

**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 w rejonie ulic Wojska Polskiego,  
Ząbkowickiej i Cichej w Dzierżoniowie**

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 XXX/293/21 z dnia 31 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Wojska Polskiego, Ząbkowickiej i Cichej w Dzierżoniowie, 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 Wojska Polskiego, Ząbkowickiej i Cichej w Dzierżoniowie, o powierzchni ok. 19 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, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, 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 12°;

- 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) elementach wyposażenia miejskiego – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania, takie jak: siedziska, ławki, zegary uliczne, latarnie, lampy oświetleniowe, stojaki rowerowe, pergole, barierki uliczne, słupki i ograniczniki parkowania na chodnikach, donice, słupy informacyjno-ogłoszeniowe wykorzystywane przez władze miasta do promocji miasta i informowania mieszkańców o ważnych dla miasta wydarzeniach;
- 10) usługach drobnego rzemiosła – należy przez to rozumieć zakłady rzemieślnicze świadczące usługi, w szczególności: fryzjer, kosmetyczka, szewc, zegarmistrz, krawiectwo, stanowiące usługi podstawowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

**§ 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) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - d) UI – tereny zabudowy usług specjalnych (areszt śledczy),
  - e) U – tereny zabudowy usługowej,
  - f) UP – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej,
  - g) ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - h) ZE – tereny zieleni nieurządzonej,
  - i) KDG – tereny dróg publicznych głównych,
  - j) KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych,
  - k) KDL – tereny dróg publicznych lokalnych;

- 6) strefa zieleni izolacyjnej;
- 7) zieleń izolacyjna – szpalery drzew;
- 8) granica strefy ochrony układu przestrzennego zabudowy ulicy Ząbkowickiej oraz obszar obserwacji archeologicznej OW dla zespołu klasztornego bożogrobców;
- 9) strefa K ochrony krajobrazu kulturowego – historycznego założenia urbanistycznego obszaru miejskiego Dzierżoniowa;
- 10) obiekt zabytkowy objęty ochroną w planie wraz ze strefą ochrony;
- 11) granica strefy B ochrony konserwatorskiej oraz granica strefy OW obserwacji archeologicznej;
- 12) strefa dopuszczenia zmiany sposobu użytkowania na lokale mieszkalne.

2. Rysunek planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne elementów wynikających z przepisów odrębnych oraz mających charakter informacyjny:

- 1) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;
- 2) stanowisko archeologiczne wraz z numerem;
- 3) granice i numery działek ewidencyjnych;
- 4) linie wymiarowe z wartościami wyrażonymi w metrach;
- 5) granica strefy ochrony układu przestrzennego zabudowy ulicy Ząbkowickiej oraz obszar obserwacji archeologicznej OW dla zespołu klasztornego bożogrobców – przebieg poza granicami planu.

## **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, MW, MU i ZP oraz lokale mieszkalne w budynkach zlokalizowanych w terenach oznaczonych symbolem U;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami MW i 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 nakazuje się:

- 1) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej niekolidującej z planowanym sposobem zagospodarowania terenów,
- 2) realizację zieleni wysokiej w zasięgu stref zieleni izolacyjnej: szpalerów drzew i krzewów, w tym zimozielonych.

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

- 1) Wyznacza się granicę strefy ochrony układu przestrzennego zabudowy ulicy Ząbkowickiej oraz obszar obserwacji archeologicznej OW dla zespołu klasztornego bożogrobców, 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:
    - nakaz stosowania tradycyjnego, historycznego rodzaju pokrycia dachowego: dachówek ceramicznych lub ich odpowiedników w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych, papy lub innych materiałów bitumicznych w przypadku dachów płaskich,
    - nakaz stosowania kolorystyki uwzględniającej walory estetyczne otoczenia,
    - zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych, blachy trapezowej jako pokryć dachowych,
  - c) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów w zasięgu strefy OW: 1MW, 2MW, 2MU, 1UM, 1U i 1UI ustalone w Rozdziale 3 niniejszej uchwały,
  - d) dla strefy obserwacji archeologicznej OW dla zespołu klasztornego bożogrobców ustala się przeprowadzenie badań archeologicznych dla robót związanych z pracami ziemnymi, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- 2) Wyznacza się strefę K ochrony krajobrazu kulturowego – historycznego założenia urbanistycznego obszaru miejskiego Dzierżoniowa, dla której obowiązują:
  - a) zachowanie historycznej kompozycji układu przestrzennego, w tym rozplanowania dróg i ulic oraz przebiegu cieków wodnych,
  - b) zachowanie przebiegów historycznie ukształtowanych linii zabudowy i ich kontynuacja w nowej zabudowie,

- c) zachowanie przyrodniczych elementów krajobrazu, w tym historycznych założeń zieleni,
  - d) dostosowanie nowej zabudowy do zabytkowej w zakresie skali, bryły i formy oraz materiałów wykończeniowych,
  - e) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustalone w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.
- 3) Wyznacza się granicę strefy B ochrony konserwatorskiej oraz granicę strefy OW obserwacji archeologicznej, dla której obowiązują:
- a) zachowanie historycznego układu przestrzennego, w tym rozplanowania dróg, ulic i placów,
  - b) zachowanie przyrodniczych elementów krajobrazu, w szczególności drzew,
  - c) uwzględnienie historycznych materiałów elewacyjnych i dachowych zgodnych z tradycją miejsca, w szczególności tynków naturalnych i dachówek ceramicznych.
- 4) Wyznacza się obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie:
- a) ul. Ząbkowicka 51, hotel i gospoda "Zum Steinkretscham", obecnie dom mieszkalny, 1887 r.,
  - b) ul. Ząbkowicka 57, ogrodzenie, powst. 1900-1903 r.,
  - c) ul. Ząbkowicka 61, dom mieszkalny, pocz. XX w.,
  - d) ul. Ząbkowicka 63, dom mieszkalny, ok. 1900 r.,
  - e) ul. Ząbkowicka 65, willa oraz ogrodzenie, 1906 r.,
  - f) ul. Cicha 4, budynek administracyjny w zespole mleczarni („Central Molkerei GmbH”), obecnie budynek usługowy, 1905 r.,
  - g) ul. Cicha 4a, budynek administracyjno-produkcyjny w zespole mleczarni, („Central Molkerei GmbH”), obecnie budynek usługowy, 1905 r.
- 5) Dla obiektów wymienionych w pkt 4 ustala się następujące zasady ochrony:
- a) nakazuje się:
    - utrzymanie historycznych gabarytów budynku, w tym ilości i wysokości kondygnacji oraz podziałów architektonicznych,
    - utrzymanie historycznej bryły oraz formy dachów, w tym wysokości kalenicy, kąta spadku dachu, oraz elementów dachu oraz detali, w szczególności lukarn i attyk,
    - utrzymanie zachowanej historycznej kompozycji elewacji, w tym lokalizacji i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego i sztukatorskiego, historycznego sposobu licowania, kolorystyki i faktury wykonanych z tynku,

- utrzymanie ogrodzeń budynków przy ul. Ząbkowickiej 57 i ul. Ząbkowickiej 65 od strony przestrzeni publicznej – ulicy Ząbkowickiej,
- w przypadku wymiany pokrycia dachowego, wykonanie go z materiałów zgodnych z pierwotną historyczną formą lub ich współczesnych odpowiedników,
- utrzymanie istniejących, zgodnych z pierwotną historyczną formą, drzwi wejściowych do budynków,
- zachowanie ekspozycji obiektów zabytkowych od strony przestrzeni publicznych;

b) zakazuje się:

- zmiany wyglądu zewnętrznego w sposób niezgodny ze stylem obiektu,
- stosowania materiałów elewacyjnych innych niż zachowane historycznie, w szczególności z tworzyw sztucznych i blachy,
- docieplenia zewnętrznego ścian z cegły licowej, kamienia oraz tynkowanych z detalem architektonicznym lub sztukatorskim,

c) dopuszcza się:

- montaż okien połaciowych w przypadku braku istniejącego historycznego doświetlenia przestrzeni poddasza, z zachowaniem kompozycji rozmieszczenia otworów okiennych na elewacji,
- adaptacje poddaszy na cele użytkowe, bez zmiany geometrii dachu.

6) Wskazuje się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków: budynek sądu, obecnie Komendy Powiatowej Policji, przy ul. Ząbkowickiej 57, powst. 1900-1903 r., wpisany do rejestru zabytków pod nr A/4118/1233/Wł z dnia 07.12.1987 r.

7) Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ustalenia zgodne z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

8) Wskazuje się stanowisko archeologiczne wraz ze strefą ochrony: AZP 88-25, nr 37/54 – ślady osadnictwa z epok: paleolitu?, neolitu, neolitu – I okres epoki brązu, okresu wpływów rzymskich?, wczesnego średniowiecza, osada z epoki późnego średniowiecza.

9) W stosunku do stanowiska wymienionego w pkt 8 należy postępować w myśl przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

10) W przypadku natrafienia podczas prac ziemnych lub budowlanych na przedmioty o cechach zabytku należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

11) W obszarze planu nie wskazuje się obszarów i obiektów dóbr kultury współczesnej podlegających ochronie.



**§ 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) dla wód opadowych pochodzących z zanieczyszczonych, szczelnych terenów, w szczególności placów magazynowych, transportowych i parkingów, obowiązuje nakaz podczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwagi na wysoki stopień zagrożenia głównego użytkowego poziomu wód podziemnych wskazany na mapach hydrogeologicznych Polski,

3) 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 zdalacznej 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.

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 ulice: Ząbkowicką i Wojska Polskiego – drogę wojewódzką DW 382 oraz ulicę Cichą;

2) obsługa terenów w obszarze planu realizowana jest poprzez tereny dróg: 1KDG, 1KDZ, 2KDZ i 1KDL;

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 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie,
  - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla zabudowy usługowo–produkcyjnej i produkcyjnej;
- 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 mieszkaniowej wielorodzinnej i 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 obszarze planu wyznacza się tereny, dla których ustala się zakaz zabudowy: 1ZP i 1ZE.

**§ 12.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w obszarze planu wyodrębnia się przestrzenie publiczne, do których należą tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL i teren zieleni publicznej oznaczony symbolem 1ZP;
- 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,
    - lokalizację elementów wyposażenia miejskiego,
    - 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  $60^{\circ}$  do  $120^{\circ}$ ,
  - b) minimalne powierzchnie działek:  $1000 \text{ m}^2$ ,
  - 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) 5% dla terenów oznaczonych symbolami: 1MU, 1MW, 2MW, 1U;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MU, 3MW, 4MW, 2U, 1UP, 2UP, 1UI, 1ZE, 1ZP, 1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 16.** Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
  - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
  - e) wysokość zabudowy maksymalnie 12 m,
  - f) geometria dachów: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do  $45^{\circ}$ .

**§ 17.** Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1MW** i **2 MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny zabudowy usługowej;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
  - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,1,
  - e) wysokość zabudowy maksymalnie 15 m,
  - f) geometria dachów:
    - dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 55<sup>0</sup>,
    - dla budynków garażowych i gospodarczych dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym nachyleniu przeciwległych połaci i kącie nachylenia do 55<sup>0</sup>.

**§ 18.** Ustalenia planu dla terenów o symbolach **3MW** i **4MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny zabudowy usługowej, na zasadach określonych w pkt 4;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,1,
  - e) wysokość zabudowy: maksymalnie 15 m,
  - f) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45<sup>0</sup>;
  - g) zasady zagospodarowania:
    - nakaz realizacji zieleni w zasięgu strefy zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu,

- zakaz garaży i budynków gospodarczych;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania przeznaczenia dopuszczalnego:

- a) dopuszczona zabudowa usługowa to: usługi handlu, gastronomii, zdrowia, opieki senioralnej i nad małymi dziećmi, oraz usługi drobnego rzemiosła,
- b) forma zabudowy: lokale wbudowane w budynki mieszkalne na pierwszych kondygnacjach nadziemnych, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

**§ 19.** Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 65%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
  - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5,
  - e) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m,
  - f) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°.

**§ 20.** Ustalenia planu dla terenu o symbolu **2MU, 3MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, tereny zabudowy 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) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5,
  - e) wysokość zabudowy maksymalnie 15 m,
  - f) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
- 3) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej;

4) minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>.

**§ 21.** Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1UI** – tereny zabudowy usług specjalnych (areszt śledczy):

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług specjalnych – areszt śledczy, teren zabudowy usługowej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 65%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,
  - e) wysokość zabudowy maksymalnie 20 m,
  - f) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 60°.

**§ 22.** Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1U** – tereny zabudowy usługowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy logistyki i magazynów;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
  - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5,
  - e) wysokość zabudowy maksymalnie 15 m,
  - f) geometria dachów: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia do 45° lub płaskie
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących lokali mieszkalnych oraz zmianę sposobu użytkowania lokali usługowych na lokale mieszkalne w zasięgu strefy dopuszczenia zmiany sposobu użytkowania wyznaczonej na rysunku planu, z zastrzeżeniem zachowania ustalonych parametrów zabudowy oraz zapewnieniem im ochrony przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 23.** Ustalenia planu dla terenu o symbolu **2U** – 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: 30%,
- c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,
- e) wysokość zabudowy maksymalnie 15 m,
- f) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° lub płaskie.

**§ 24.** Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1UP** i **2UP** – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej i usługowo-produkcyjnej, zabudowy logistyki i magazynów;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 65%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,
  - e) wysokość zabudowy maksymalnie 15 m,
  - f) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° lub płaskie.

**§ 25.** Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1ZP** – tereny zieleni urządzonej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona wraz ze ścieżkami pieszymi i rowerowymi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nakazuje się:
    - zachowanie istniejącej zieleni,
    - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej min 70%,
    - zachowanie urządzeń i obiektów związanych z retencjonowaniem wody,
  - b) zakazuje się:
    - zabudowy, za wyjątkiem obiektów małej architektury,
    - lokalizowania przejazdów, dojazdów i placów do nawracania z nawierzchni utwardzonych,



- urządzania miejsc postojowych dla samochodów,

c) dopuszcza się: lokalizację obiektów małej architektury, w tym altan i miejsc do grillowania.

**§ 26.** Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1ZE** – tereny zieleni ekologicznej,

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń ekologiczna, cieki powierzchniowe, zieleń izolacyjna;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) nakazuje się:

- zachowanie urządzeń i obiektów związanych z retencjonowaniem wody,
- zachowanie zieleni przywodnej,
- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej min 90%,

b) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej,

c) zakazuje się:

- zabudowy, za wyjątkiem obiektów małej architektury,
- urządzania miejsc postojowych dla samochodów.

**§ 27.** Ustalenia planu dla terenu o symbolu: **1KDG** – tereny dróg publicznych głównych:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych głównych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających: od 15 do 30 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, 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,
- d) utrzymanie urządzeń i obiektów związanych z retencjonowaniem wody.

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

1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych zbiorczych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9 do 20 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się:

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

c) zielen, w tym szpalery drzew.

**§ 29.** Ustalenia planu dla terenu o symbolu: **2KDZ** – teren dróg publicznych zbiorczych:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych zbiorczych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: do 20 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się:
  - a) miejsca postojowe w liniach rozgraniczających terenu,
  - b) trasy rowerowe i ciągi piesze,
  - c) zielen, w tym szpalery drzew.

**§ 30.** Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1KDL** – tereny dróg publicznych lokalnych:

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

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

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

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

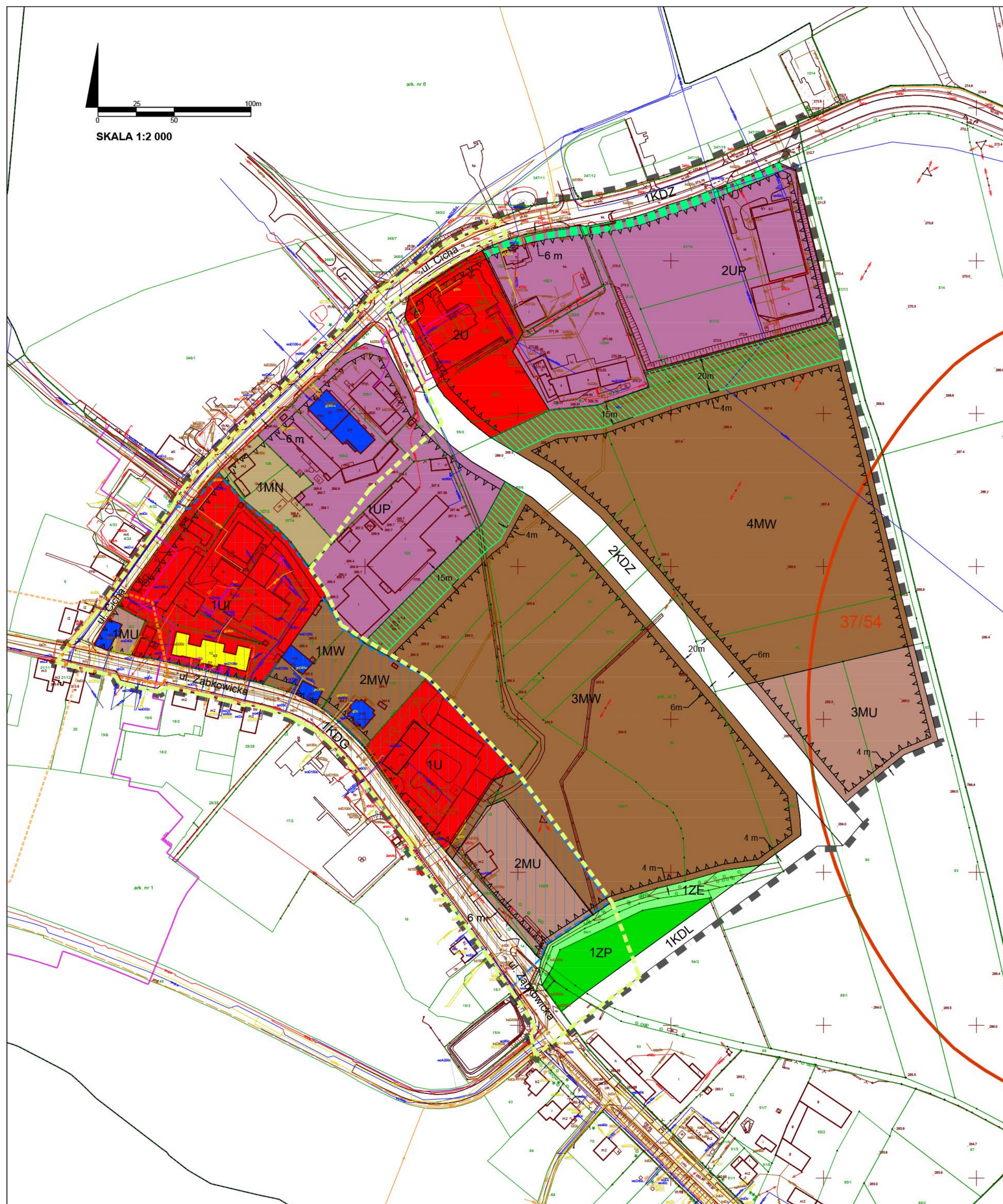
**§ 34.** Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach jej obowiązywania, tracą moc:

- 1) uchwała nr LI/391/98 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 26 stycznia 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dzierżoniów (Dz. Urz. Woj. Wałbrz. z 1998 r. nr 7);
- 2) uchwała nr XVI/127/2003 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 27 października 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa, dla części miasta

Dzierżonów – obręb Przedmieście (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2004 r. nr 8, poz. 197);

- 3) uchwała nr XXI/139/08 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 25 lutego 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Cichej w Dzierżoniowie, w sąsiedztwie planowanej drogi średnicowej (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2008 r. nr 119, poz. 1405).

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC WOJSKA POLSKIEGO, ZĄBKOWICKIEJ I CICHEJ W DZIERŻONIOWIE



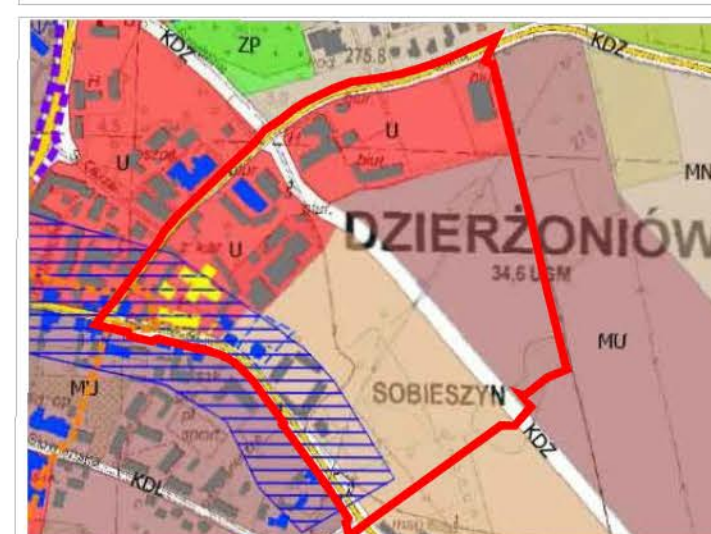
### USTALENIA PLANU:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH SPOSOBACH UŻYTKOWANIA
<b>1MU</b>	NUMER I SYMBOL PODSTAWOWEGO PRZEZNACZENIA TERENU
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
<b>MN</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
<b>MW</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
<b>MU</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
<b>UI</b>	TERENY ZABUDOWY USŁUG SPECJALNYCH (ARESZT ŚLEDZCY)
<b>U</b>	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
<b>UP</b>	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ
<b>ZP</b>	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
<b>ZE</b>	TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
<b>KDG</b>	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH GŁÓWNYCH
<b>KDZ</b>	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH
<b>KDL</b>	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
	STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
	ZIELEŃ IZOLACYJNA - SZPALERY DRZEW
	GRANICA STREFY OCHRONY UKŁADU PRZESTRZENNEGO ZABUDOWY ULICY ZĄBKOWICKIEJ ORAZ OBSZAR OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ <b>OW</b> DLA ZESPOŁU KLASZTORNEGO BOŻOGROBCÓW
	STREFA <b>K</b> OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO - HISTORYCZNEGO ZAŁOŻENIA URBANISTYCZNEGO OBSZARU MIEJSKIEGO DZIERŻONIOWA
	OBIEKT ZABYTKOWY OBJĘTY OCHRONĄ W PLANIE
	GRANICA STREFY <b>B</b> OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ORAZ GRANICA STREFY <b>OW</b> OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
	STREFA DOPUSZCZENIA ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA LOKALE MIESZKALNE

### POZOSTAŁE OZNACZENIA:

	OBIEKT ZABYTKOWY WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM
	GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
	LINIE WYMIAROWE Z WARTOŚCIAMI WYRAŻONYMI W METRACH
	GRANICA STREFY <b>B</b> OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ORAZ GRANICA STREFY <b>OW</b> OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ - PRZEBIEG POZA GRANICAMI PLANU

### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIERŻONIOWA



<b>MU</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
<b>MW</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
<b>MN</b>	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI
<b>U</b>	TERENY USŁUG
<b>ZP</b>	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
<b>ZD</b>	TERENY OGRÓDÓW DZIAŁKOWYCH
<b>KDG</b>	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH GŁÓWNYCH
<b>KDZ</b>	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH
	GRANICA STREFY OCHRONY UKŁADU PRZESTRZENNEGO ZABUDOWY ULICY ZĄBKOWICKIEJ ORAZ OBSZAR OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ <b>OW</b> DLA ZESPOŁU KLASZTORNEGO BOŻOGROBCÓW
	OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW WRAZ ZE STREFAMI OCHRONY
	OBIEKTY I OBSZARY ZABYTKOWE WSKAZANE DO OCHRONY PLANEM MIEJSCOWYM (OBJĘTE W CHWILNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA  
z dnia 27 marca 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 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) 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 19 grudnia 2022 r. do 13 stycznia 2023 r. z możliwością składania uwag do 31 stycznia 2023 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

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 w rejonie ulic Wojska Polskiego, Ząbkowickiej i Cichej w Dzierżoniowie.**

**1. Cel i skutki podjęcia uchwały.** Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu nastąpiło na podstawie uchwały nr XXX/293/21 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 31 maja 2021 r. Celem regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest aktualizacja terenów zabudowy mieszkaniowej, w tym wielorodzinnej na terenach gminnych (ok. 5,5 ha), mieszkaniowo-usługowej, usługowej, usługowo-produkcyjnej oraz układu komunikacyjnego.

**2. Aktualny stan faktyczny i prawny.** Obszar objęty projektem planu, o powierzchni ok. 19 ha, znajduje się w rejonie ulic Cichej, Ząbkowickiej i Wojska Polskiego. Jest zabudowany w ok. 50%. Na większości obszaru (ok. 15,5 ha) obowiązują trzy plany miejscowe: 1) uchwała nr LI/391/98 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 26 stycznia 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dzierżoniów (Dz. Urz. Woj. Wałbrz. z 1998 r. nr 7), 2) uchwała nr XVI/127/2003 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 27 października 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa, dla części miasta Dzierżoniów – obręb Przedmieście (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2004 r. nr 8, poz. 197), 3) uchwała nr XXI/139/08 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 25 lutego 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Cichej w Dzierżoniowie, w sąsiedztwie planowanej drogi średnicowej (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2008 r. nr 119, poz. 1405). Zgodnie z § 3 ww. uchwały nr XXX/293/21 o przystąpieniu do sporządzenia planu projekt planu sporządzony został dla mniejszego obszaru z uwagi na możliwość realizacji zabudowy wielorodzinnej na terenach gminnych wraz z układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną i koniecznością racjonalizacji wydatkowania środków finansowych na te cele.

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. Do projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag.



Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę jaką gmina może pobrać w związku z uchwaleniem miejscowego planu, w wyniku którego nastąpił wzrost wartości nieruchomości lub jej części, a właściciel nieruchomości zbywa tę nieruchomość. Opłata ta jest dochodem własnym gminy; jej wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Dla wyznaczonych w planie terenów ustalono stawkę procentową w wysokości: 5% dla terenów 1MU, 1MW, 2MW i 1U (nie objęte 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.410.525.2022.HL 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. 15,5 ha, obowiązują ustalenia ww. planów miejscowych; natomiast na obszarze ok. 3,5 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.