

Projekt

z dnia [.....]

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA**

z dnia 30 grudnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru położonego
przy ulicy Korczaka w Dzierżoniowie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i 1572) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z §1 uchwały nr XVII/147/20 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 6 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Korczaka w Dzierżoniowie, 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 Korczaka w Dzierżoniowie, zwany dalej planem miejscowym, który obejmuje obszar o powierzchni ok. 6 ha, w granicach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, o którym mowa w ust. 1 - **załącznik nr 1;**
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag - **załącznik nr 2;**
- 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 - **załącznik nr 3;**
- 4) dane przestrzenne - **załącznik nr 4.**

3. W niniejszej uchwale nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak występowania dóbr kultury współczesnej na obszarze planu miejscowego;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania takich terenów, obiektów lub obszarów w granicach planu miejscowego;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak określenia takich obszarów w ww. dokumentach na obszarze planu miejscowego;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z uwagi na brak takiej potrzeby.

4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach lub stropodach o nachyleniu do 12° ;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu miejscowego, o określonym w Rozdziale 9 przeznaczeniu, wyznaczony linią rozgraniczającą i oznaczony symbolem terenu, który składa się z dwóch członów oddzielonych kropką:
 - a) pierwszy człon tworzy liczba, będąca numerem porządkowym w ramach danej klasy przeznaczenia terenu,
 - b) drugi człon tworzą litery będące symbolem klasy przeznaczenia terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie lub zagospodarowanie ustalone w rozdziale 9, które powinno przeważać na powierzchni działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć dopuszczone na danym terenie – niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym – inne rodzaje przeznaczenia lub zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą tę część terenu, na którym dopuszcza się lokalizowanie budynków; linia ta nie dotyczy części budynków znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków;

- 6) **nieuciążliwej usłudze lub nieuciążliwym obiekcie** lub nieuciążliwej działalności - należy przez to rozumieć taką usługę lub takie obiekty lub taką działalność, których funkcjonowanie nie będzie powodowało przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 7) **parkingu terenowym** - należy przez to rozumieć jednopoziomowy odkryty parking bezpośrednio opierający się na gruncie i niebędący elementem pasa drogowego;
- 8) **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały określone w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te ustawy lub rozporządzenia.

§ 2. 1. Na rysunku planu miejscowego występują następujące oznaczenia umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń planu miejscowego:

- 1) **granica obszaru objętego planem miejscowym;**
- 2) **linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zwana także linią rozgraniczającą;**
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy;**
- 4) **symbole określające klasy przeznaczenie podstawowego terenu.**

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1, elementy rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

3. Położenie linii zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 3 należy ustalić poprzez odczyt z rysunku planu miejscowego, w oparciu o jego skalę.

§ 3. 1. Na obszarze planu miejscowego wyznacza się wymienione poniżej tereny o przeznaczeniu podstawowym oznaczonym następującymi symbolami, zgodnym z ustaleniami szczegółowymi Rozdziału 9 niniejszej uchwały:

- 1) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 3) **KDZ** – teren drogi publicznej zbiorczej;
- 4) **KDL** – teren drogi publicznej lokalnej;
- 5) **KDD** – teren drogi publicznej dojazdowej;
- 6) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) **KOG** – teren garażu;
- 8) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

2. W granicach terenów o ustalonych przeznaczeniach podstawowych i dopuszczalnych dopuszcza się elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania terenów, w szczególności: urządzenia budowlane towarzyszące temu przeznaczeniu, miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych oraz garaży, zieleń urządzona, terenowe urządzenie sportu i rekreacji, dojścia i dojazdy oraz inne urządzenia i budowle bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 4. 1. Tereny lub ich części, które są lub zostaną faktycznie zagospodarowane dla celów, dla których określono dopuszczalne poziomy hałasu, podlegają ochronie na podstawie przepisów o ochronie środowiska.

2. Na obszarze planu miejscowego dopuszcza się lokalizowanie obiektów, instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia, w sposób niekolidujący z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się budowę i przebudowę zbiorników wodnych pod warunkiem uwzględnienia innych ustaleń niniejszej uchwały oraz odrębnych przepisów, pod warunkiem, że powierzchnia zbiornika nie będzie przekraczać 100 m² i 30% powierzchni działki, na którym zbiornik ten zostanie zrealizowany.

4. Na terenach, które przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową, inne sytuowane obiekty oraz działalności mogą być wyłącznie nieuciążliwe.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego

§ 5. 1. Roboty budowlane i roboty ziemne prowadzone na obszarze objętym planem miejscowym nie mogą doprowadzić do zniszczenia potencjalnie występujących zabytków archeologicznych.

2. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu, jak i wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, nieokreślone w innych paragrafach.

§ 6. 1. Lokalizacja i rozbudowa budynków oraz ich nadziemnych części jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszarów określonych na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalną linią zabudowy, z zastrzeżeniem innych ustępów niniejszego paragrafu i przepisów odrębnych.

2. Sposób lokalizacji budynków powinien uwzględniać:

- 1) utrzymanie określonej na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnej linii zabudowy, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się wykroczenie na odległość do 2 m od przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy: tarasami, schodami, podestami i podjazdami usytuowanymi na gruncie oraz zadaszeniami, okapami, wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru wyznaczonego linią zabudowy;
- 2) minimalna odległość linii zabudowy od granicy działki stanowiącej wydzielenie dla drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu miejscowego wynosi 5 m;
- 3) zapewnienie dostępu do dróg publicznych oraz do niezbędnych sieci uzbrojenia terenu.

3. Na obszarze planu miejscowego – z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących linii zabudowy i dopuszczeń wynikających z odrębnych przepisów – dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie nie może przekraczać wysokości określonej dla zabudowy na danym terenie, zaś na terenach dróg publicznych - z uwzględnieniem przepisów odrębnych - i dróg wewnętrznych 15 m.

5. Wysokość anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 30% wysokości tych budynków.

6. Regulacje określające formy dachów w zabudowie należy także stosować do zadaszonych obiektów budowlanych innych niż budynki.

7. Granica planu miejscowego stanowi granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

8. Na obszarze planu miejscowego dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych – w rozumieniu zgodnym z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego – właściwych dla obiektów budowlanych dopuszczonych ustaleniami niniejszej uchwały.

9. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia podstawowego: „KDZ”, „KDL” i „KDD” wyznacza się jako tereny przestrzeni publicznej, na których dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, pod warunkiem, że nie będzie kolidowała z funkcją komunikacyjną tych terenów.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 7. 1. Linia rozgraniczająca może stanowić równocześnie granicę nieruchomości przewidzianej do wydzielenia w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

2. Układ granic nieruchomości powstały w wyniku scalania i podziału ma umożliwić przeznaczenie, zabudowę i zagospodarowanie terenu zgodnie z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.

3. Dopuszcza się wydzielanie - w wyniku scalania i podziału nieruchomości - nowych działek dla dojazdów i dojazdów oraz dróg i sieci uzbrojenia terenu, w tym niewyznaczonych na rysunku planu miejscowego.

4. Określa się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz łączonej z funkcją usługową:

- a) minimalna powierzchnia działki - 750 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m,
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 10°;

2) dla innej zabudowy, niż wymieniona w pkt 1:

- a) minimalna powierzchnia działki - 50 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki - 10 m,
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 10°;

3) dla niewymienionych w pkt 1 i 2 obiektów:

- a) minimalna powierzchnia działki - 10 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki - 1 m,
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 10°.

Rozdział 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym granice i sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, nie określone w innych paragrafach

§ 8. 1. Na obszarze planu miejscowego zakazuje się lokalizacji:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 800 m²;
- 2) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć drogowych i infrastrukturalnych;
- 3) obiektów związanych ze skupem, magazynowaniem, przetwarzaniem, utylizacją, przeładunkiem, handlem odpadami.

2. Należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z sąsiedztwa sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach odrębnych.

3. Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów oraz formowania hałd i nasypów w sposób, który zagrażałby właściwemu funkcjonowaniu sieci uzbrojenia terenu oraz ograniczał do nich dostęp.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się w oparciu o istniejące ulice, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami „KDZ” i „KDL”, mające swoją kontynuację poza obszarem planu miejscowego.

2. Dopuszcza się realizowanie dostępu do działek za pomocą dróg publicznych i wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu miejscowego oraz dróg wewnętrznych, dojazdów oraz ciągów pieszych nie wydzielonych na rysunku planu miejscowego, pod warunkiem, że szerokość pasa drogowego dróg wewnętrznych, nie będzie mniejsza niż 5 m.

3. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych:

- 1) w pasach drogowych dróg publicznych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 2) na terenach dróg wewnętrznych;
- 3) na pozostałych terenach, na zasadach określonych w §3 ust. 2.

4. W granicach działek budowlanych ustala się następujący minimalny wskaźnik miejsc do parkowania dla pojazdów samochodowych:

- 1) 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
- 2) 1 miejsce parkingowe na lokal usługowy o powierzchni użytkowej do 50 m² i 1 miejsce parkingowe na każde kolejne rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej powyżej;
- 3) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 6 stanowisk parkingowych.

§ 10. 1. Dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz przebudowę dystrybucyjnych sieci uzbrojenia terenu oraz lokalizację obiektów zapewniających właściwe ich funkcjonowanie, o ile nie zostanie zakłócone przeznaczenie podstawowe terenu i nie zostaną naruszone przepisy odrębne.

2. W zakresie sytuowania nowych przewodów sieci uzbrojenia terenu dopuszcza się wyłącznie podziemną infrastrukturę o charakterze dystrybucyjnym: wodociągową, kanalizacyjną, gazową niskiego i średniego ciśnienia, elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia, ciepłą, teletechniczną i telekomunikacyjną, z wyłączeniem odcinków przyłączeniowych, które łączą się na lub nad powierzchnią gruntu oraz odcinków w rejonach, w których warunki gruntowe i ukształtowanie powierzchni uniemożliwia prowadzenie sieci pod ziemią.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż jak dla mikroinstalacji innych niż wykorzystujące energię wiatru oraz biomasy.

4. Obsługę obszaru planu miejscowego w zakresie infrastruktury technicznej oraz warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym określa się następująco:

- 1) podłączenie sieci uzbrojenia terenu dopuszczonych na obszarach planu miejscowego do zewnętrznych systemów infrastruktury technicznej może nastąpić pod warunkiem, że nie będzie to powodowało zagrożenia dla właściwego funkcjonowania tych systemów;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub własnych ujęć na zasadach określonych przez przepisy odrębne;
- 3) ścieki należy kierować do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie do oczyszczalni ścieków; w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, należy postępować z nimi w inny sposób określony przez przepisy odrębne;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować w oparciu o sieć dystrybucyjną – średniego i/lub niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe – odpowiednio do potrzeb;
- 5) zaopatrzenie w gaz może być realizowane poprzez podłączenie do sieci gazowej;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą może być realizowane w oparciu o sieci ciepłownicze, a także o instalacje, które nie naruszają przepisów odrębnych;
- 7) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały;
- 8) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarowywać zgodnie z odrębnymi przepisami, przy uwzględnieniu poniższego:
 - a) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu,

b) do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub zbiorników wodnych dopuszcza się odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w lit. a, nie było możliwe.

5. W zakresie wskaźników zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej ustala się, że wszystkie mieszkania winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną i wodę, a także do odbioru ścieków bytowych, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 8.

Stawka procentowa, 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

§ 11. Na obszarze planu miejscowego ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenów o symbolu „1MW-U” i „3MW”, dla pozostałych 0%.

Rozdział 9.

Przepisy szczegółowe

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem klasy przeznaczenia „**MW**” ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi, wyłącznie w kondygnacji parteru.

2. Ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

1) maksymalna wysokość:

a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- na terenach o symbolu „1MW” i „3MW” - nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych oraz 17,00 m,
- na terenie o symbolu „2MW” - nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych oraz 20,00 m,

b) budynku gospodarczego lub budynku będącego garażem – 5,00 m;

2) dachy płaskie w tonacji zbliżonej do naturalnego koloru ceramiki, matowe czarne, brązowe, szare lub pokryte zielenią;

- 3) elewacje budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi pokryte tynkiem, niebarwionym kamieniem naturalnym, cegłą; dopuszcza się - inne niż okładziny typu siding - sztuczne okładziny imitujące wymienione materiały;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale 0,01 - 2,0;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem klasy przeznaczenia „**MW-U**” ustala się przeznaczenie podstawowe - **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług**, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego oraz usług handlu hurtowego.

2. Ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

- 1) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych oraz 17,00 m,
 - b) zabudowy usługowej – nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz 10,00 m
 - c) budynku gospodarczego oraz budynku będącego garażem – 5,00 m;
- 2) na terenie o symbolu „1MW-U” - budynki kryte dachem płaskim lub o kącie nachylenia połaci do 30°;
- 3) na terenie o symbolu „2MW-U” :
 - a) budynki o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej kryte dachem płaskim;
 - b) budynki o funkcji usługowej kryte dachem płaskim lub o kącie nachylenia połaci do 30°;
- 4) pokrycia w tonacji zbliżonej do naturalnego koloru ceramiki, matowe czarne, brązowe, szare lub pokryte zielenią; dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób, z zastrzeżeniem, że dla wszystkich budynków usytuowanych na działce obowiązuje ten sam kąt nachylenia połaci oraz materiałów pokryciowy;
- 5) elewacje budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi pokryte tynkiem, niebarwionym kamieniem naturalnym, cegłą; dopuszcza się - inne niż okładziny typu siding - sztuczne okładziny imitujące wymienione materiały;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej;

- 7) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale 0,01 - 2,5;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem „**KOG**” ustala się przeznaczenie podstawowe - **teren garażu.**

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku - 40 m²,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 5,00 m;
- 3) budynki kryte dachem o kącie nachylenia połąci do 10⁰;
- 4) pokrycia dachowe matowe w tonacji zbliżonej do naturalnego koloru ceramiki, czarne, brązowe lub szare lub pokryte zielenią;
- 5) elewacje budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi pokryte tynkiem, niebarwionym kamieniem naturalnym, cegłą lub drewnem; dopuszcza się - inne niż okładziny typu siding - sztuczne okładziny imitujące wymienione materiały;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy 100% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy, w przypadku realizacji zabudowy w przedziale 0,01 - 1,0;
- 8) dopuszcza się 0% udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem klasy przeznaczenia „**ZP**” ustala się przeznaczenie podstawowe - **teren zieleni urządzonej.**

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem klasy przeznaczenia „**KDZ**” ustala się przeznaczenie podstawowe - **teren drogi publicznej zbiorczej.**

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się wiaty przystankowe i zatoki autobusowe.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem klasy przeznaczenia „**KDL**” ustala się przeznaczenie podstawowe: **teren drogi publicznej lokalnej.**

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się wiaty przystankowe i zatoki autobusowe.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem klasy przeznaczenia „**KDD**” ustala się **przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej dojazdowej.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się z uwzględnieniem przepisów odrębnych szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem klasy przeznaczenia „**KR**” ustala się przeznaczenie: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej.**

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz miejsc parkingowych w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną tego terenu.

Rozdział 10. Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

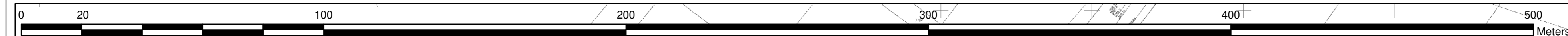
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

MIASTO DZIERŻONIÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY ULICY KORCZAKA W DZIERŻONIOWIE



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Dzierżonowa
z dnia 30 grudnia 2024 r.



Mapa zasadnicza w postaci rastrowej: Licencja nr GK.6642.4.23.2020_0202_P
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: ETRS_1989_UWPP_2000_PAS_6

LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

SYMBOLE PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO

- MW** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MW-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- KDZ** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- KDL** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KDD** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KOG** TEREN GARAŻU
- ZP** TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ



LEGENDA SUIKZP DZIERŻONIOWA

- | TERENY KOMUNIKACJI: | |
|--|--|
| KDZp | TERENY DROG PUBLICZNYCH GŁÓWNYCH PROJEKTOWANYCH |
| KDG | TERENY DROG PUBLICZNYCH GŁÓWNYCH |
| KDZ | TERENY DROG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH |
| KDL | TERENY DROG PUBLICZNYCH LOKALNYCH |
| KK | TERENY KOŁEJOWE |
| TI | TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ |
| TERENY NIEZURBANIZOWANE I NIEZABUDOWANE (N-URB): | |
| ZC | TERENY CMENTARZY |
| ZP | TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ |
| ZN | TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ |
| ZD | TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH |
| R | TERENY ROLNE Z ZAKAZEM ZABUDOWY |
| W | TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH |
| TERENY ZURBANIZOWANE I ZABUDOWANE (Z-URB): | |
| SC | TERENY ZABUDOWY WIELOKĄSOWEJ CENTRUM DZIERŻONÓWA |
| MU | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ |
| MW | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI |
| MS | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI |
| MN | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NISKIEJ INTENSYWNOŚCI |
| MW | TERENY REZERWY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NISKIEJ INTENSYWNOŚCI |
| MNw | TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I ZAGRODOWEJ W TERENACH ROLNYCH |
| U | TERENY USŁUG |
| UC | TERENY USŁUG I HANDLU O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000m ² |
| US | TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI |
| UP | TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ |
| TPN | TERENY PLANOWANYCH PRZEKształceń ZABUDOWY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NA ZABUDOWE MIESZKANIOWO-USŁUGOWE |

WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DZIERŻONIOWA
Przyjęte UCHWAŁĄ NR XXXIX/355/22
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA
z dnia 28 lutego 2022 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Dzierżoniowa
z dnia 30 grudnia 2024 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 2024 r. poz. 1130) 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 4 do 28 października 2024 r., z możliwością składania uwag do dnia 15 listopada 2024 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Dzierżoniowa
z dnia 30 grudnia 2024 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 2024 r. poz. 1130) rozstrzyga się, co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu Gminy Miejskiej Dzierżoniów, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno – prywatnym.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
.....
Rady Miejskiej Dzierżoniowa
z dnia 30 grudnia 2024 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 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Dzierżoniowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Korczaka w Dzierżoniowie.

1. Cel i skutki podjęcia uchwały.

Projekt planu został sporządzony w związku z uchwałą nr XVII/147/20 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 6 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Korczaka w Dzierżoniowie. Z obszaru wskazanego w ww. uchwale, o powierzchni ok. 9 ha, obecnie projektem planu objęto obszar o powierzchni około 6 ha położony w pobliżu osiedla Różanego i osiedla Młodych. Plan dla pozostałego obszaru, o powierzchni ok. 3 ha, zostanie sporządzony w późniejszym terminie z uwagi na obecny brak możliwości ukształtowania układu komunikacyjnego.

Z uwagi na brak na przedmiotowym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, celem projektu planu jest przede wszystkim ustalenie zasad realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej nawiązującej w sposób harmonijny do zabudowy na terenach sąsiednich, utrzymanie terenu zieleni parkowej oraz wyznaczenie odpowiedniej obsługi komunikacyjnej. Plan miejscowy, po wejściu w życie, stanie się aktem prawa miejscowego.

2. Aktualny stan faktyczny i prawny.

Obszar objęty projektem planu jest częściowo zagospodarowany. Istniejącą zabudowę stanowi: zespół garaży oznaczony na rysunku symbolem 1KOG oraz dwa tereny zabudowane budynkami wielorodzinnymi, oznaczone na rysunku symbolami 1MW i 2MW. Ponadto zagospodarowany jest obszar parku, oznaczony na rysunku symbolem ZP. Na pozostałym obszarze objętym projektem planu przewiduje się realizację nowej zabudowy wielorodzinnej oraz usługowej, nawiązującej zarówno funkcją, jak i skalą do zabudowy zlokalizowanej na terenach sąsiednich (tereny 3MW oraz 1MW-U i 2MW-U). Dodatkowo w projekcie wyznaczono nowy układ komunikacyjny (droga 1KDD) zapewniający właściwe warunki skomunikowania nowej zabudowy i połączenia z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

Wraz z projektem nowego 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 4 do

28 października 2024 r., z terminem wnoszenia uwag do 15 listopada. Dnia 15 października odbyła się dyskusja publiczna. Do projektu planu w wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag.

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, a jej wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. W przypadku omawianego dokumentu dla terenów oznaczonych symbolami 1KOG oraz 1MW i 2MW 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 1MW-U oraz 3MW ustalono stawkę na poziomie 30% ze względu na możliwy wzrost wartości nieruchomości 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 (Dz.U. z 2024 r., poz. 1112), stwierdza się, iż w uchwale miejscowego planu uwzględniono: – ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, – opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego wyrażoną w postanowieniu nr ZNS.9022.3.1.5.2024.UC z dnia 8 lipca 2024 r., – opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu wyrażoną w piśmie nr WSI.410.213.2024.KM z dnia 9 lipca 2024 r.

Projektowanie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne zawarte w przedkładanym projekcie planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa.

3. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym.

Dotychczas na terenie objętym sporządzanym miejscowym planem brak było 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 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.