

Projekt

z dnia [.....]

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA**

z dnia 24 lutego 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Świdnickiej,
Sowiogórskiej i obwodnicy Dzierżoniowa**

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, 1572, 1907 i 1940) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) oraz w związku z § 1 uchwały nr LXIII/570/24 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Świdnickiej, Sowiogórskiej i obwodnicy Dzierżoniowa, 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 położonego w rejonie ulic Świdnickiej, Sowiogórskiej i obwodnicy Dzierżoniowa o powierzchni ok. 14,6 ha, zwany dalej „planem”.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

§ 2. W oparciu o art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na niewystępowanie problematyki w obszarze planu, nie określa się: obszarów i obiektów ochrony przyrody, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo – literowym;
- 2) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób przeznaczenia i zagospodarowania działki budowlanej;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć klasę przeznaczenia uzupełniającego (klasy przeznaczeń uzupełniających), oznaczającą przeznaczenie inne niż przeznaczenie terenu zdefiniowane w pkt 2, które zajmuje mniej niż 50% powierzchni całkowitych wszystkich obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych albo mniej niż 50% powierzchni całkowitych działek w przypadku terenów nie przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie mogą być wysunięte nadziemne części budynku, z wyłączeniem: schodów, ramp wejściowych, werand i podcieni, wykuszy, balkonów, tarasów, ryzalitów, gzymsów, okapów, docieplenia zewnętrznego wraz z tynkiem wykonanego na istniejących budynkach, ganków, wiatrołapów wysuniętych przed linię do 1,5 m;
- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
- 5) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć w szczególności: sieci podziemne, naziemne lub nadziemne, urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb użytkowników nieruchomości;

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów:
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNS – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - c) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - d) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - e) U – teren usług,
 - f) UH-UL – teren usług handlu lub usług rzemieślniczych,
 - g) KDR – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
 - h) KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - i) KDL - teren drogi lokalnej,
 - j) KDD - teren drogi dojazdowej,
 - k) KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - l) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - m) ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej;

2. Rysunek planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne elementów mających charakter informacyjny: linie wymiarowe z wartościami wyrażonymi w metrach.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne obowiązujące na obszarze planu

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

- 1) nakazuje się:
 - a) realizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - b) realizację zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem wymogów dla osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności rozwiązań ułatwiających poruszanie się oraz zasad projektowania uniwersalnego;
 - c) kształtowanie wysokości zabudowy:
 - wysokość budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w rozdziale 3,
 - pozostałe obiekty budowlane – nie więcej niż 20 m;

2) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy zabudowy istniejącej, która powodowałaby przekroczenie parametrów lub gabarytów ustalonych w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 3;

3) dopuszcza się:

a) zachowanie, a także przebudowę, odbudowę i zmianę sposobu użytkowania zabudowy istniejącej, której gabaryty budynków, wysokość zabudowy, rodzaj dachu, linie zabudowy lub wskaźniki zagospodarowania terenu są inne niż określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów w Rozdziale 3,

b) elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania terenów o ustalonych przeznaczeniach podstawowych i dopuszczalnych, w szczególności:

- dojazdy,
- ścieżki rowerowe i ciągi piesze,
- miejsca postojowe w ilości odpowiadającej wskaźnikom ustalonym w §9,
- infrastrukturę techniczną,
- różne formy zieleni,
- obiekty małej architektury.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska ustala się:

1) zakazuje się zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego, w tym lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii;

2) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

3) 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.

2. W zakresie ochrony przed hałasem ochronie podlegają tereny, nieruchomości i działki, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, do których należą tereny oznaczone symbolami: MN, MNS, MW, MN-U.

3. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się:

1) ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, zadrzewień i zakrzewień,

z dopuszczeniem działań wynikających z ustawy o ochronie przyrody oraz ustawy Prawo wodne;

2) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej niekolidującej z planowanym sposobem zagospodarowania terenów.

§ 7. W obszarze planu nie wyznacza się obszarów i obiektów podlegających ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. W obszarze planu nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 9. 1. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem prowadzenia sieci przez tereny o innych przeznaczeniach, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenu;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością modernizacji, rozbudowy, przebudowy, likwidacji, wymiany oraz zmiany ich przebiegu;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych, nie wymienionych w ust. od 2 do 7, sieci, w szczególności telekomunikacji, telewizji kablowej, instalacji alarmowych, antenowych, światłowodowych, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 4) w przypadkach planowania jakichkolwiek prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej, zachowanie obowiązujących odległości od pozostałych elementów uzbrojenia terenu i zagospodarowania według przepisów odrębnych;
- 5) zakazuje się realizacji obiektów wytwarzających energię z wiatru oraz wytwarzających biogaz (instalacji przetwarzających biomasę i wytwarzających biogaz, w tym biogaz rolniczy);

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb użytkowych i przeciwpożarowych;
- 3) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, zapewniających skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady dotyczące odprowadzania ścieków: odprowadzanie ścieków poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji miejskiej,

4. Ustala się następujące zasady dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) retencjonowanie wód opadowych, odprowadzanie wód opadowych do rowów oraz zagospodarowanie ich na działce, w tym w zbiornikach na wody opadowe;
- 2) dopuszczenie odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej w przypadku braku możliwości technicznych realizacji ustaleń zawartych w pkt 1, po spełnieniu warunków wymaganych w przepisach odrębnych.

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) stosowanie grupowych systemów grzewczych, w szczególności sieci ciepłowniczej,
 - b) stosowanie systemów grzewczych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w gaz, dla pokrycia potrzeb użytkowych;
 - b) stosowanie indywidualnych rozwiązań, w szczególności wolnostojących zbiorników na gaz, w przypadku braku możliwości technicznych lub ekonomicznych rozbudowy sieci gazowej.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

8. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu odpadów, ochrony środowiska oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

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

- 1) obszar objęty planem ma zagwarantowane powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulice Świdnicką i Sowiogórską;
- 2) obsługa terenów w obszarze planu realizowana jest poprzez tereny dróg: 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 1KDD;
- 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokościach nie mniejszych niż 5,0 m;
- 4) zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:
 - a) ustala się pełne bilansowanie miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej,
 - b) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych:
 - minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,
 - minimum 1,3 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej
 - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - w terenach dróg publicznych zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 miejsc postojowych, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
 - nie ustala się wskaźnika dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) dla wyliczenia ilości wymaganych miejsc postojowych dopuszcza się zaliczenie do miejsc postojowych miejsc w garażach,
 - e) dopuszcza się odstąpienie od realizacji ilości miejsc postojowych wynikających z minimalnych wskaźników w przypadku zmiany sposobu użytkowania w obrębie zabudowy istniejącej.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zakazuje się zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem ZPW.

§ 12. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) w obszarze planu wyodrębnia się przestrzenie publiczne, do których należą:
 - a) tereny dróg publicznych o symbolach: 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 1KDD,

- b) tereny zieleni publicznej oznaczone symbolem: ZP;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
- a) nakazuje się zapewnienie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami,
 - b) dopuszcza się realizację elementów małej architektury.

§ 13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w obszarze objętym planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów oraz lokalizacji obiektów tymczasowych, które wprowadziłyby nieodwracalne zmiany wobec zagospodarowania dotychczasowego lub przewidzianego planem.

§ 14. W zakresie zasad i warunków przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się:
 - a) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120° ,
 - b) minimalne powierzchnie działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 800 m^2 ,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 600 m^2 ,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej 400 m^2 ,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej 1000 m^2 ,
 - c) minimalne szerokości frontów działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej 20m ,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej 14m ,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej 20m .

§ 15. Ustala się stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla terenów oznaczonych symbolami: od 1MN do 3MN, 1MNS, 1MN-U, 2MN-U, 1MW, 2MW, 1U, 1UH-UL, od 1ZP do 4ZP, 1ZPW, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 1KDD, od 1KR do 4KR.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych o dachach płaskich 8 m,
 - budynków mieszkalnych o dachach spadzistych 10 m,
 - budynków garażowych i pomocniczych 6 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45⁰,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m².

§ 17. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **2MN** i **3MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych o dachach płaskich 8 m,
 - budynków mieszkalnych o dachach spadzistych 10 m,
 - budynków garażowych i pomocniczych 6 m.
 - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45⁰,

h) zasady zagospodarowania: minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 400 m².

§ 18. Ustalenia planu dla terenu o symbolu: **1MNS** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług biurowych i administracji;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych o dachach płaskich 8 m,
 - budynków mieszkalnych o dachach spadzistych 10 m,
 - budynków garażowych i pomocniczych 6 m.
 - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45°.

§ 19. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług nauki,
 - c) teren usług kultu religijnego;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%,

- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych o dachach płaskich 8 m,
 - budynków mieszkalnych o dachach spadzistych 10 m,
 - budynków garażowych i pomocniczych 6 m,
- f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- g) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45⁰,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m²,
- i) zakazuje się lokalizacji stacji paliw, warsztatów samochodowych oraz myjni samochodowych.

§ 20. Ustalenia planu dla terenu o symbolu: **2MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) przeznaczenie:

- c) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- d) teren usług;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych o dachach płaskich 8 m,
 - budynków mieszkalnych o dachach spadzistych 10 m,
 - budynków garażowych i pomocniczych 6 m.

f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

g) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45⁰.

§ 21. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1MW**– teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych 15 m,
 - budynków usługowych 12 m,
 - budynków garażowych i pomocniczych 6 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45⁰,

§ 22. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **2MW**– teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych 13 m,
 - budynków usługowych 12 m,
 - budynków garażowych i pomocniczych 6 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45⁰.

§ 23. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1U**– teren usług:

- 1) przeznaczenie: teren usług;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2
- e) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
- f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- g) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia do 45°.

§ 24. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1UH-UL** – teren usług handlu lub usług rzemieślniczych:

1) przeznaczenie: teren usług handlu lub usług rzemieślniczych;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: 6m,
- f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- g) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia do 45°.
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m².

§ 25. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1KDR** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego:

1) przeznaczenie: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się: trasy rowerowe i ciągi piesze,

§ 26. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1KDZ** i **2KDZ** – teren drogi zbiorczej:

1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się:

- a) trasy rowerowe i ciągi piesze,

b) zieleń, w tym szpalery drzew.

§ 27. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1KDL** – teren drogi lokalnej:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się:
 - a) trasy rowerowe i ciągi piesze,
 - b) zieleń, w tym szpalery drzew.

§ 28. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1KDD** – teren drogi dojazdowej:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się:
 - a) miejsca postojowe w liniach rozgraniczających terenu,
 - b) trasy rowerowe i ciągi piesze,
 - c) zieleń, w tym szpalery drzew.

§ 29. Ustalenia planu dla terenów o symbolu: **od 1KR do 4KR** – teren drogi wewnętrznej:

- 1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się:
 - a) miejsca postojowe w liniach rozgraniczających terenu,
 - b) trasy rowerowe i ciągi piesze,
 - c) zieleń, w tym szpalery drzew.

§ 30. Ustalenia planu dla terenów o symbolu: **od 1ZP do 4ZP** – teren zieleni urządzonej:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się:
 - lokalizowania przejazdów, dojazdów i placów do nawracania,
 - urządzania miejsc postojowych dla samochodów,
 - b) dopuszcza się:
 - trasy rowerowe i ciągi piesze.

§ 31. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1ZPW**– teren zieleni urządzonej wysokiej:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej wysokiej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zakazuje się:
 - a) lokalizowania przejazdów, dojazdów i placów do nawracania,
 - b) urządzania miejsc postojowych dla samochodów.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

§ 33. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz publikacji na stronie internetowej i w Biuletynie Informacji Publicznej miasta Dzierżoniów.

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

§ 35. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach jej obowiązywania, traci moc uchwała nr LXIII/380/10 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 27 września 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Świdnickiej w Dzierżoniowie (Dz. Urz. W. Doln. nr 231, poz. 3851).

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA
z dnia 24 lutego 2025 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 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) 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 3 do uchwały Nr

.....

RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA

z dnia 24 lutego 2025 r.

Zalacznik3.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, 1907 i 1940) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Dzierżoniowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Świdnickiej, Sowiogórskiej i obwodnicy Dzierżoniowa

1. Cel i skutki podjęcia uchwały. Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu nastąpiło na podstawie uchwały nr LXIII/570/24 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 25 marca 2024 r. Głównym celem regulacji nowego planu jest zmiana obecnych ustaleń dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poprzez dopuszczenie dachów płaskich a także dopuszczenie (na terenach 2MN, 3MN i 1MNS) zabudowy szeregowej. Plan po wejściu w życie stanie się aktem prawa miejscowego.

2. Aktualny stan faktyczny i prawny. Obszar objęty planem położony jest w rejonie ulic Świdnickiej, Sowiogórskiej i obwodnicy Dzierżoniowa i zajmuje powierzchnię około 14,7 ha. Przedmiotowy teren znajduje się w granicach obowiązującego planu miejscowego przyjętego uchwałą Nr LXIII/380/10 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 27 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Świdnickiej w Dzierżoniowie (Dz. Urz. W. Doln. z 2010 r., nr 231, poz. 3851). Południowo-wschodnia część obszaru jest zabudowana budynkami mieszkaniowymi wielorodzinnymi i usługowymi, które obsługiwane są komunikacyjnie ulicą Sowiogórską. Na północno-zachodniej części obszaru, na jednej działce prowadzona jest działalność usługowa. Centralna część obszaru, przeznaczona w obowiązującym planie pod teren zabudowy jednorodzinnej jest obecnie częściowo niezabudowana lub w trakcie realizacji zabudowy. Niewielka część północno-zachodnia jest zadrzewiona. Sąsiedztwo obszaru stanowią: od strony północnej istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa, bliźniacza i wolnostojąca z drobnymi usługami w rejonie ulic Kasztanowej, Klonowej i Jesionowej, od strony zachodniej obwodnica Dzierżoniowa oraz łąki i tereny użytkowane rolniczo, a od południowej i wschodniej tereny mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne oraz tereny usługowe.

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 poddany konsultacjom społecznym w dniach od 8 stycznia do 5 lutego 2025 roku. W trakcie konsultacji społecznych w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

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. Dla wyznaczonych w planie terenów ustalono stawkę procentową w wysokości 0% dla wszystkich terenów. Przy ustalaniu wysokości stawki decydującym był fakt, że duża część terenów nie zmieniła swojego przeznaczenia w stosunku do uchwały Nr LXIII/380/10 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 27 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Świdnickiej w Dzierżoniowie a część terenów stanowi własność Gminy Miejskiej Dzierżoniów.

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 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu wyrażoną w piśmie nr WSI.410.425.2024.AP z dnia 18 grudnia 2024 r.

Ustalenia projektu planu nie naruszają Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dzierżoniowa.

3. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym.

Nowy plan dopuszcza dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy płaskie i zabudowę szeregową a także połączenie ulicy Dolnośląskiej z ulicą Świdnicką.

4. Konsekwencje finansowe dla budżetu gminy.

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy w zakresie realizacji zadań własnych. Na sporządzenie planu w budżecie miasta na rok 2025 zostały zarezerwowane środki w dziale 710, rozdziale 71004 w kwocie 159.000 zł.

5. Rozdzielnik.

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