

**Projekt**

z dnia [.....]

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA**

z dnia 26 czerwca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami: Kilińskiego,  
Ciepłowniczą, Pieszycą, Zachodnią, Strefową oraz granicą Dzierżoniowa  
z Pieszycami**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w związku z § 1 uchwały nr XLIV/404/22 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 29 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami: Kilińskiego, Ciepłowniczą, Pieszycą, Zachodnią, Strefową oraz granicą Dzierżoniowa z Pieszycami, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami: Kilińskiego, Ciepłowniczą, Pieszycą, Zachodnią, Strefową oraz granicą Dzierżoniowa z Pieszycami, o powierzchni 33,55 ha, zwany dalej „planem miejscowym”.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

3. Następujące oznaczenia na rysunku planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole określające przeznaczenie terenu.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu miejscowego, nie wymienione w ust. 3, nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.

5. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, w planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **§ 2.** Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

- 1) symbol – oznaczenie terenu, w którym kolejno:
  - a) litery oznaczają przeznaczenie terenu,
  - b) liczby przed literami oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze objętym planem miejscowym;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia na rysunku planu miejscowego ograniczająca tę część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym: budowli, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2 m;
- 3) powierzchnia zabudowy – zajęta powierzchnia terenu wyznaczona w rzucie przez zewnętrzne krawędzie zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym, do powierzchni tej nie wlicza się części obiektów budowlanych niewystających ponad powierzchnię terenu a także ramp i schodów zewnętrznych oraz występów dachowych;

- 4) działalność nieuciążliwa dla otoczenia – wszelka działalność, której uciążliwość nie wykracza poza granice działek budowlanych, na których działalność ta jest zlokalizowana;
- 5) uciążliwość – zjawiska lub stany szkodliwe dla ludzi i utrudniające ich funkcjonowanie, szczególnie w postaci przekroczenia norm dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, gruntu i wody;
- 6) przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie, z zastrzeżeniem przepisów zawartych w rozdziale 2;
- 7) przeznaczenie uzupełniające i towarzyszące – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 8) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć:
  - a) w przypadku budynków – pionową odległość liczoną od średniego poziomu terenu przy elewacji frontowej budynku do najwyższego punktu pokrycia dachowego,
  - b) w przypadku obiektów budowlanych, nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie – pionową odległość od poziomu gruntu przy najniższej położonej części tego obiektu do najwyższego punktu tego obiektu, przy czym, jeżeli na tym obiekcie zamontowane są urządzenia lub inne elementy, to należy brać pod uwagę najwyższy punkt tego zespołu.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczonych stosownymi symbolami:

- 1) U-P – teren usług lub produkcji;
- 2) IE – teren energetyki;
- 3) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 4) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 5) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 6) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 7) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 8) KP – teren komunikacji pieszo – jezdnej.

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg wskazano na rysunku planu miejscowego;

- 2) dla nowych budynków zachowanie odległości nie mniejszej niż 5 m od granic dróg wewnętrznych niewydzielonych w planie miejscowym;
- 3) wzdłuż wyznaczonych cieków wodnych, po obydwu stronach, ustala się zachowanie pasa o szerokości minimalnej 4,0 m wolnego od zabudowy, służącego prawidłowej eksploatacji cieków;
- 4) dopuszcza się przebudowę oraz remonty zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu miejscowego, należącej do innej kategorii przeznaczenia terenu niż ustalona dla poszczególnych terenów lub niespełniającej wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w planie miejscowym;
- 5) o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie ustalono inaczej, obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy dla budowli, nie będących budynkami – 25 m, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli określona w pkt 5 lub w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie dotyczy budowli służących łączności publicznej;
- 7) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na terenach inwestycyjnych dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla całego obszaru objętego granicami planu miejscowego wprowadza się zakaz przekraczania standardów emisyjnych oraz standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego prowadzoną działalnością;
- 3) dla wszystkich podmiotów prowadzących działalność, zlokalizowanych w granicach planu miejscowego ustala się nakaz stosowania dostępnych technologii ograniczających emisję odorów;
- 4) w celu ochrony wód podziemnych oraz gruntu przed zanieczyszczeniem wprowadza się obowiązek stosowania dostępnych technologii i zabezpieczeń izolujących potencjalne lub rzeczywiste ogniska zanieczyszczeń;
- 5) cieki i rowy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu miejscowego podlegają przepisom odrębnym;
- 6) wprowadza się zakaz lokalizowania nowych podmiotów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, dopuszcza się dla istniejących w dniu wejścia w życie podmiotów, prowadzących działalność

o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych na dotychczasowych zasadach, postępowanie należy prowadzić w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;

- 7) zakazuje się zagospodarowania i użytkowania terenów na cele związane z prowadzeniem działalności w zakresie gospodarowania odpadami w tym: unieszkodliwianiem, zbieraniem, transportem, przetwarzaniem odpadów oraz lokalizowania składowisk odpadów;
- 8) na wszystkich terenach oznaczonych symbolem U-P należy dążyć do utworzenia enklaw trwałych nasadzeń zieleni towarzyszącej, w celu zminimalizowania potencjalnego negatywnego ich oddziaływania.

**§ 6.** W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) na wszystkich terenach nasadzenia zieleni wyłącznie gatunkami właściwymi dla lokalnych uwarunkowań siedliskowych i geograficznych;
- 2) na terenach przeznaczonych w planie miejscowym na cele inwestycyjne obowiązuje następująca kolorystyka dachów: czerwienie, brązy i szarości.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się: wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskanym w trakcie prowadzenia prac ziemnych lub odkrytym przypadkowo podlegają ochronie prawnej, postępowanie należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 8.** W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako tereny publiczne wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem KDZ i KDD;
- 2) dla terenów, o których mowa pkt 1:
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, lokalizację:
    - zieleni,
    - budowli takich jak kiosk lub wiata przystankowa, których wysokość nie może przekraczać 4 m,
    - miejsc odpoczynku.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach odrębnych, w tym

związane z przebiegiem linii energetycznych wysokich i średnich napięć oraz gazociągu średniego ciśnienia;

- 2) przy planowaniu nowej zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić niezbędne pasy technologiczne dla linii napowietrznych SN 20 kV – 14 m (po 7 m od osi linii);
- 3) w wyznaczonych na rysunku planu miejscowego oraz wynikających z przepisów odrębnych strefach oddziaływania sieci infrastruktury technicznej ogranicza się lokalizację budynków, nasadzeń zieleni wysokiej i krzewów oraz zagospodarowania utrudniającego prawidłową eksploatację sieci;
- 4) ograniczenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 obowiązują do czasu usunięcia sieci uzbrojenia terenu a w przypadku napowietrznej linii elektroenergetycznych do czasu jej skablowania.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów ustala się parametry działek:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z możliwością odchylenia maksymalnie o 30°;
- 2) minimalne powierzchnie działek – 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalne szerokości frontów działek – 20 m;
- 4) minimalna szerokość dla dróg wewnętrznych – 6 m.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami ZN i WS.

**§ 12. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się obsługę i powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi, wymienione w ust. 2 oraz niewydzielone drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 6 m.

2. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg:

- 1) 1KDZ i 2KDZ – drogi publiczne w klasie zbiorczej o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszej niż 15 m;
- 2) KDD – droga publiczna w klasie dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszej niż 10 m;
- 3) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszej niż 8 m;

- 4) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszej niż 5 m,
3. Na terenie oznaczonym symbolem KP dopuszcza się zielenią towarzyszącą;
4. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- 1) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla funkcji usługowych;
  - 2) 1 miejsce na 3 zatrudnionych w zabudowie produkcyjnej i magazynowej oraz infrastruktury technicznej;
  - 3) na obszarach i terenach innych niż drogi publiczne, strefy zamieszkania i strefy ruchu, ustala się liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości – 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych.
5. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 4 należy urządzić:
- 1) w formie: placów postojowych, garaży wbudowanych lub wolnostojących, jedno lub wielostanowiskowych;
  - 2) w granicach terenu, na którym zlokalizowane są lokale i obiekty, dla których ilość tych miejsc jest liczona.
6. W przypadku działek zabudowanych przed dniem wejścia w życie planu miejscowego dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w ilości mniejszej niż określona w ust. 4.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dla infrastruktury pełniącej funkcję przesyłową – dopuszczenie przebudowy oraz remontów obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu na całym obszarze objętym planem miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną – dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy oraz lokalizowanie obiektów liniowych i sieci uzbrojenia, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 3) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym, przy uwzględnieniu parametrów spójnych z parametrami układu zewnętrznego;
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków:

- a) bytowo-komunalnych ustala się odprowadzenie ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
  - b) przemysłowych do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - c) w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci dopuszcza się rozwiązania indywidualne, zgodne z wymogami przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych - wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w obrębie terenu inwestycji oraz w oparciu o wymogi ustalone w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) z dostępnej gazowej sieci dystrybucyjnej doziemnej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych sieci ciepłowniczych,
  - b) dopuszcza się stosowanie rodzajów paliw i instalacji, w których następuje spalanie, zgodne z ustaleniami aktów prawa miejscowego;
- 10) dostęp do usług telekomunikacyjnych za pomocą kablowej lub radiowej sieci telekomunikacyjnej;
- 11) w zakresie melioracji dopuszcza się realizację nowych odcinków rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
- 12) w zakresie gospodarki odpadami należy postępować zgodnie z ustaleniami aktów prawa miejscowego oraz w oparciu o przepisy odrębne;
- 13) w zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii ustala się:
- a) na terenach wymienionych w § 11 obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,
  - b) na pozostałym obszarze dopuszcza się realizację instalacji służących do produkcji energii ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem wolnostojących o mocy większej niż określona w obowiązujących przepisach oraz z wyjątkiem instalacji wiatrowych oraz instalacji wykorzystujących biomasę lub biogaz.



## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla poszczególnych terenów**

**§ 14.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od 1U-P do 5U-P – tereny zabudowy usług lub produkcji ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa i produkcyjna:
  - a) usługi – przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące działalności usługowej z wyłączeniem usług zdrowia, nauki i edukacji, kultury, hotelarstwa i kultu religijnego,
  - b) handel hurtowy i logistyka,
  - c) produkcja i magazynowanie – przez co rozumie się tereny zabudowy służącej działalności z zakresu produkcji, przetwórstwa a także działalność handlową i administracyjną bezpośrednio związaną z podstawową działalnością;
- 2) przeznaczenie uzupełniające i towarzyszące:
  - a) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
  - b) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe,
  - c) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości;
- 3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 15%,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej - 1,
  - c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej - 0,001,
  - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 0,7;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków - 16 m,
  - b) dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycia dachów,
  - c) pozostałych gabarytów nie ustala się.

**§ 15.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1IE, 2IE i 3IE – tereny elektroenergetyki ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – budynki, budowle i urządzenia infrastruktury technicznej związanej z dystrybucją energii elektrycznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające i towarzyszące:

- a) budynki gospodarcze, administracyjne i socjalne związane z prowadzoną działalnością,
  - b) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i zespoły parkingowe,
  - c) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości;
- 3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej - 1,
  - b) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej - 0,001,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - 10%,
  - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 0,75;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków 16 m,
  - b) dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycia dachów,
  - c) pozostałych gabarytów nie ustala się.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem ZN ustala się przeznaczenie – teren zieleni naturalnej, na którym obowiązuje zakaz zabudowy, dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych, lokalizację:

- 1) zieleni;
- 2) budowli takich jak kiosk lub wiata przystankowa, których wysokość nie może przekraczać 4 m;
- 3) miejsc odpoczynku.

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od 1WS i 2WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe z zakazem zabudowy;
- 2) dopuszcza się:
  - a) regulacje, przebudowy koryta lub zarurowanie,
  - b) obiekty liniowe oraz infrastruktura techniczna prowadzone wyłącznie w poprzek terenów, niewymagające zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
  - c) mosty oraz obiekty i urządzenia hydrotechniczne.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

**§ 18.** Ustala się stawki procentowe, na podstawie których nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów w wysokości 0%.

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

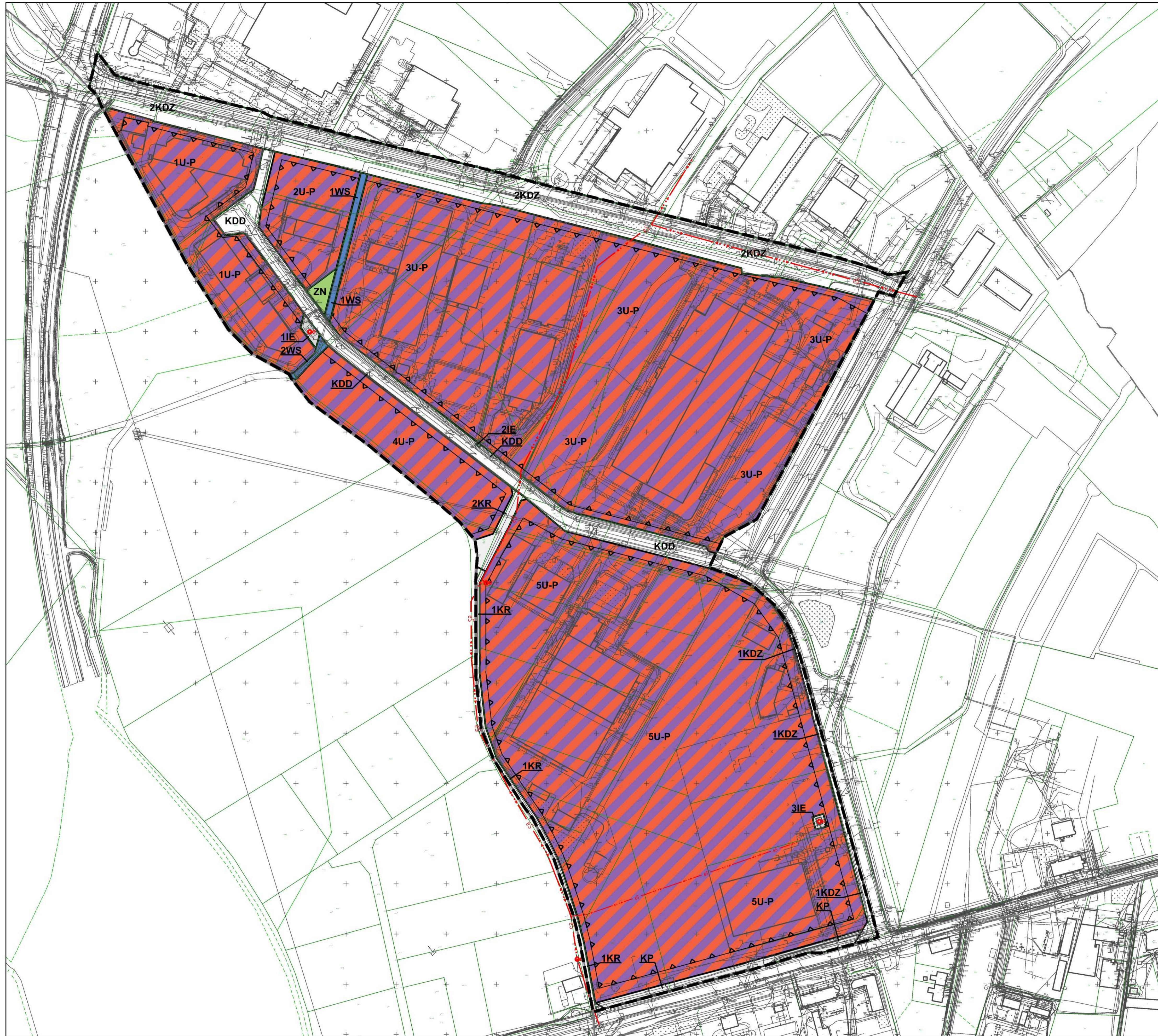
**§ 20.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz publikacji na stronie internetowej miasta Dzierżoniów.

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

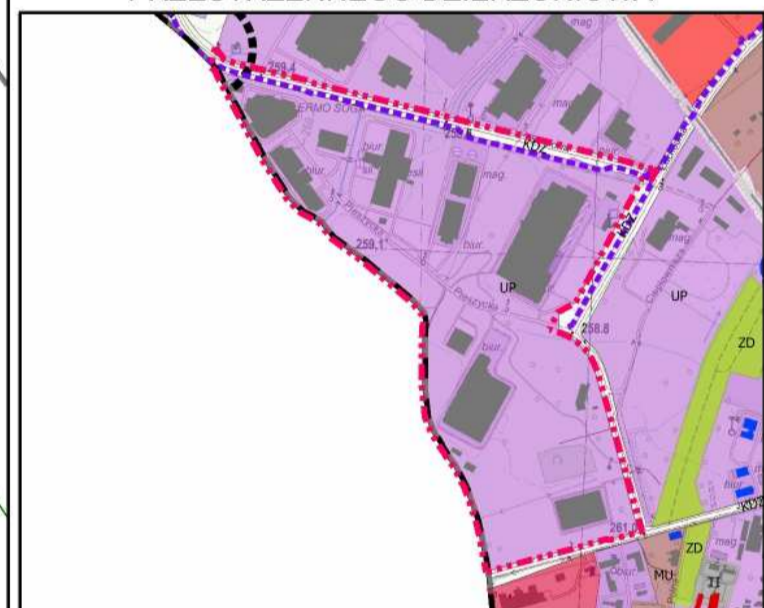
**§ 22.** Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach jej obowiązywania, tracą moc:

- 1) uchwała nr XLV/301/01 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 29 stycznia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w zachodniej części miasta Dzierżoniowa (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2001 r., nr 33, poz. 336);
- 2) uchwała nr XLIV/425/06 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 23 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w zachodniej części Dzierżoniowa (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2006 r., nr 275, poz. 4173);
- 3) uchwała nr XVII/111/07 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 26 listopada 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obwodnic Dzierżoniowa (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2008 r., nr 41, poz. 532);
- 4) uchwała nr XXXVII/254/13 z 24 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulic Kilińskiego, Ciepłowniczej i Pieszyckiej w Dzierżoniowie (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2013 r. poz. 5943).





WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DZIERŻONIOWA



uchwała nr XXXIX/355/22  
Rady Miejskiej Dzierżonowa z dnia 28 lutego 2022 r.

--- granice obszaru objętego planem miejscowym  
**LEGENDA STUDIUM:**  
--- STREFA WĘZŁA LUB SKRZYŻOWANIA ŚLADÓW KOMUNIKACYJNYCH, W GRANICACH KTÓREJ DOPUSZCZA SIĘ PRZEJAZDOWE LUB ROZBUDOWE  
--- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH  
--- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ

**LEGENDA**

**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:**  
--- granice opracowania planu miejscowego  
--- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania  
--- nieprzekraczalne linie zabudowy

**SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:**  
U-P teren usług lub produkcji  
IE teren elektroenergetyki  
ZN teren zieleni naturalnej  
WS teren wód powierzchniowych śródlądowych  
KDZ teren drogi zbiorczej  
KDD teren drogi dojazdowej  
KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej  
KP teren komunikacji pieszo-rowerowej

**SYMBOLE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:**  
--- istniejące linie elektroenergetyczne SN 20kV  
--- istniejące stacje transformatorowe  
--- granice obrębów ewidencyjnych  
--- granice gminy

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami: Kilińskiego, Ciepłowniczą, Pieszycą, Zachodnią i Strefową oraz granicą Dzierżonowa z Pieszycami.**

**INFORMACJE O MAPIE**  
LICENCJA:  
GK 6642.4.20.2022\_0202\_P  
wydana przez: Starostę Dzierżonowskiego  
dnia: 20.09.2022 r.  
**ŹRÓDŁO:**  
Mapa zasadnicza pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

**SKALA 1:2000, układ 2000 - strefa 6**  
25 0 25 50 100 150 m





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA  
z dnia 26 czerwca 2023 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 2023 r. poz. 977) 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 28 kwietnia do 19 maja 2023r. z możliwością składania uwag do 2 czerwca 2023r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA  
z dnia 26 czerwca 2023 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 2023 r. poz. 977) 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 26 czerwca 2023 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 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**

## Uzasadnienie

**do projektu uchwały Rady Miejskiej Dzierżoniowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami: Kilińskiego, Ciepłowniczą, Pieszycką, Zachodnią, Strefową oraz granicą Dzierżoniowa z Pieszcami.**

Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu, a w konsekwencji również jego uchwalenia jest zmiana ustaleń obowiązującego planu miejscowego, umożliwiająca działającym na tym obszarze podmiotom rozwoju, doprecyzowanie zakresu sposobu użytkowania obiektów i terenów, szczególnie w zakresie dopuszczalnych oddziaływań na środowisko. Dotychczasowe opracowania, pomimo generalnych kierunków dla obszaru specjalnej strefy ekonomicznej ograniczały potencjalne warunki dla rozwoju działalności gospodarczej i ich dopuszczalnych ewentualnych oddziaływań środowiskowych. Wprowadzenie projektu planu nie likwiduje całkowicie nałożonych barier, jednakże odsyła do przepisów odrębnych i konieczności spełnienia podstawowych wymagań, wynikających ze sporządzonych opracowań środowiskowych i zastosowania wszelkich dostępnych technologii ograniczających negatywne skutki działalności.

Ustalenia w planie miejscowym odpowiadają wymaganiom art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 ustalono przedmiotową stawkę na poziomie 0% dla wszystkich terenów, ponieważ jego ustalenia nie zmieniają aktualnego użytkowania terenu a dla nieruchomości niezabudowanych najbardziej prawdopodobnym przeznaczeniem jest przeznaczenie usługowe lub produkcyjne. Wartość nieruchomości w granicach miejscowego planu nie ulegnie obniżeniu. Nie zostanie także ograniczone korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób. Wobec powyższego nie wystąpią również okoliczności zapisane w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie roszczeń finansowych z tego tytułu. Nie ma zatem podstaw do wszczynania procedur szacunkowych i powstawania dodatkowych kosztów po stronie gminy.

**1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp).** Spełnienie wymogów ww. przepisów, polegające na uwzględnieniu:



1) **wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** - zostało spełnione przez regulacje projektu planu dotyczące ustalenia przeznaczeń terenów, zasad zabudowy i kształtowania terenu, w tym w szczególności ustalenia dotyczące linii zabudowy, wysokości zabudowy. Ustalenia te zawarte zostały w części tekstowej i graficznej projektu planu. Na rysunku planu określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy. Dobór przeznaczeń ustalonych w planach został dokonany na podstawie inwentaryzacji stanu istniejącego i ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wyznaczającego kierunki rozwoju obszarów;

2) **walorów architektonicznych i krajobrazowych** - zostało spełnione w szczególności przez ustalenia dla terenów oraz zasady kształtowania zabudowy;

3) **wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** - zostało spełnione w szczególności przez ustalenia dotyczące ustalenia wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej. W obszarze planu występują enklawy gruntów rolnych, objętych szczególną ochroną, przy czym wszystkie grunty położone są w granicach miasta Dzierżoniowa, w związku z czym nie występuje potrzeba uzyskania stosownych zgód rolnych.

4) **wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - zostało spełnione w szczególności przez ustalenia zawarte w §9. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury;

5) **wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** - zostało spełnione w szczególności poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiającą prawidłową dostępność terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami;

6) **walorów ekonomicznych przestrzeni** - zostało spełnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego wykorzystania terenu.

7) **prawa własności** - ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z największym możliwym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych, bez naruszania granic własności;

8) **potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa** – poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9) **potrzeb interesu publicznego** – w obszarze brak terenów realizacji celu publicznego, jednakże rozwój oferty usługowej w granicach miasta uznaje się za cel służący społeczności lokalnej;

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §14 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi. W obszarze planu nie występują sieci przesyłowe;

11) **zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej miasta, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły wnioski ze strony społeczeństwa. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez zamieszczenie ogłoszenia w prasie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej miasta o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach od 28 kwietnia do 19 maja 2023 r., z terminem składania uwag do 2 czerwca. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Miasta, w dniu 9 maja 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi;

12) **zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §14 dotyczące zaopatrzenia w wodę.

## **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp).**

Spełnienie wymogów przytoczonego przepisu, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu opracowuje się prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonuje się oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza jest opracowana zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na potrzeby projektu planu została przygotowana również prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

**3. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 uopizp**, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego** - zostało spełnione w wyniku przeznaczenia terenów pod zabudowę, wszystkie tereny znajdują się w obszarze miasta i ich zabudowanie poprawia wykorzystanie istniejącej infrastruktury drogowej miasta, w tym publicznego transportu zbiorowego;

2) **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu** – patrz pkt 1;

3) **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów** - zostało spełnione ze względu

na fakt, iż teren położony jest przy wykształconych ciągach komunikacyjnych umożliwiającym przemieszczanie się pieszych i rowerzystów; W projekcie planuje się również połączenia drogowe, które obsługiwać będą nowa zabudowę;

**4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ład przestrzennego**

- zostało spełnione poprzez wykorzystanie terenów zainwestowanych pod zabudowę kubaturową i zapewnienie współczynników powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową;

**4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.**

W dniu 24 września 2018 r. Rada Miejska Dzierżoniowa przyjęła uchwałę nr XLVIII/359/18 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa. W przytoczonej uchwale Rada Miejska stwierdza, że wszystkie obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego zachowują w całości aktualność. Opracowanie niniejszego planu nie zostało podyktowane nieaktualnością planów miejscowych, lecz potrzebami ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu.

**5. Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminny.**

Należy stwierdzić, iż w stosunku do obecnie obowiązującego stanu prawnego część terenów uzyskała nieco bardziej atrakcyjne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, niemniej jednak nie prognozuje się istotnego wzrostu wartości nieruchomości. Brak jest również potrzeby inwestycji finansowanych z budżetu miasta, dlatego wpływ na budżet powinien być neutralny lub dodatni, z uwagi na pojawienie się nowych budynków i podatków z tym związanych.

**6. Rozdzielnik.**

- 1) Odbiorcy zewnętrzni: nie dotyczy,
- 2) Odbiorcy wewnętrzni: KRM - 1 egz., PA - 3 egz.