

Projekt

z dnia [.....]

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA**

z dnia 27 marca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Świdnickiej, pomiędzy
obwodnicą i granicą Dzierżoniowa z Nowizną**

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 art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) w związku z § 1 uchwały nr XXIX/283/21 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 26 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Świdnickiej, pomiędzy obwodnicą i granicą Dzierżoniowa z Nowizną, 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 przy ulicy Świdnickiej, pomiędzy obwodnicą i granicą Dzierżoniowa z Nowizną, o powierzchni ok. 26,31 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 rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 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.

§ 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: granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz 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 podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób zagospodarowania działki budowlanej lub działki nie przeznaczonej do zabudowy;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalony w planie, inny niż podstawowy, uzupełniający sposób zagospodarowania działki budowlanej lub działki nie przeznaczonej do zabudowy;
- 4) 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;
- 5) wysokości 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;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik będący ilorazem sumy powierzchni terenów zajętych przez budynki w stanie wykończonym, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków, do powierzchni działki budowlanej wyrażony w %;
- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12⁰;
- 8) 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 bytowych użytkowników nieruchomości;

- 9) zabudowie szeregowej – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami (segmentami) mieszkalnymi jednorodziennymi, których ściany zewnętrzne przylegają w całości lub w części do sąsiednich budynków, a dwie stanowią przednią (wejściową) i tylną elewację, z zastrzeżeniem iż trzy ściany budynków (segmentów) skrajnych usytuowane są swobodnie.

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach użytkowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) numer i symbol podstawowego przeznaczenia terenów;
- 5) symbol identyfikujący podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności,
 - b) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) U – tereny zabudowy usługowej,
 - d) ZE – tereny zieleni nieurządzonej,
 - e) KDGP – tereny dróg publicznych głównych ruchu przyspieszonego,
 - f) KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych,
 - g) KDL – tereny dróg publicznych lokalnych,
 - h) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych,
 - i) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 6) granica strefy ochrony układu urbanistycznego Dolnego Dzierżoniowa oraz obszar obserwacji archeologicznej OW dla średniowiecznego założenia przedlokacyjnego;
- 7) strefa zieleni izolacyjnej.

2. Rysunek planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne elementów mających charakter informacyjny:

- 1) granica administracyjna miasta Dzierżoniowa;
- 2) granice i numery działek ewidencyjnych;

- 3) stanowisko archeologiczne wraz z numerem;
- 4) linie wymiarowe z wartościami wyrażonymi w metrach;
- 5) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 7) zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
- 8) zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne obowiązujące na obszarze planu

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

- 1) nakazuje się realizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) zakazuje się:
 - a) stosowania materiałów wykończeniowych typu siding oraz blachy trapezowej i falistej,
 - b) 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, z wyłączeniem terenów komunikacji drogowej, w szczególności:
 - dojazdy,
 - ścieżki rowerowe i ciągi piesze,
 - miejsca postojowe w ilości odpowiadającej wskaźnikom ustalonym w § 10,
 - infrastrukturę techniczną i infrastrukturę komunalną,
 - różne formy zieleni,

- obiekty małej architektury i elementy wyposażenia miejskiego.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska ustala się:

- 1) ochronie przed hałasem podlegają tereny, nieruchomości i działki, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone na podstawie przepisów ustawy prawo ochrony środowiska, do których należą: tereny oznaczone symbolem MN i MU;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem MU zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z realizacją infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;
- 3) 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;
- 4) zakazuje się wprowadzania przedsięwzięć stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii;
- 5) 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.

§ 7. W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się nakazy:

- 1) zachowania istniejącej zieleni wysokiej niekolidującej z planowanym sposobem zagospodarowania terenów;
- 2) nasadzenia zieleni wysokiej, w tym zimozielonej, w zasięgu strefy zieleni izolacyjnej.

§ 8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się granicę strefy ochrony układu urbanistycznego Dolnego Dzierżoniowa oraz obszar obserwacji archeologicznej OW dla średniowiecznego założenia przedlokacyjnego, dla której obowiązują:
 - a) zachowanie układu przestrzennego oraz zabytkowych elementów tego układu,

- b) nową zabudowę dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły i formy architektonicznej, w tym kształtu i wysokości dachu, nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej (w szczególności stosować tradycyjny, historyczny rodzaj pokrycia dachowego, kolorystykę uwzględniającą walory estetyczne otoczenia, oraz rozwiązania występujące w zabudowie wsi, zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych, blachodachówki i blachy trapezowej jako pokryć dachowych),
 - c) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów 6MN i 2MU ustalone zostały w Rozdziale 3 niniejszej uchwały;
 - d) dla strefy obserwacji archeologicznej OW średniowiecznego założenia przedlokacyjnego ustala się przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi;
- 2) wskazuje się stanowiska archeologiczne:
- a) nr 3/4 - osada łużycka, okres halsztacki C, AZP 87-24,
 - b) nr 38/10 - ślad osadnictwa, mezolit?, AZP 87-24,
- 3) dla stanowisk archeologicznych wymienionych w pkt 2 wskazuje się ochronę zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w szczególności w zakresie inwestycji związanych z prowadzeniem prac ziemnych.

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych, 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;

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 bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych,
- 3) zagwarantowanie zabezpieczenia przeciwpożarowego, zapewniającego 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) nakaz retencjonowania wód opadowych, odprowadzania 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 i grupowych systemów grzewczych opartych o miejską zdalaczną sieć ciepłowniczą z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) dopuszcza się:
 - a) stosowanie indywidualnych i grupowych systemów grzewczych w przypadku braku możliwości technicznych lub ekonomicznych zastosowania zdalaczonej sieci ciepłowniczej,
 - b) stosowanie systemów grzewczych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem biogazowni.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej,
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w gaz, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się:

- a) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych,
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem energii wiatru i z biogazowni.

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 ulicę Świdnicką oraz obwodnicę Dzierżoniowa - drogę wojewódzką DW 382;
- 2) obsługa terenów w obszarze planu realizowana jest poprzez tereny dróg publicznych: głównych ruchu przyspieszonego – 1KDGP, zbiorczych – 1KDZ, lokalnych – 1KDL, 2KDL, dojazdowych – 1KDD i wewnętrznych – 1KDW;
- 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokościach nie mniejszych niż 6 m;
- 4) zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:
 - a) ustala się pełne bilansowanie miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej,
 - b) ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
 - minimum 1 miejsce postojowe na mieszkanie,
 - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług;
- 5) ustala się ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) w terenach dróg publicznych – zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
 - b) dla zabudowy usługowej – min. 2 miejsca postojowe na każde 100 miejsc postojowych, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe;
- 6) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie parkingów naziemnych lub garaży wolnostojących lub wbudowanych,
- 7) dopuszcza się odstępianie od realizacji ilości miejsc postojowych wynikających z minimalnych wskaźników w przypadku zmiany sposobu użytkowania w obrębie zabudowy istniejącej.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w planie wyznaczono teren 1ZE, dla którego ustala się zakaz zabudowy.

§ 12. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w obszarze planu wyodrębnia się przestrzenie publiczne, do których należą tereny dróg oznaczonych symbolami: 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD i 1KDW;
- 2) zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
 - a) nakazuje się wyposażenie w obiekty i urządzenia, a także nawierzchnie ułatwiające poruszanie się osobom ze szczególnymi potrzebami,
 - b) dopuszcza się:
 - wyznaczenie miejsc do parkowania rowerów i stacji obsługi rowerów,
 - nasadzenia szpalerów drzew.

§ 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 60⁰ do 120⁰,
 - b) minimalne powierzchnie działek: 1000 m²,
 - c) minimalne szerokości frontów działek 20 m.

§ 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:

- 1) 30% dla terenu oznaczonego symbolem 2MU;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami: od 1MN do 7MN, 1MU, 3MU, od 1U do 3U, 1ZE, 1KDW, 1KDD, 1KDL, 2KDL, 1KDZ i 1KDGP.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 16. Ustalenia planu dla terenu o symbolu od **1MN** do **5MN** i **7 MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w szczególności wolnostojących i bliźniaczych;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 35%,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
 - e) wysokość zabudowy maksymalnie 10 m,
 - f) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu przeciwległych połaci i kącie nachylenia w zakresie 30° - 45° ,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu przeciwległych połaci i kącie nachylenia w zakresie 30° - 45° ,
- 3) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej na terenach od 2MN do 5MN i 7MN;
- 4) zakazuje się realizacji więcej niż jednego budynku jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 5) minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych: 800 m²;
- 6) nakazuje się realizację zieleni w terenie 3MN, w zasięgu strefy zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **6MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w szczególności wolnostojących i bliźniaczych;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 35%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
 - e) wysokość zabudowy maksymalnie 10 m,
 - f) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu przeciwległych połaci i kącie nachylenia w zakresie 30° - 45° ,
- dla budynków garażowych i gospodarczych dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym nachyleniu przeciwległych połaci i kącie nachylenia w zakresie 30° - 45° ,

3) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej;

4) zakazuje się realizacji więcej niż jednego budynku jednorodzinnego na działce budowlanej;

5) minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych: 800 m².

§ 18. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1MU** i **3 MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej;

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

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,1,

e) wysokość zabudowy maksymalnie 12 m,

f) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu przeciwległych połaci i kącie nachylenia w zakresie 30° - 45° ,

- dla budynków garażowych i gospodarczych dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu przeciwległych połaci i kącie nachylenia w zakresie 30° - 45° ;

3) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej;

4) zakazuje się realizacji więcej niż jednego budynku jednorodzinnego na działce budowlanej;

5) minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych: 800 m².

§ 19. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **2 MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) wysokość zabudowy maksymalnie 15 m,
 - f) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu przeciwległych połaci i kącie nachylenia w zakresie 30° - 45° ,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu przeciwległych połaci i kącie nachylenia w zakresie 30° - 45° ;
- 3) zakaz realizacji zabudowy szeregowej;
- 4) zakazuje się realizacji więcej niż jednego budynku jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 5) minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych: 800 m²;
- 6) dla części terenu znajdującej się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

§ 20. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od **1U** do **3U** – tereny zabudowy usługowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny zabudowy logistyki i magazynów,
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 65%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,
 - e) wysokość zabudowy maksymalnie 12 m,

- f) geometria dachów: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia do 25° lub płaskie;
- 4) dopuszcza się lokalizację lądowiska dla helikopterów na terenie 1U z zastrzeżeniem spełnienia przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przed hałasem.

§ 21. Ustalenia planu dla terenu o symbolu: **1ZE** – tereny zieleni nieurządzonej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: ścieżki piesze;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej min 90%,
 - b) zakaz zabudowy, za wyjątkiem dopuszczonych ścieżek pieszych,
 - c) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej,
 - d) zakazuje się urządzania miejsc postojowych dla samochodów.

§ 22. Ustalenia planu dla terenu o symbolu: **1KDGP** – tereny dróg publicznych głównych ruchu przyspieszonego:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych głównych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 20 do 53 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

3) dopuszcza się:

- a) miejsca postojowe w liniach rozgraniczających terenu,
- b) trasy rowerowe i ciągi piesze,
- c) zieleń, w tym szpalery drzew.

§ 23. Ustalenia planu dla terenu o symbolu: **1KDZ** – tereny dróg publicznych zbiorczych:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych zbiorczych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 14 do 30 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

3) dopuszcza się:

- a) miejsca postojowe w liniach rozgraniczających terenu,
- b) trasy rowerowe i ciągi piesze,
- c) zieleń, w tym szpalery drzew.

§ 24. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1KDL** i **2 KDL** – tereny dróg publicznych lokalnych:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych lokalnych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 1KDL – od 12 do 32 m,
- b) 2KDL – od 10 do 20 m,

z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

3) dopuszcza się:

- a) miejsca postojowe w liniach rozgraniczających terenu,
- b) trasy rowerowe i ciągi piesze,
- c) zieleń, w tym szpalery drzew.

§ 25. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1KDD** – tereny dróg publicznych dojazdowych:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 8 do 28 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i placów do zawracania;

3) dopuszcza się:

- a) miejsca postojowe w liniach rozgraniczających terenu,
- b) trasy rowerowe i ciągi piesze,

c) zieleń, w tym szpalery drzew.

§ 26. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1KDW** – tereny dróg wewnętrznych:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 10 do 12 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 3) dopuszcza się:
 - a) miejsca postojowe w liniach rozgraniczających terenu,

- b) trasy rowerowe i ciągi piesze,
- c) zielen, w tym szpalery drzew.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

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

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

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

- 1) uchwała nr LXIII/380/10 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 27 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Świdnickiej w Dzierżoniowie (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2010 r. nr 231, poz. 3851);
- 2) uchwała nr XXXVI/248/17 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 28 sierpnia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Świdnickiej i granicy Dzierżoniowa z Nowizną (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017 r. poz. 3614).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 19 grudnia 2022 r. do 13 stycznia 2023 r., rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwagi osoby fizycznej dotyczącej braku zgodności ustaleń projektu planu z przepisami ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. 2022 r. poz. 884 i 2164), w szczególności z art. 46 ust. 1 tej ustawy, z następującym uzasadnieniem:

a) projekt planu nie zakazuje lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w szczególności budowy stacji telefonii komórkowych,

b) na obszarze planu obowiązują ustalenia Studium w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego z ograniczeniem wysokości nowej zabudowy,

c) na terenie 1U dopuszczona została lokalizacja lądowiska dla helikopterów na podstawie obowiązującego pozwolenia, co może stanowić konflikt z ewentualnym podwyższeniem wysokości dla obiektów budowlanych usytuowanych na gruncie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA
z dnia 27 marca 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 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) rozstrzyga się, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, 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.

2. Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

.....

RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA

z dnia 27 marca 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 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Dzierżoniowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Świdnickiej, pomiędzy obwodnicą i granicą Dzierżoniowa z Nowizną.

1. Cel i skutki podjęcia uchwały. Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu nastąpiło na podstawie uchwały nr XXIX/283/21 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 26 kwietnia 2021 r. Celem regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uaktualnienie ustaleń nw. planów miejscowych poprzez wskazanie terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej oraz układu komunikacyjnego.

2. Aktualny stan faktyczny i prawny. Obszar objęty projektem planu, o powierzchni ok. 26,3 ha, położony jest przy granicy Dzierżoniowa z Nowizną, w rejonie ulicy Świdnickiej i obwodnicy. Dla wskazanego obszaru obowiązują dwa plany miejscowe: 1) uchwała nr LXIII/380/10 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 27 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Świdnickiej w Dzierżoniowie (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2010 r. nr 231, poz. 3851), 2) uchwała nr XXXVI/248/17 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 28 sierpnia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Świdnickiej i granicy Dzierżoniowa z Nowizną (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017 r. poz. 3614). Przedmiotowy obszar jest w niewielkim stopniu zabudowany: salon samochodowy Skoda, obiekt usługowy Venti, zabudowa mieszkaniowa przy granicy z Nowizną.

Wraz z projektem miejscowego planu sporządzone zostało uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie procedury planistycznej projekt miejscowego planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez właściwe organy i jednostki oraz został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko w dniach od 19 grudnia 2022 r. do 13 stycznia 2023 r. z terminem składania uwag do 31 stycznia 2023 r. W dniu 5 stycznia 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna. W trakcie etapu wyłożenia wniesiono jedną uwagę do projektu planu miejscowego. Uwaga nie została uwzględniona.

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: 30% dla terenu 2MU (nie objęty dotąd planem) oraz 0% dla pozostałych terenów. Przy ustalaniu wysokości stawki 0% decydującym był fakt, że na terenach tych obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Po analizie dokumentów planistycznych, gmina uznaje ciągłość planowania przestrzennego i nie znajduje przesłanek wskazujących na potencjalne zyski. Nowy miejscowy plan koryguje układ komunikacyjny i uelastycznia zapisy funkcjonalne – nie ma zatem podstaw do wszczynania procedur szacunkowych i powstawania dodatkowych kosztów po stronie gminy

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

- ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko,
- opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu wyrażoną w piśmie

nr WSI.410.528.2022.KM z dnia 22 listopada 2022 r.

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

3. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym.

W granicach planu, na obszarze ok. 25 ha, obowiązują ustalenia dwóch ww. planów miejscowych; natomiast na obszarze ok. 1 ha brak dotychczas takiego dokumentu. Po uchwaleniu planu miejscowego obszar w jego granicach będzie posiadał czytelne zasady zagospodarowania, skomunikowania poszczególnych terenów oraz wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej. Nowy dokument prawa miejscowego realizuje kierunek zagospodarowania ustalony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa, zgodny z celami Gminy wyrażonymi również w uchwale intencyjnej rozpoczynającej prace nad przedmiotowym dokumentem. Uchwała miejscowego planu stanie się aktem prawa miejscowego po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

4. Konsekwencje finansowe dla budżetu gminy.

W ustaleniach miejscowego planu 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.