyższego punktu budowli, nie może przekraczać 15m.

2. Maksymalna wysokość budowli sytuowanych na dachach budynków, mierzona od górnego obrysu połaci dachowej do najwyższego punktu budowli nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana.

3. Ustalenia ust. 1 i 2 nie dotyczą budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia oraz istniejącego komina, znajdującego się na terenie oznaczonym symbolem 1U,P.

4. Panele fotowoltaiczne dopuszcza się wyłącznie usytuowane na budynkach, obowiązuje powłoka antyrefleksyjna na panelach fotowoltaicznych.

§ 9. Na całym obszarze planu prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezinventaryzowanych zabytków archeologicznych. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie prac ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych. Postępowanie z odkrytymi przedmiotami o cechach zabytkowych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 30° i większy od 150° ;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 250m^2 z zastrzeżeniem pkt 5;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 9 m z zastrzeżeniem pkt 4 i z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) ustalenie, o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy działek narożnych, dla których szerokość frontu nie może być mniejsza niż 5m z zastrzeżeniem pkt 5;

5) ustalenia pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek przeznaczonych na sieci uzbrojenia, infrastrukturę drogową i infrastrukturę techniczną dla których obowiązują:

- a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2m²,
- b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2m.

§ 11. 1. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się rozdzielcze sieci uzbrojenia;
- 2) sieci uzbrojenia zaleca się prowadzić w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;
- 3) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej lub/i ze źródeł indywidualnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) obowiązuje odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
 - a) siecią kanalizacji deszczowej,
 - b) do odbiornika na terenie działki, dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora, zaleca się zatrzymanie wody opadowej na terenie działki,
 - c) rowów melioracyjnych,
 - d) do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, lokalnych źródeł ciepła, tradycyjnych i opartych na źródłach energii odnawialnej, przy czym nie dopuszcza się biogazowni;
- 8) zaopatrzenie w gaz dopuszcza się:
 - a) z sieci gazowej,
 - b) zbiorników indywidualnych;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) ze źródeł odnawialnych z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 10) sieci elektroenergetyczne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, przy czym dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących sieci napowietrznych w formie napowietrznej;

- 11) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane;
- 12) budowę nowej sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie w formie linii kablowych podziemnych;
- 13) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i innych aktach prawa miejscowego.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości, nie mniejszej niż 8m;
- 2) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5mx12,5m.

3. W zakresie miejsc do parkowania ustala się:

- 1) obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy wielorodzinnej co najmniej 1,3 miejsca parkingowe na mieszkanie,
 - b) dla biur, handlu detalicznego, gastronomii i rozrywki, usług drobnych, obiektów kształcenia dodatkowego, rzemiosła, usług zdrowia, opieki społecznej i obiektów kultury co najmniej 1 miejsce parkingowe na 50m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obsługi turystyki, co najmniej 1 miejsce parkingowe na 2 pokoje,
 - d) dla obiektów sportu i rekreacji, co najmniej 15 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej, w przypadku obiektów z widownią obowiązuje 1 miejsce parkingowe na 30 miejsc na widowni i 1 miejsce dla autokarów na 100 miejsc na widowni,
 - e) dla obsługi i naprawy pojazdów, co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 stanowisko naprawcze,
 - f) dla stacji paliw, salonów samochodowych co najmniej 1 miejsce parkingowe na 150m² powierzchni użytkowej,
 - g) dla obiektów wystawienniczo-targowych, co najmniej 1,5 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej,
 - h) dla usług wychowania i oświaty – 1 miejsce parkingowe na 1 oddział,

- i) dla handlu hurtowego, produkcji, co najmniej 1 miejsce parkingowe na 5 stanowisk pracy;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych;
- 3) do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1 zalicza się również miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w pkt 2;
- 4) dopuszcza się usytuowanie miejsc parkingowych o których mowa w pkt 1 i 2 na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą oraz na terenie dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 2 pkt 1;
- 5) usytuowanie miejsc parkingowych o których mowa w pkt 1 i 2 dopuszcza się w postaci miejsc terenowych i/lub w obiektach budowlanych, zgodnie z ustaleniami dla terenów.
- 6) dojazd do terenów dopuszcza się od przyległych dróg na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.

§ 12. 1. Tereny **1KDGP** i **2KDL** ustala się jako obszary przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych i zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nie dopuszcza się tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

3. Linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem **1KDGP** są granicami terenu celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

4. Linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem **2KDL** są granicami terenu celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 13. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się na:

- 1) 30% dla terenu **2MW**, **3MW,U**;
- 2) 0% dla terenów nie wymienionych w pkt 1.

Rozdział 3. **Ustalenia dla terenów**

§ 14. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U,P** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:

- a) biura,
- b) gastronomia i rozrywka,
- c) handel detaliczny,
- d) handel hurtowy,
- e) obiekty kształcenia dodatkowego,
- f) obiekty kultury,
- g) obiekty sportu i rekreacji,
- h) obiekty wystawienniczo – targowe,
- i) obsługa i naprawa pojazdów,
- j) obsługa turystyki,
- k) rzemiosło,
- l) produkcja z zastrzeżeniem ust. 2,
- m) stacje paliw,
- n) usługi drobne;

2) uzupełniające:

- a) infrastruktura drogowa,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) zieleń urządzona.

2. Produkcję energii elektrycznej dopuszcza się wyłącznie za pomocą technologii fotowoltaicznych.

3. W przypadku sytuowania funkcji wrażliwych na hałas, wskazanych w przepisach odrębnych, ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 80%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 15%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 1,0;

5) wymiar pionowy budynków, mierzony od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonego punktu na dachu, ścianie lub attyce nie może przekraczać:

- a) dla budynków z dachami płaskimi – 13m,
- b) dla budynków z dachami stromymi - 15m;

6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 4;

7) dopuszcza się dachy płaskie oraz dachy strome i dowolne pokrycie dachów;

8) nie dopuszcza się samodzielnych, jednopoziomowych garaży boksowych.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW** ustala się następujące przeznaczenie z zastrzeżeniem ust. 2:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) uzupełniające:

a) zabudowa usługowa z zakresu:

- biura,
- gastronomia i rozrywka,
- handel detaliczny,
- obiekty kształcenia dodatkowego,
- obiekty kultury,
- obiekty sportu i rekreacji,
- obsługa turystyki,
- usługi drobne,
- usługi wychowania i oświaty,
- usługi zdrowia,
- opieka społeczna,

b) rzemiosło,

c) infrastruktura drogowa,

d) infrastruktura techniczna.

2. W wydzieleniu wewnętrznym oznaczonym symbolem (Z) obowiązują następujące ustalenia:

1) nie dopuszcza się usytuowania dróg dojazdowych, ciągów pieszo-jezdnych i obiektów do parkowania;

2) obowiązuje usytuowanie szpaleru drzew wraz pasem towarzyszącej zieleni o szerokości nie mniejszej niż 5m, przy granicy zewnętrznej terenu, przy

czym dopuszcza się przerwanie szpaleru drzew i pasa zieleni w miejscach kolizji z sieciami infrastruktury technicznej;

3) w obrębie pasów zieleni zaleca się usytuowanie żywopłotów;

4) dopuszcza się usytuowanie ciągów pieszych i rowerowych.

3. Przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a i lit. b dopuszcza się w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych lub w odrębnych budynkach. Powierzchnia zabudowy samodzielnych budynków przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a i lit. b nie może przekraczać 49% powierzchni zabudowy działki budowlanej, przy czym nie dotyczy to zabudowy istniejącego obiektu na działce 111/11.

4. Lokale użytkowe sytuowane w budynkach mieszkalnych dopuszcza się wyłącznie na pierwszej kondygnacji nadziemnej.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;

3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 1,2;

5) wymiar pionowy budynków, mierzony od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonego punktu na dachu, ścianie lub attyce nie może przekraczać:

a) dla budynków z dachami płaskimi – 12m,

b) dla budynków z dachami stromymi - 15m;

6) nie dopuszcza się samodzielnych, jednopoziomowych garaży boksowych;

7) obowiązuje zapewnienie realizacji zieleni i placów zabaw towarzyszących zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż wynikającej ze wskaźnika 1,0m² obszaru zieleni lub placu zabaw na 15m² powierzchni użytkowej mieszkań, obszar wydzielenia wewnętrznego (Z), o którym mowa w ust. 2 włącza się do tego bilansu;

8) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3;

9) dopuszcza się dachy:

a) płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10⁰,

- b) dachy strome – dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych dachów stromych dopuszcza się w przedziale od 20⁰ do 60⁰;
- 10) wzdłuż ulicy Paderewskiego obowiązuje usytuowanie szpaleru drzew, przy czym dopuszcza się przerwanie szpaleru w miejscach dojazdów i dojazdów oraz w miejscach kolizji z sieciami infrastruktury technicznej;
- 11) dopuszcza się wyłącznie inwestycje nieuciążliwe;
- 12) dojazd do terenu dopuszcza się od przyległych dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz przez teren oznaczony symbolem 1U,P i 3MW,U.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MW,U** ustala się następujące przeznaczenie z zastrzeżeniem ust. 2:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) biura,
 - c) gastronomia i rozrywka,
 - d) handel detaliczny,
 - e) obiekty kształcenia dodatkowego,
 - f) obiekty kultury,
 - g) obiekty sportu i rekreacji,
 - h) obsługa turystyki,
 - i) usługi drobne,
 - j) usługi wychowania i oświaty,
 - k) usługi zdrowia,
 - l) rzemiosło,
 - m) salony samochodowe,
 - n) opieka społeczna;
- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 45%;

- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 1,2;
- 5) wymiar pionowy budynków, mierzony od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonego punktu na dachu, ścianie lub attyce nie może przekraczać nie może przekraczać 15m;
- 6) nie dopuszcza się samodzielnych, jednopoziomowych garaży boksowych;
- 7) obowiązuje zapewnienie realizacji zieleni i placów zabaw towarzyszących zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż wynikającej ze wskaźnika 1,0m² obszaru zieleni lub placu zabaw na 15m² powierzchni użytkowej mieszkań;
- 8) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3;
- 9) dopuszcza się dachy:
 - a) płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10⁰,
 - b) dachy strome – dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych dachów stromych dopuszcza się w przedziale od 20⁰ do 60⁰;
- 10) wzdłuż ulicy Paderewskiego obowiązuje usytuowanie szpaleru drzew, przy czym dopuszcza się przerwanie szpaleru w miejscach dojazdów i dojazdów oraz w miejscach kolizji z sieciami infrastruktury technicznej;
- 11) dopuszcza się wyłącznie inwestycje nieuciążliwe;
- 12) lokale użytkowe sytuowane w budynkach mieszkalnych dopuszcza się wyłącznie na pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 13) dojazd do terenu dopuszcza się od przyległych dróg oraz przez teren oznaczony symbolem 1U,P.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4G** ustala się następujące przeznaczenie: teren infrastruktury gazowej, stacja redukcyjno-pomiarowa gazu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 70%;
- 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 1,0;

- 4) wysokość budynków nie może być większa niż 6 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 1;
- 6) dopuszcza się dachy dowolne.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5ZN,I** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) zieleń urządzona;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) infrastruktura drogowa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz sytuowania budynków.

§ 19. 1. Dla terenu drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDGP** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) droga publiczna – ul. Batalionów Chłopskich;
- 2) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obowiązuje ulica klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 41,2m.

§ 20. 1. Dla terenu drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) droga publiczna – ul. Paderewskiego;
- 2) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obowiązuje ulica klasy lokalnej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 16,3m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

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

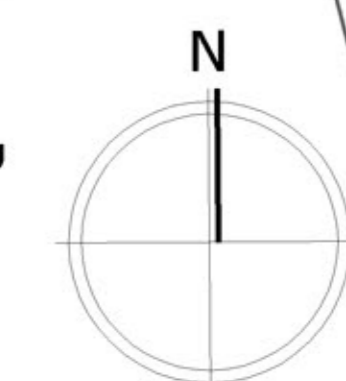
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 24. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach jej obowiązywania, tracą moc:

- 1) uchwała nr XLV/308/05 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 29 sierpnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta w rejonie ul. Paderewskiego w Dzierżoniowie (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2005 r., nr 216, poz. 3458),
- 2) uchwała XLIV/273/09 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 29 czerwca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w sąsiedztwie osiedla Makowego w Dzierżoniowie (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2009 r., nr 147, poz. 2859).

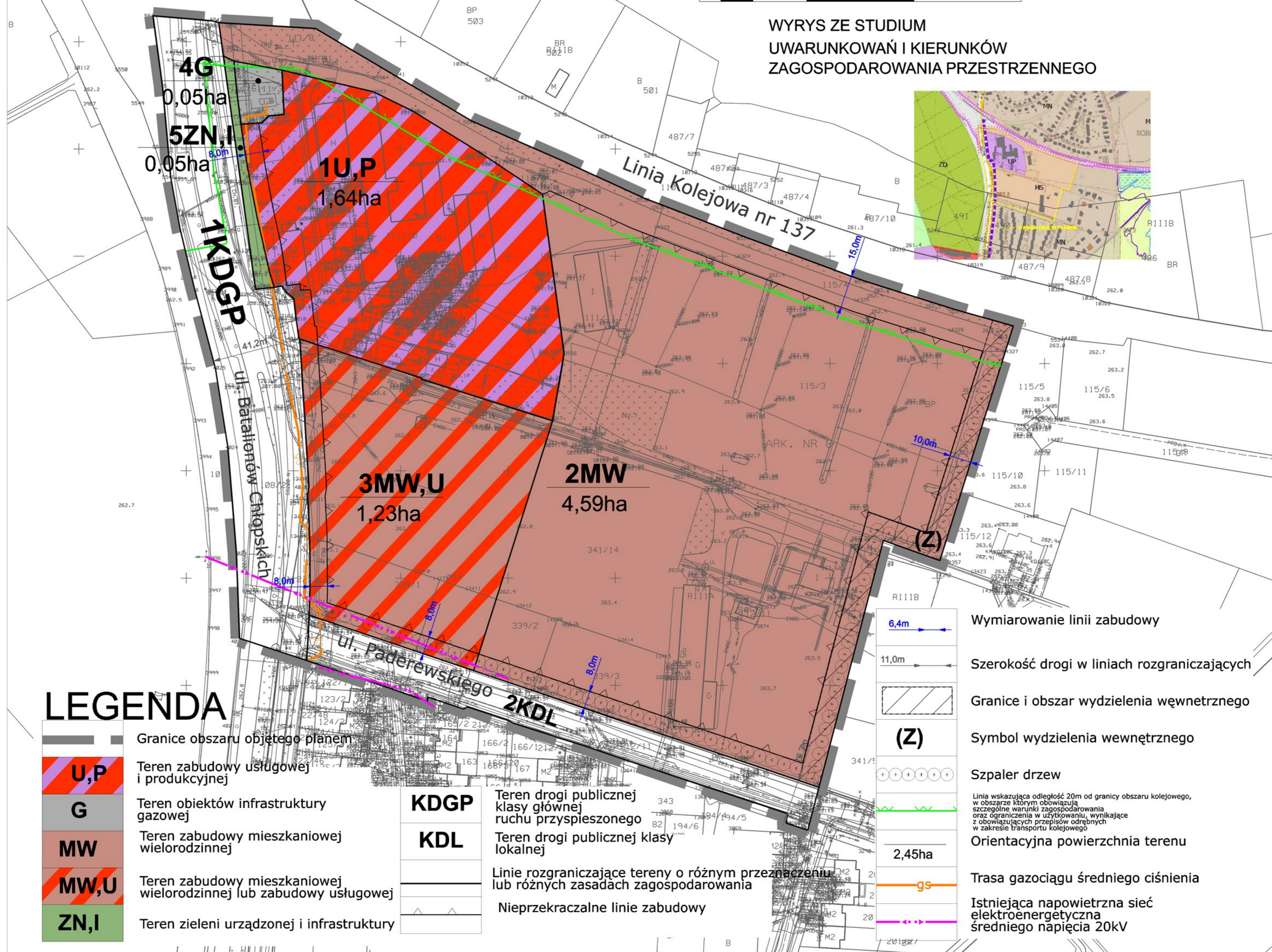
109

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. BATALIONÓW CHŁOPSKICH W DZIERŻONIOWIE, POMIĘDZY LINIA KOLEJOWĄ NR 137 I ULICĄ PADEREWSKIEGO RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000



0m 10m 25m 50m 100m 150m

WYRYS ZE STUDIUM
 UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



LEGENDA

- Granice obszaru objętego planem
- U,P** Teren zabudowy usługowej i produkcyjnej
- G** Teren obiektów infrastruktury gazowej
- MW** Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW,U** Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej
- ZN,I** Teren zieleni urządzonej i infrastruktury

- KDGP** Teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KDL** Teren drogi publicznej klasy lokalnej

- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy

- 6,4m Wymiarowanie linii zabudowy
- 11,0m Szerokość drogi w liniach rozgraniczających
- Granice i obszar wydzielenia wewnętrznego
- (Z)** Symbol wydzielenia wewnętrznego
- Szpaler drzew
- Linia wskazująca odległość 20m od granicy obszaru kolejowego, w obszarze którym obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego
- 2,45ha Orientacyjna powierzchnia terenu
- gs Trasa gazociągu średniego ciśnienia
- Istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia 20kV

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Dzierżoniowa
z dnia 24 października 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846) 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 18 sierpnia do 9 września 2022 r. z możliwością składania uwag do 23 września 2022 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Dzierżoniowa
z dnia 24 października 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 2022 r. poz. 503 i 1846) rozstrzyga się, co następuje:

W ustaleniach miejscowego planu nie występują przesłanki rodzące zobowiązania finansowe dla gminy z tytułu wydatków na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Dzierżoniowa
z dnia 24 października 2022 r.
Zalacznik4.xml

**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 2022 r. poz. 503 i 1846) ujawnione zostaną po kliknięciu
w ikonę**

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Dzierżoniowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Batalionów Chłopskich w Dzierżoniowie, pomiędzy linią kolejową nr 137 i ulicą Paderewskiego.

1. Cel i skutki podjęcia uchwały. Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu nastąpiło na podstawie uchwały nr XXIX/282/21 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 26 kwietnia 2021 r. Celem regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest poszerzenie obszaru pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (głównie) a także usługową. Plan miejscowy, po wejściu w życie, stanie się aktem prawa miejscowego.

2. Aktualny stan faktyczny i prawny. Obszar objęty planem położony jest w południowej części miasta, przy ulicy Batalionów Chłopskich, pomiędzy ulicą Paderewskiego i linią kolejową. Zajmuje powierzchnię około 9 ha. Obszar planu znajduje się na terenach częściowo zagospodarowanych funkcjami usługowymi, większość obszaru jest niezabudowana. Około 65% powierzchni obszaru planu objęte jest planami miejscowymi o przeznaczeniu niemieszkaniowym.

Wraz z projektem miejscowego planu sporządzone zostało uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie procedury planistycznej projekt miejscowego planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez właściwe organy i jednostki oraz został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko w dniach od 18 sierpnia do 9 września 2022 r. z terminem składania uwag do 23 września 2022 r. W dniu 25 sierpnia 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna. W trakcie etapu wyłożenia projektu planu miejscowego nie wpłynęła żadna uwaga.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę jaką gmina może pobrać w związku z uchwaleniem miejscowego planu, w wyniku którego nastąpił wzrost wartości nieruchomości lub jej części, a właściciel nieruchomości zbywa tę nieruchomość. Opłata ta jest dochodem własnym gminy; jej wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. W przypadku omawianego dokumentu dla terenów oznaczonych symbolami 1U,P, 1KDGP, 2KDL, 4G i 5ZN,I ustalono przedmiotową stawkę na poziomie 0%, ponieważ ustalenia miejscowego planu nie zmieniają aktualnego użytkowania terenu, zatem nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości. Wobec tego nie zachodzą przesłanki do naliczenia renty planistycznej określone w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Natomiast dla terenów oznaczonych symbolami 2MW i 3MW,U ustalono stawkę na poziomie 30% w związku ze

wzrostem wartości nieruchomości wynikającym z dopuszczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej na terenach dotychczas przeznaczonych pod obsługę produkcji ogrodniczej oraz bez planu miejscowego (niezabudowanych).

Zgodnie z art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, stwierdza się, iż w uchwale miejscowego planu uwzględniono:

- ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko,
- opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 14 lipca 2022 r.,
- opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Dzierżoniowie z dnia 28 lipca 2022 r.

Projektowanie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne zawarte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa.

3. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym.

W granicach planu około 65% powierzchni wskazanego terenu pokryte jest obowiązującymi planami miejscowymi z przeznaczeniem pod obsługę ogrodniczą i usługi (uchwała nr XLV/308/05 z dnia 29 sierpnia 2005 r., Dz. Urz. Woj. Doln. z 2005 r., nr 216, poz. 3458) oraz pod przemysł, bazy, składy i zieleń izolacyjną (uchwała nr XLIV/273/09 z dnia 29 czerwca 2009 r., Dz. Urz. Woj. Doln. z 2009 r., nr 147, poz. 2859). Natomiast dla 35% powierzchni wskazanego terenu brak dotychczas takiego dokumentu. Po uchwaleniu planu miejscowego obszar w jego granicach będzie posiadał czytelne zasady zagospodarowania, skomunikowania poszczególnych terenów oraz wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej. Nowy dokument prawa miejscowego realizuje kierunek zagospodarowania ustalony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa, zgodny z celami Gminy wyrażonymi również w uchwale intencyjnej rozpoczynającej prace nad przedmiotowym dokumentem. Uchwała miejscowego planu stanie się aktem prawa miejscowego po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

4. Konsekwencje finansowe dla budżetu gminy.

W ustaleniach miejscowego planu nie występują przesłanki rodzące zobowiązania finansowe dla gminy z tytułu wydatków na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

5. Rozdzielnik.

1. Odbiorcy zewnętrzni: Nie dotyczy.

2. Odbiorcy wewnętrzni: KRM-1 egz., PA- 3 egz.