

**UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA  
NR XLII/262/09**

z dnia 25 maja 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego obszaru położonego w sąsiedztwie ulicy Zamenhofa  
w Dzierżoniowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami) oraz art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XVIII/121/07 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w sąsiedztwie ulicy Zamenhofa w Dzierżoniowie, uchwała się, co następuje:

**R O Z D Z I A Ł 1**

**Przedmiot planu**

**§ 1**

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zespołu miast Dzierżoniów, Bielawa, Pieszyce” przyjętego uchwałą nr XLV/298/01 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 29 stycznia 2001 r. uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w sąsiedztwie ulicy Zamenhofa w Dzierżoniowie**, którego granice są określone na rysunku planu, o powierzchni opracowania – 10,27 ha, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią uchwały są:
  - 1) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Celem miejscowego planu jest w szczególności:

- 1) wyznaczenie terenów dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności;
- 2) regulacja terenów zabudowy jako kontynuacja istniejących wartości kompozycji urbanistycznej na granicy terenów otwartych;
- 3) uzyskanie lokalnego charakteru podmiejskiego zespołu urbanistycznego zabudowy willowej o wartościach krajobrazowych, z ekspozycją pasma górskiego.

**§ 3**

1. Przedmiotem ustaleń planu są wyznaczone linią rozgraniczającą:
  - 1) tereny publiczne komunikacji z zielenią – KD;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej – MN;
  - 3) tereny infrastruktury – ustaleń;
  - 4) tereny zieleni rekreacyjnej – ZO.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowanie terenu poprzez:
  - 1) zasady ogólne obowiązujące w obszarze planu, w tym:
    - a) zasady podziału terenu, scalenia i wyodrębniania działek,
    - b) zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy,
    - c) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu kulturowego,
    - d) zasady ochrony środowiska i wartości przyrodniczych,
    - e) granice i sposoby zagospodarowania terenów ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
    - f) zasady realizacji infrastruktury technicznej,
    - g) zasady realizacji komunikacji,
    - h) zasady tymczasowego zagospodarowania;
  - 2) ustalenie szczegółowe dla poszczególnych terenów uwzględniające:
    - a) podstawowe przeznaczenie,
    - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy,
    - c) stawki procentowe dla określenia opłat od wzrostu wartości nieruchomości;
  - 3) ustalenia graficzne określone na rysunku planu, na mapie w skali 1:1000.

## ROZDZIAŁ 2

### Ustalenia ogólne

#### Zasady podziału terenu, scalenia i wyodrębniania działek

##### § 4

1. Ustala się linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub zagospodarowaniu.
2. Wyznacza się obszar scalenia i podziału nieruchomości.
3. Ustala się zasadę wyodrębniania działek dla zabudowy w obszarze scalenia według rysunku planu.
4. Wymagane parametry działek uzyskane w drodze scalenia i podziału nieruchomości – szerokość, powierzchnia i usytuowanie w stosunku do ulic – ustala się zgodnie z rysunkiem planu.
5. Dopuszcza się w obszarze scalenia, o którym mowa w ust. 2, odstępianie od procedury scalenia i podziału nieruchomości pod warunkiem wyznaczenia ulic i działek budowlanych według rysunku planu.
6. Dopuszcza się wtórny podział działek, zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu granicami dopuszczalnego podziału, pod warunkiem uwzględnienia następujących warunków realizacji zabudowy:
  - 1) podział działki dla realizacji zabudowy bliźniaczej od strony frontu działki jest dopuszczalny po realizacji zabudowy;
  - 2) podział działki dla realizacji drugiego domu na zapleczu jest dopuszczalny, pod warunkiem wyprzedzającej realizacji zabudowy frontowej i wyznaczenia służebności w zakresie dojazdu i przyłączy infrastruktury od ulicy;
  - 3) realizacja zabudowy bliźniaczej wyklucza dalszy podział działki i realizację drugiego domu na zapleczu działki.

#### Zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy

##### § 5

1. Ustala się dla wyznaczonych w planie terenów publicznych ulic szczegółowe wymagania w zakresie zagospodarowania wg ustaleń § 14.
2. Ustala się zasadę umieszczania w terenach publicznych małej architektury o formie i skali właściwej dla charakteru podmiejskiego zespołu mieszkaniowego, w tym oświetlenie uliczne o wysokości do 5 m.
3. Na granicy terenów publicznych i frontu działek dla zabudowy ustala się wymóg stosowania ogrodzeń o wys. 1,10 m z murowanymi słupkami i cokołem o wys. 0,4 m i z ażurowym wypełnieniem stalowym lub drewnianym.
4. Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, pełnych lub ażurowych, na granicy terenów ulic i alei oraz na granicy przyległych działek wyznaczonych w planie.
5. Dla terenów w granicach planu ustala się zakaz lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów związanych z usługami w zabudowie mieszkaniowej, umieszczanych w linii i gabarytach ogrodzenia oraz na obiekcie, o powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup>.
6. Dla terenów MN, w obszarze działek graniczących z ulicami 1KDL, 3KDD i aleją 7KDP, ustala się zagospodarowanie w formie przedogródków z wycofanym ogrodzeniem, zgodnie z rysunkiem planu i wg ustaleń szczegółowych § 15.

##### § 6

Ustala się następujące znaczenie ustaleń linii zabudowy i warunków zabudowy:

- 1) **linia zabudowy obowiązująca** – wyznacza usytuowanie frontowej elewacji zabudowy, w rzucie poziomym;
- 2) **linia zabudowy obowiązująca na zapleczu działek** – o znaczeniu jak w pkt 1, obowiązuje dla usytuowania zabudowy w głębi działki, w przypadku dopuszczalnego podziału wg § 4 ust. 5 pkt 2 oraz o znaczeniu zasięgu dopuszczalnej zabudowy na działce w przypadku zabudowy gospodarczej i garaży;
- 3) **wskaźnik urbanistyczny powierzchni zabudowy** – PZ, obliczany według wzoru:  $PZ = P/T$ , przy oznaczeniach:
  - a) P – powierzchnia zabudowy w obrysie murów zewnętrznych parteru,
  - b) T – powierzchnia działki lub terenu, którego dotyczy wskaźnik.

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu kulturowego

##### § 7

Ze względu na usytuowanie terenu na obrzeżu miasta, na styku z otwartymi terenami rolnymi, zespół zabudowy uwzględnia wartości krajobrazowe ekspozycji panoramy miasta i Gór Sowich poprzez:

- 1) kontynuację istniejących wartości kompozycji urbanistycznej obszaru zabudowy jednorodzinnej Osiedla A. Struga, powiązania przestrzenno-komunikacyjne oraz kontynuację funkcji i charakteru jednorodnej w gabarytach zabudowy;
- 2) kształtowanie zabudowy w zieleni jako wolno stojącej, ze stromymi dachami dwuspadowymi o określonym nachyleniu, kierunku kalenicy dachu i układzie zabudowy działki wg rysunku planu, z pokry-

ciem dachówką ceramiczną – jako element jednolity, dla uzyskania lokalnego charakteru podmiejskiego zespołu willowego.

### **Zasady ochrony środowiska i przyrody**

#### **§ 8**

1. Przed przystąpieniem do realizacji zabudowy mieszkaniowej, ustala się wymóg kompleksowej realizacji sieci infrastruktury, w szczególności kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej dla obszaru ulic.
2. Ustala się wymóg realizacji gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi i miejskim systemem unieszkodliwiania odpadów.
3. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieszkodliwych dla środowiska – niestwarzających zagrożeń i uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej, określonych w przepisach odrębnych.
4. W obszarach 1MN i 4MN poziom hałasu związany z realizacją funkcji usługowej i produkcyjnej nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczalnego dla terenów mieszkaniowo-usługowych, wg przepisów szczególnych.
5. Ustala się wymóg realizacji szpalerów zieleni przyulicznej i przedogródków, w szczególności zgodnie z § 5 ust. 6, § 14 i rysunkiem planu.
6. Dla terenów zabudowy ustala się wymagany procent powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego – wg ustaleń szczegółowych w § 15.
7. Ustala się obowiązek utwardzenia nawierzchni terenu, na której może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi, oraz oczyszczenie i zneutralizowanie ścieków opadowych zanieczyszczonych tymi substancjami przed wprowadzeniem do kanalizacji lub odbiornika wód powierzchniowych.

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów ustalone na podstawie przepisów odrębnych**

#### **§ 9**

1. W obszarze planu graniczącym z terenem kolejowym linii nr 137 relacji Katowice – Legnica – na terenie 4KDP i 1KDL ul. Zamenhofa, ustala się następujące ograniczenia i wytyczne zagospodarowania:
  - 1) od zewnętrznej linii rowu odwadniającego przy nasypie kolejowym należy pozostawić pas terenu szer. 3 m dla potrzeb kolejowej drogi technologicznej;
  - 2) dojazdy i stanowiska postojowe należy projektować o nawierzchni utwardzonej i ze spadkiem od torów kolejowych;
  - 3) szpaler zieleni wysokiej, o znaczeniu izolacyjnym, należy sytuować 15 m od skrajnego toru kolejowego.
2. Wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia obowiązuje zakaz zabudowy na stały pobyt ludzi i wysokich nasadzeń na podstawie przepisów szczególnych, z dopuszczeniem zieleni niskiej, obowiązuje dla zagospodarowania terenu przy słupach zachowania wolnej przestrzeni o średnicy 3 m.
3. W obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, w granicach oznaczonych na rysunku planu, uwzględnia się wymagania przepisów odrębnych, w szczególności w granicach planu ustala się:
  - 1) zakaz realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 2) zakaz realizacji funkcji szkodliwych dla środowiska, w tym gromadzenia materiałów mogących zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku i unieszkodliwiania odpadów oraz wykonywania innych robót, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią i wpłynąć na jakość wód;
  - 3) zakaz podpiwniczenia zabudowy oraz ustala się poziom użytkowy dla zabudowy w obszarze zagrożenia powodzią powyżej rzędnej 260,5 m n.p.m.

### **Zasady realizacji infrastruktury technicznej**

#### **§ 10**

1. Uzbrojenie terenu należy realizować poprzez budowę sieci w nowych ulicach – w oparciu o rozbudowę istniejących sieci infrastruktury w ul. Zamenhofa i ul. Staszica, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach szczególnych i zgodnie z wytycznymi dysponentów sieci.
2. Sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic publicznych i alei, ustalonych niniejszą uchwałą, z uwzględnieniem ustaleń wymaganej zieleni i szpalerów drzew.
3. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia na terenach zabudowy, w szczególności w obrębie przedogródków, bez naruszenia warunków zabudowy ustalonych w planie.
4. Ustala się dla terenów określonych w niniejszym planie, obsługę w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę;
  - 2) odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków komunalnych;
  - 3) odprowadzenie wód opadowych;
  - 4) zaopatrzenie w gaz;
  - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną;
  - 6) gospodarka odpadami;
  - 7) zaopatrzenie teletechniczne.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się dostawę wody z miejskiej sieci wodociągowej w ul. Zamenhofa i ul. Staszica, poprzez budowę rozdzielczej sieci wodociągowej w układach pierścieniowych.
6. W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwienia ścieków komunalnych ustala się budowę kanalizacji w nowych ulicach i odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej w ul. Zamenhofa i ul. Staszica.
7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
  - 1) wody opadowe należy odprowadzać siecią kanalizacji deszczowej do ul. Staszica;
  - 2) w terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na działkę do gruntu poprzez studzienki chłonne lub gromadzenie w zbiornikach na działce, z wykorzystaniem do nawadniania zieleni i celów gospodarczych.
8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zasilanie z istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia w ul. Zamenhofa i ul. Staszica.
9. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń oraz w szczególności wykorzystanie energii ze źródeł odnawialnych do celów grzewczych.
10. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) zasilanie z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia poprzez jej rozbudowę;
  - 2) realizację nowej trafostacji wg lokalizacji na rysunku planu – 8E lub 9E oraz z dopuszczeniem usytuowania na działce inwestora, stosownie do potrzeb;
  - 3) dopuszcza się skablowanie linii średniego napięcia, w szczególności w istniejącym przebiegu.
11. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
  - 1) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z odrębnymi przepisami szczegółowymi i miejskim systemem unieszkodliwiania odpadów;
  - 2) zapewnienie selektywnej zbiórki i segregacji odpadów komunalnych, z lokalizacją pojemników na placach wydzielonych ogrodzeniem z zielenią w obrębie terenów publicznych komunikacji w terenie 4KDP z parkingiem przy kolei od ul. Zamenhofa oraz na działkach infrastruktury E przy ulicy;
  - 3) dla funkcji usługowej należy stosować przepisy szczególne oraz obowiązuje zakaz składowania odpadów w obszarze planu.
12. W zakresie sieci teletechnicznej ustala się:
  - 1) realizację sieci zgodnie z potrzebami użytkowników i wymaganiami technicznymi, we wspólnej kanalizacji teletechnicznej,
  - 2) zakaz lokalizacji stacji przekątnikowych telefonii, lokalizowanych na obiektach lub jako masztów wolno stojących.

### **Zasady realizacji komunikacji**

#### § 11

1. Obsługę komunikacyjną terenu należy realizować poprzez ulice dojazdowe, projektowane w oparciu o włączenie do ul. Zamenhofa i ul. Staszica.
2. Włączenia do ul. Zamenhofa ustala się na przedłużeniu ulic dojazdowych w osiedlu A. Struga, graniczącym z obszarem planu.
3. Dopuszcza się ustalenie dla ulicy 3KDD strefy zamieszkania w rozumieniu przepisów o ruchu drogowym.
4. W obszarze ulic ustalonych niniejszą uchwałą, dopuszcza się parkowanie, zgodnie z zasadami przyjętymi dla strefy zamieszkania, z wykorzystaniem terenów działek z wycofanym ogrodzeniem od ulicy.
5. W przypadku lokalizacji funkcji usługowej, należy zapewnić dodatkowe miejsca parkingowe w ilości dostosowanej do potrzeb i realizować na terenie inwestora, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

### **Zasady tymczasowego zagospodarowania**

#### § 12

Do czasu realizacji ustaleń planu w zakresie budowy infrastruktury technicznej i komunikacji, dla terenów przeznaczonych dla zagospodarowania i zabudowy dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

## R O Z D Z I A Ł 3

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów przeznaczenia, warunki zabudowy i zagospodarowania**

#### § 13

1. W obszarze planu wyznacza się linią rozgraniczającą następujące tereny:
  - 1) tereny publiczne ulic i alei pieszych – KDL, KDD, KDP,
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej – MN,
  - 3) tereny zieleni rekreacyjnej – ZO,
  - 4) tereny infrastruktury – E.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1, oznaczone zostają symbolem złożonym kolejno z:
  - 1) numeru obszaru,

- 2) symbol przeznaczenia terenu oraz powierzchni obszaru.
3. Ustala się stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:
  - 1) 20% dla terenów zabudowy 1MN i 4MN z wyjątkiem działek przyległych i obsługiwanych od ul. Zamenhofa, dla których ustalono stawkę 0%;
  - 2) 0% dla pozostałych terenów w obszarze planu.

#### § 14

1. Wyznacza się następujące ulice i aleje piesze oznaczone na rysunku planu: 1KDL, 2KDD, 3KDD, 4KDP, 5KDP, 6DKP, 7KDP.
2. Dla terenów ulic, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące wymagania w zakresie klasy technicznej, parametrów i zagospodarowania:
  - 1) 1KDL – ul. Zamenhofa ulica lokalna, szerokość w liniach rozgraniczających do 12 m, jednojezdniowa, chodniki dwustronne, do ulicy od wschodu przylega pas przedogródka z ogrodzeniem działek wycofanym o 3,50 m;
  - 2) 2KDD – ulica dojazdowa z włączeniem do ul. Staszica, obsługująca przyległe działki i łącznik do terenów mieszkaniowych, szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, jednostronny chodnik szerokości 3 m oddzielony od jezdni wymaganym szpalerem zieleni wg rys. planu, plac manewrowy do zawracania przy ulicy 3KDD;
  - 3) 3KDD – ulica dojazdowa, obsługująca tereny zabudowy mieszkaniowej, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, chodniki dwustronne, wymagane szpalery zieleni na granicy przedogródków z ogrodzeniem wycofanym wg rys. planu;
  - 4) 4KDP – aleja pieszo-dojazdowa z parkingiem i zielenią przy linii kolejowej i z zielenią łąkową i szpalerem zieleni przy południowo-wschodniej granicy planu, szerokość w liniach rozgraniczających wg rys. planu, dopuszczenie dojazdu wyłącznie do terenu parkingu od 1KDL i do gruntów rolnych poza obszarem planu, z zakazem wjazdu na przyległe działki budowlane, dopuszczalna nawierzchnia utwardzona ziemna lub częściowo brukowana i przepuszczalna dla wód opadowych;
  - 5) 5KDP, 6KDP – publiczne przejścia piesze bez dojazdu, o szerokości 3 m, o nawierzchni utwardzonej, ziemnej lub brukowanej, przepuszczalnej dla wód opadowych;
  - 6) 7KDP – publiczne przejście piesze z dojazdem do działek w obszarze 3MN – szerokość 5 m, w części brukowane, od zachodu przylega pas przedogródka ze szpalerem zieleni i ogrodzeniem działek wycofanym wg rys. planu.
3. Dla ulic, o których mowa w ust. 2, ustala się wymóg zagospodarowania terenu łącznie z przedogródkami w określonym zakresie: nawierzchni, latarni ulicznych o wysokości do 5 m i szpalerów formowanych drzew, z osłonami pni.

#### § 15

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej – oznaczone na rysunku planu: 1MN do 6MN.
2. Dla terenów MN ustala się funkcję mieszkaniową niskiej intensywności, w zabudowie wolno stojącej, z dopuszczeniem działalności gospodarczej, w szczególności w zakresie usług i produkcji rzemiosła, z zastrzeżeniem § 8 ust. 3 i 4.
3. W budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie 2 lokali mieszkalnych.
4. W terenie MN dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej dla działalności gospodarczej, o której mowa w ust. 2, w tym:
  - 1) jako usługa wbudowana, w formie lokalu w budynku mieszkalnym, o wielkości do 30% powierzchni całkowitej budynku,
  - 2) w budynku gospodarczym, jako dodatkowa zabudowa towarzysząca budynkowi mieszkalnemu na działce o powierzchni minimalnej 1500 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem ust. 5 i o wielkość do 50% łącznej, maksymalnej powierzchni zabudowy na działce;
  - 3) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy gospodarczej w obszarze 1MN na działce łącznie z zabudową mieszkaniową i dojazdem na przyległej działce wg granic wyznaczonych na rysunku planu.
5. Usługi w budynkach gospodarczych dopuszcza się lokalizować wyłącznie w obszarze 1MN na zapleczu i przy granicy działki oraz w obszarze 4MN od strony linii kolejowej, zgodnie z układem zabudowy na działkach, oznaczonym jako kierunek kalenicy dachu na rysunku planu, wg zasad zabudowy ustalonych w ust. 9.
6. Ustala się podstawowe typy zabudowy:
  - 1) zabudowa jednorodzinna wolno stojąca,
  - 2) zabudowa bliźniacza,
  - 3) zabudowa gospodarcza o maksymalnych gabarytach zabudowy mieszkaniowej.
7. W terenach MN dopuszcza się wtórny podział działki dla realizacji zabudowy bliźniaczej lub drugiego domu na zapleczu budynku frontowego od ulicy 3KDD, z zastrzeżeniem § 4 ust. 5 i zgodnie z granicami dopuszczalnego podziału oznaczonymi na rysunku planu jako podział wtórny.
8. W przypadku podziału działki dla budowy drugiego domu, obowiązuje wyznaczenie służebności gruntowej dla dojazdu i przyłączy infrastruktury oraz realizacja zabudowy na obowiązującej linii zabudowy w obszarach 4MN, 5MN, 6MN.

9. Dla terenów MN ustala się następujące parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zabudowy, o której mowa w ust. 6:
  - 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje nadziemne, z drugą kondygnacją w dachu;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m, mierzona od poziomu projektowanego terenu do kalenicy dachu;
  - 3) poziom posadowienia parteru dla części mieszkalnej 0,5–1,0 m nad poziomem terenu, bez podpiwniczenia, z zastrzeżeniem § 9 ust. 3 pkt 3;
  - 4) stromy dach dwuspadowy głównej kalenicy o określonym kierunku wg rysunku planu, z połączaniami o symetrycznych spadkach i stałym nachyleniu: 45°;
  - 5) pokrycie dachówką ceramiczną o kolorystyce naturalnej, niebarwionej i bez glazury;
  - 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki:  $PZ = 0,35$ , a dla działek z odrębną zabudową gospodarczą  $PZ = 0,4$ ;
  - 7) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego dla działki 45%, a dla działek z zabudową gospodarczą 30%.
10. Na działkach budowlanych należy zapewnić miejsca parkingowe dla mieszkańców. Dopuszcza się realizację dodatkowych miejsc parkingowych w przedogródkach, z nawierzchnią ażurową, przepuszczalną.
11. Dopuszcza się realizację garaży wbudowanych lub jako odrębne obiekty na zapleczu działki i na granicy sąsiedniej działki budowlanej, z uwzględnieniem zasięgu zabudowy wyznaczonego liniami zabudowy na rysunku planu.
12. Dla ogrodzeń na granicy działek zabudowy z siatki o wys. 1,5 m, na zapleczu i w zasięgu dopuszczalnej zabudowy wg § 6 pkt 2 dopuszcza się w części ogrodzenia pełne i murowane o wysokości do 2 m, w tym przy budynkach bliźniaczych i gospodarczych, z uwzględnieniem § 5 ust. 3 i 4.
13. Dla przedogródków, o których mowa w § 5 ust. 6, ustala się zagospodarowanie w zakresie nawierzchni trawiastej, brukowanych wjazdów na posesję, miejsc parkingowych, z wycofaniem od ulicy ogrodzeniem działki, z uwzględnieniem § 5 ust. 3 i 4.

#### § 16

1. Wyznacza się teren rekreacji i zieleni, o charakterze lokalnej funkcji podstawowej, oznaczony na rysunku planu 7ZO.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się zagospodarowanie w następującym zakresie:
  - 1) zieleń o charakterze naturalnej łąki ze skupiskami krzewów i drzew,
  - 2) plac zabaw dla dzieci, małe boisko do gier i inne urządzenia rekreacyjne,
  - 3) elementy małej architektury, siedziska z koszami i oświetlenie terenu, ogrodzenie z furtkami od ulicy.

#### § 17

1. Wyznacza się tereny infrastruktury, oznaczone na rysunku planu: 8E i 9E.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1, wydziela się działki dla lokalizacji stacji elektroenergetycznej z zielenią izolacyjną.
3. W terenie E, poza ogrodzeniem stacji elektroenergetycznej, dopuszcza się lokalizację pojemników dla selektywnej zbiórki odpadów.
4. Do czasu realizacji obiektów infrastruktury dopuszcza się zagospodarowanie terenu w zakresie nawierzchni trawiastej z ławkami i dostępnego z ulicy.

### R O Z D Z I A Ł 4

#### Postanowienia końcowe

#### § 18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

#### § 19

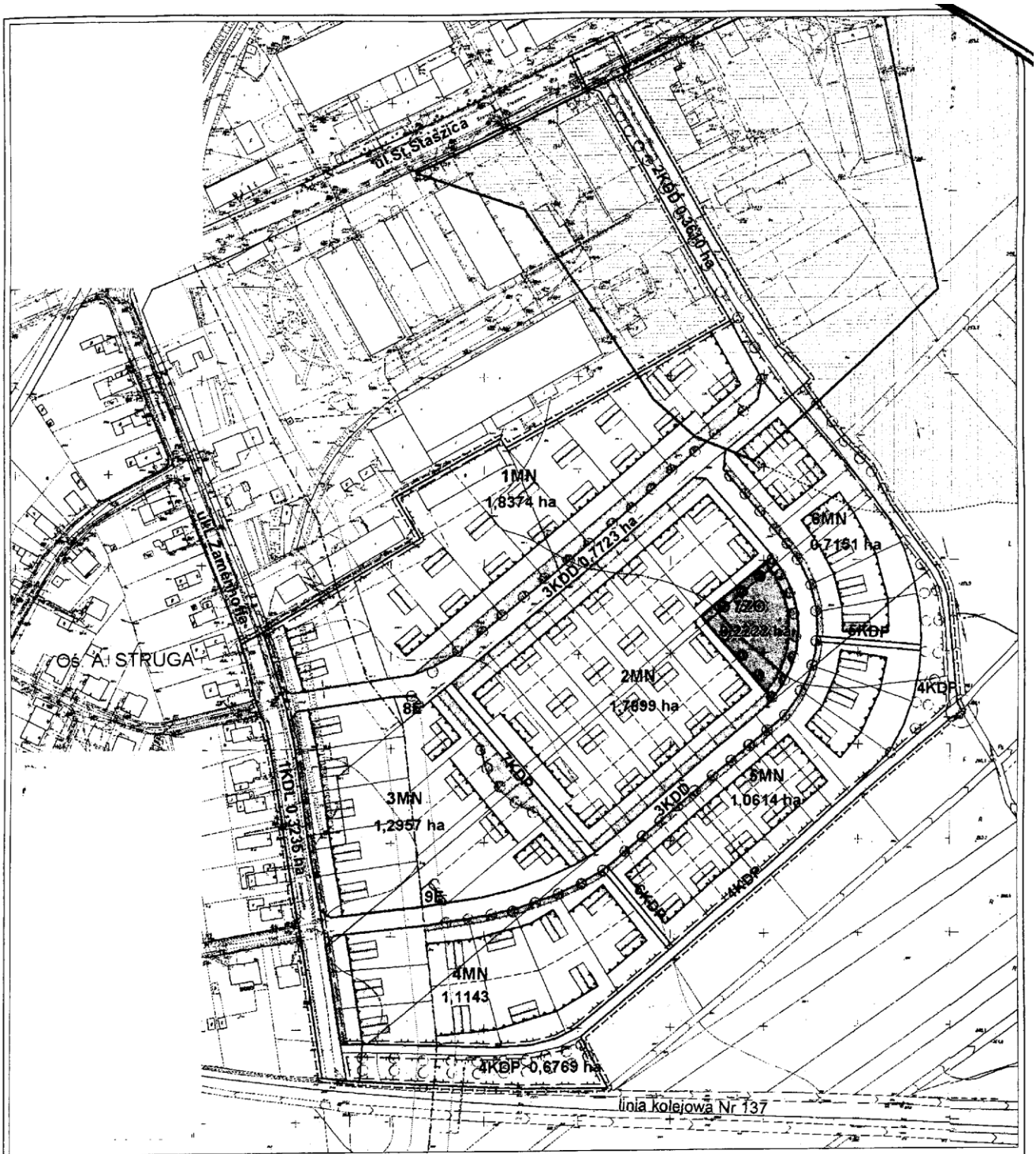
Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru planu zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa przyjętym uchwałą nr XXXII/261/1996 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 25 listopada 1996 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z 2001 r. Nr 26, poz. 259.

#### § 20

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

WICEPRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

ANDRZEJ DARAKIEWICZ



**MIEJSCOWY PLAN  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
 Rejon  
 ul. Ludwika Zamenhafa  
 w Dzierżoniowie

STUDIUM UWYRUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 DZIERŻONIOWA Z OZNACZONĄ GRANICĄ MPZP



WYRYS

SKALA 1: 10 000

**OZNACZENIA**

- granica planu
- linia rozgraniczająca
- granica działki / podziału wstępnego
- granica obszaru sczenia
- linia zabudowy obowiązująca
- MN1 tereny zabudowy mieszkaniowej
- MNI tereny zieleni rekreacyjnej
- tereny infrastruktury
- tereny ulicy kolektywnej
- tereny ulicy doposażeniowej
- sieć pieszko-doposażeniowa
- przedogródki - zagospodarowanie
- szpaler zieleni
- linia średniego napięcia
- kierunek kaleniczy dachu
- wycofanie opóźnienie działki
- obszar bez bezpośredniego zagrożenia powodzią
- obszar wymagający ochrony przed powodzią

0 10 m 60 m 100 m

**RYСУNEK PLANU**  
 skala 1 : 1000

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami), zadania własne gminy.

**§ 2**

1. Inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu i komunikacji ustalone w projekcie planu obejmują inwestycje realizowane przez gminę na terenach własnych.
2. Inwestycje, o których mowa w ust. 1, obejmują:
  - 1) sieci infrastruktury technicznej ustalone dla terenów określonych w planie:
    - a) sieci wodociągowe;
    - b) sieci kanalizacji sanitarnej;
    - c) sieci kanalizacji deszczowej;
    - d) sieci gazowe;
    - e) sieci elektroenergetyczne i trafostacje;
    - f) sieci teletechniczne.
  - 2) ulice i aleje piesze oznaczone na rysunku planu:
    - a) 1KDL – ul. Zamenhofa ulica lokalna,
    - b) 2KDD – ulica dojazdowa z włączeniem do ul. Staszica, obsługująca przyległe działki i łącznik do terenów mieszkaniowych, ze szpalerem zieleni,
    - c) 3KDD – ulica dojazdowa, obsługująca tereny zabudowy mieszkaniowej, ze szpalerem zieleni,
    - d) 4KDP – aleja pieszo-dojazdowa z parkingiem i zielenią przy linii kolejowej i z zielenią łąkową i szpalerem zieleni przy południowo wschodniej granicy planu,
    - e) 5KDP, 6KDP – publiczne przejścia piesze bez dojazdu, o szerokości 3 m, o nawierzchni utwardzonej, ziemnej lub brukowanej, przepuszczalnej dla wód opadowych,
    - f) 7KDP – publiczne przejście piesze z dojazdem do działek i szpalerem zieleni w obszarze 3MN.
3. Realizacja zadań wymienionych w ust. 2 pkt 1 i 2 wymaga wykupu, zamiany gruntów lub zmiany sposobu zagospodarowania.
4. W ustaleniach planu nie określa się terminu realizacji inwestycji.

**§ 3**

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104, z późniejszymi zmianami), przy czym:

- 1) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta uwzględnia się w corocznej uchwale budżetowej;
- 2) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej – Wieloletni Plan Inwestycyjny.
- 3) inwestycje, które mogą być współfinansowane ze środków pomocowych, ujęte są w Planie Rozwoju Lokalnego.

**§ 4**

1. Zadania w zakresie modernizacji dróg na terenach wskazanych w § 2 finansowane będą z budżetu miasta lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.
2. Zadania w zakresie budowy kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci wodociągowej finansowane będą na podstawie art. 15 i 21 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, z późniejszymi zmianami).
3. Zadania w zakresie budowy i modernizacji sieci energetycznych oraz sieci gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625, z późniejszymi zmianami).

**§ 5**

Realizacja inwestycji wskazanych w § 2 ust. 2 nastąpi zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z: ustawą Prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym i ustawą Prawo ochrony środowiska.



### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) rozstrzyga się, co następuje:

#### **§ 1**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w sąsiedztwie ul. Zamenhofs w Dzierżoniowie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 25 lutego do 19 marca 2009 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w ustalonym nieprzekraczalnym terminie składania uwag do dnia 3 kwietnia 2009 r. wniesiono 1 pismo z uwagami oraz zgłoszono 1 uwagę do protokołu w trakcie dyskusji publicznej w dniu 9 marca, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych. Burmistrz Dzierżoniowa zarządzeniem nr 183/2009 z dnia 24 kwietnia 2009 r. rozpatrzył powyższe uwagi.

Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag:

1) uwaga zgłoszona przez właściciela działki nr 565/2, aby na terenie działki przewidzieć docelowo użytkowanie budynku gospodarczego wraz z terenem jako usługowo-produkcyjny – uwaga została uwzględniona;

2) uwaga zgłoszona przez właściciela działki nr 565/2 z żądaniem usunięcia projektowanej drogi 3KDD z wjazdem od ul. Zamenhofs z obszaru działki nr 565/2 – uwaga została odrzucona – z uzasadnieniem: Projekt planu wyznacza obszar scalenia istniejących działek i nowego podziału na działki dla zabudowy oraz ulice obsługujące według jednolitej kompozycji urbanistycznej, w celu uzyskania działek o określonych parametrach, a także dla efektywnego wykorzystania projektowanych ulic miejskich z uzbrojeniem terenu w zakresie sieci miejskich. Zasada scalenia i wtórnego podziału terenu pozwala wszystkim uczestnikom scalenia uzyskać optymalne korzyści oraz proporcjonalny, do posiadanej wielkości terenu, udział w przekazanej części nieruchomości dla wyznaczonych ulic, niezależnie na czyich działkach przed scaleniem ulica została wyznaczona. Projektowana ulica 3KDD obsługuje wyznaczone działki budowlane i jest konieczna również dla obsługi nowych działek w obszarze działki nr 565/2.

Ponadto projektowana droga istnieje w obecnie obowiązującym miejscowym planie na ww. działce (zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa przyjętego przez Radę Miejską Dzierżoniowa uchwałą nr XXXII/261/96 z dnia 25 listopada 1996 r.) i nie była wcześniej kwestionowana oraz nie była przedmiotem wniosku o likwidację, który pojawił się obecnie na etapie uwag do planu (oraz w piśmie z dnia 9 grudnia 2008 r. po uzgodnieniu projektu planu do wyłożenia). Kwestionowana obecnie przez właściciela droga oznaczona 3KDD jest konieczna dla właściwego zagospodarowania obszaru obsługiwanego w sposób najbardziej racjonalny i uzasadniony.

Likwidacja drogi (w obecnie obowiązującym i projektowanym planie) poprzez realizację wniosku w tym zakresie nie jest uzasadniona przestrzennie i stanowi jedynie życzenie właściciela, które nie wynika z utraty lub obniżenia wartości posiadanej nieruchomości.

Możliwości zagospodarowania działki nr 565/2 w projekcie planu są korzystniejsze dla właściciela niż w obecnym stanie prawnym, a równocześnie są korzystne dla obszaru planu jako całościowej kompozycji urbanistycznej dla zespołu zabudowy, co stanowi realizację celu publicznego w zakresie kształtowania układu ulic.

3) uwaga zgłoszona przez właściciela działki nr 565/2 z żądaniem przesunięcia projektowanej drogi 2KDD z włączeniem do ul. Staszica przy działce nr 565/1 tak, aby wykorzystać proporcjonalnie teren działek przyległych po obu stronach drogi – uwaga została uwzględniona;

4) uwaga zgłoszona przez właściciela działki nr 565/2, iż przy sporządzaniu projektu planu były wykorzystane nieaktualne podkłady geodezyjne wraz z nieaktualnym stanem posiadania – uwaga została odrzucona jako bezzasadna z uzasadnieniem:

Mapy wykorzystane przy sporządzaniu projektu planu pochodzą z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostę Dzierżoniowskiego. Pozyskane zostały kopie mapy zasadniczej w skali 1:500 i 1:1000 w dniu 6 lutego 2008 r., czyli w terminie po przystąpieniu do opracowania planu. Dla potrzeb planu zostały dodatkowo wykorzystane aktualne wypisy i wyrys z ewidencji nieruchomości będącej w posiadaniu Urzędu Miasta. Przy sporządzaniu projektu planu nie stwierdzono braków aktualności materiałów geodezyjnych. Również treść wniesionej uwagi, poza ogólnym zarzutem, nie wskazuje konkretnych przykładów i zakresu braku aktualności mapy.

5) uwaga zgłoszona w trakcie dyskusji publicznej, aby drogę 2KDD wyposażyć w jeden chodnik oddzielony od jezdni szpalerem drzew po stronie zachodniej od osi jezdni zlokalizowanej w obszarze istniejącego przejazdu – uwaga została uwzględniona.