



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 19 grudnia 2024 r.

Poz. 6500

### UCHWAŁA NR XII/58/24 RADY GMINY DZIERŻONIÓW

z dnia 28 listopada 2024 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w obrębie geodezyjnym Roztocznik – część II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465, 1572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688) oraz uchwałą nr L/349/22 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Dzierżoniów – obręb Roztocznik, zmienionej uchwałą nr IV/31/24 z dnia 27 czerwca 2024 r.,

#### **Rada Gminy Dzierżoniów uchwala, co następuje:**

##### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1.1. Stwierdza się że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierżoniów.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny obrębu geodezyjnego Roztocznik – część II.

3. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa rysunek, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1 : 1000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny położone w obrębie geodezyjnym Roztocznik, gmina Dzierżoniów – część II”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Załącznikiem nr 2 do uchwały jest rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu.

5. Załącznikiem nr 3 do uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

6. Załącznikiem nr 4 do uchwały jest dokument elektroniczny – dane przestrzenne.

7. W planie miejscowym nie określono:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) obiektów zabytkowych podlegających ochronie prawnej, ani dóbr kultury współczesnej,  
ze względu na brak występowania na obszarze planu.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki oraz panele fotowoltaiczne elektrowni słonecznych od linii rozgraniczającej tereny;
- 2) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych zgodnie z Polską Normą;
- 3) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu, oraz powierzchni zabudowy określonej w rozporządzeniu w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące w trakcie realizacji postanowień planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć obszar wydzielony linią rozgraniczającą wraz z symbolem literowym.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

§ 3. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: **1PEF, 2PEF** - tereny elektrowni słonecznych.

## **Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 4. Na obszarze planu dopuszcza się:

- 1) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację dojazdów i dojazdów.

§ 5. Na terenach elektrowni słonecznych oznaczonych symbolem: 1PEF, 2PEF dopuszcza się:

- 1) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;
- 2) lokalizację placów manewrowych i montażowych oraz utwardzonych dojazdów;
- 3) realizację obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze elektrowni fotowoltaicznych, w tym między innymi linii elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, telesterowniczych, stacji i rozdzielni elektroenergetycznych i transformatorowych, magazynów energii, obiektów kontenerowych;
- 4) realizację ogrodzeń;
- 5) rolnicze użytkowanie terenu.

§ 6. Ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu; zasady kształtowania krajobrazu**

§ 7. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 8. Nie podejmuje się ustaleń.

#### **Rozdział 6.**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 9. Nie podejmuje się ustaleń.

#### **Rozdział 7.**

##### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 10. Na terenach oznaczonych symbolem 1PEF, 2PEF ustala się:

- 1) wysokość budynków I kondygnacja, nie więcej niż 7,0 m;
- 2) stosowanie dachów płaskich o kącie nachylenia do 12° lub pochyłych o kącie nachylenia połaci do 30°;
- 3) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,0;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,8;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 80%.

#### **Rozdział 8.**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie**

§ 11. Nie podejmuje się ustaleń.

#### **Rozdział 9.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 12. Dla terenów 1PEF, 2PEF dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach - 1000 m<sup>2</sup>, o kątach położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego do 30° oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 20,0 m.

#### **Rozdział 10.**

##### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 13. 1. Wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 20 kV do czasu jej skablowania obowiązuje obszar oddziaływania obiektu o szerokości 14,0 m, po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii.

2. W obszarze o którym mowa w ust.1 ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty, instalacji fotowoltaicznych oraz zieleni wysokiej – o wysokości powyżej 3,0 m.

§ 14. Ustala się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu pozostałych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Na rysunku planu wyznacza się granicę strefy ochronnej elektrowni słonecznych.

#### **Rozdział 11.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 16. 1. W zakresie zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem z istniejących dróg oraz dojazdów o których mowa w § 4 pkt 2).

§ 17. W zakresie kształtowania sieci infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 18.** 1. Dostawa wody z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.

2. Należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 19.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie odprowadzania wód i ścieków:

- 1) odprowadzanie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni ścieków;
- 2) wody opadowe i roztopowe, należy odprowadzić na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 20.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z projektowanych gazociągów niskiego i średniego ciśnienia.

**§ 21.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) nakazuje się stosowanie urządzeń grzewczych charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, i niskim stopniem emisji zanieczyszczeń;
- 2) stosowanie przy pozyskaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi – gazowych, ciekłych i stałych oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii.

**§ 22.** Ustalenia w zakresie energii elektrycznej:

- 1) zasilanie obszaru w energię elektryczną następować będzie z istniejącej i nowo projektowanej sieci energetycznej niskiego i średniego napięcia;
- 2) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej;
- 3) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznej z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 4) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, z wyłączeniem elektrowni słonecznych, nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;
- 5) przyłączenie źródła energii elektrycznej pochodzących z elektrowni słonecznych do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 23.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

## **Rozdział 12.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 24.** Dla terenu objętego planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

## **Rozdział 13.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**§ 25.** Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planach, ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**Rozdział 14.**  
**Przepisy końcowe**

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dzierżoniów.

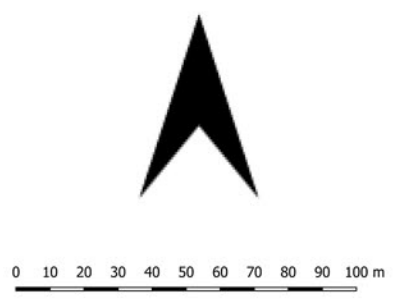
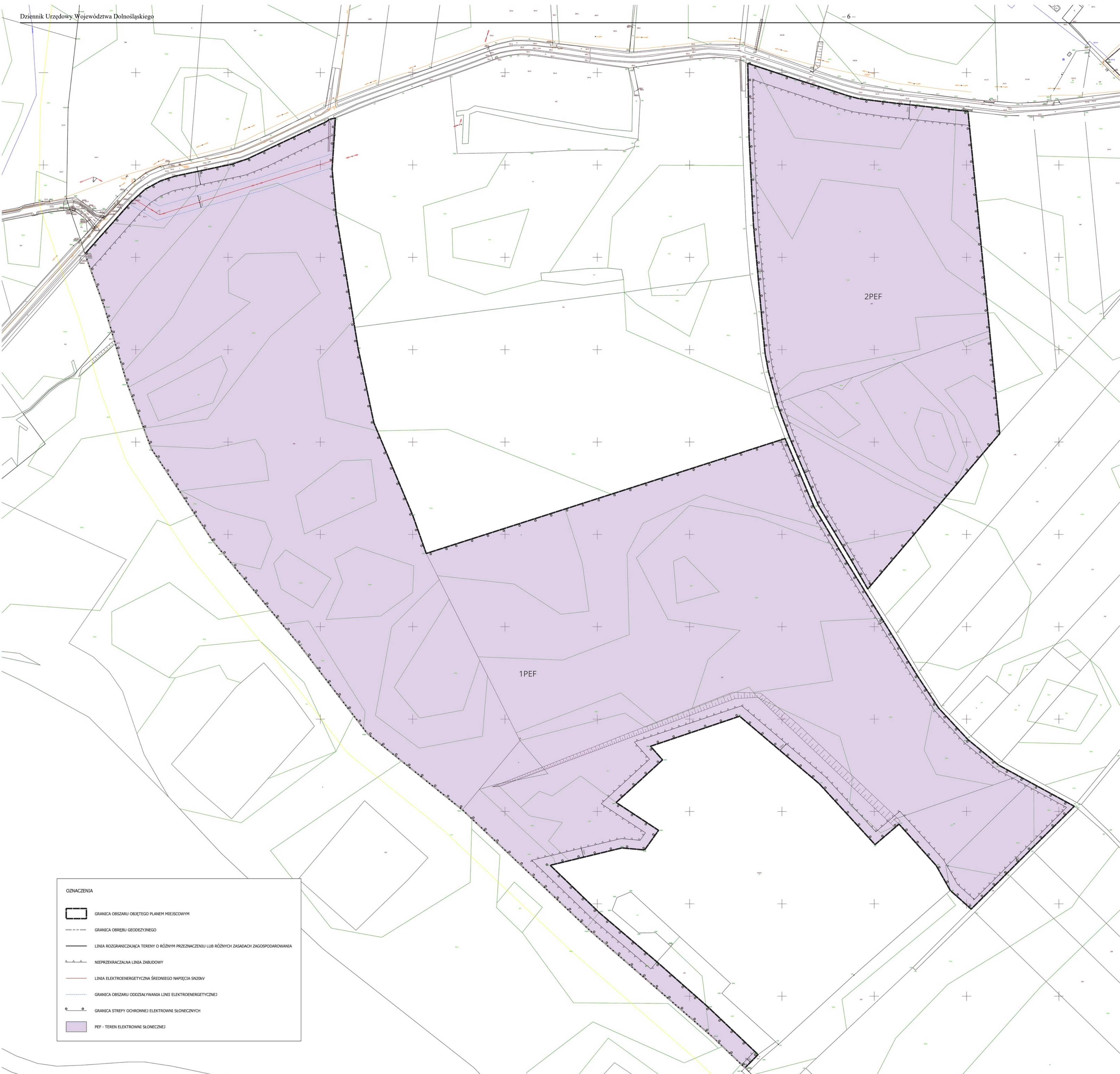
§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Dzierżoniów:  
**Grzegorz Włodek**



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY TERENY POŁOŻONE W OBRĘBIE GEODEZYJNYM ROZTOCZNIK, GMINA DZIERŻONIÓW - część II

skala 1: 1000



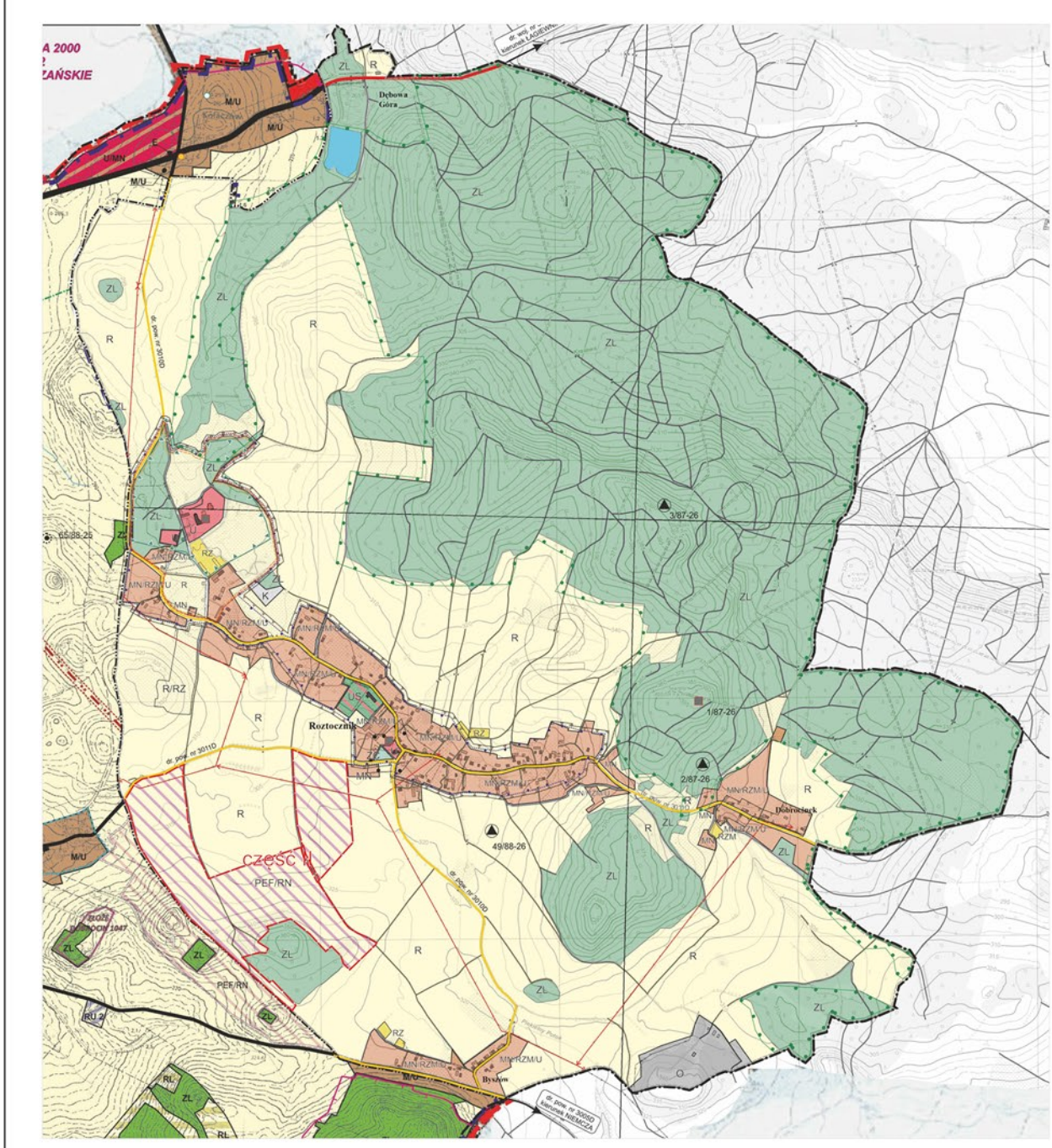
plan nr 1 dla uchwały nr 333/18/24 Rady Gminy Dzierżonów z dnia 29 listopada 2024r.

Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego - Starostwo Powiatowe w Dzierżonowie  
Układ współrzędnych - EPSG: 2177-ETRS89 Poland CS2000 zone 6

- OZNACZENIA**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
  - GRANICA OBRĘBU GEODEZYJNEGO
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKAZAŁNA LINIA ZABUDOWY
  - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SZNURY
  - GRANICA OBSZARU ODDZIAŁYWANIA LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
  - GRANICA STREFY OCHRONNEJ ELEKTROWNI SŁONECZNYCH
  - PEF - TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierżonów

--- - granica obszaru objętego opracowaniem planu skala 1: 20 000



- GRANICE ADMINISTRACYJNE (GMINY)
- GRANICE ADMINISTRACYJNE (OBRĘBÓW)
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- Ochrona środowiska przyrodniczego**
  - GRANICA OBSZARU NATURA 2000 WOTERYZJA NIEWZARZĄCZE
  - STREFA OCHRONY SANITARNEJ (DO CHEMIAŃ)
- Ochrona środowiska kulturowego**
  - STREFA „A” (SCIELE) OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
  - STREFA „D” (OBSERWACJA) ARCHEOLOGICZNEJ
  - STREFA OCHRONY WPAJADU PRAHISTYCZNEGO WSP
  - STREFA OCHRONY KOLONIZACJI NA TERYTORIUM WPAJADU ZE STREFĄ OCHRONY EKOLOGICZNEJ
  - GRANICA PASYWU WYKAZANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW
  - OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
  - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE - uśpiętkowanie i uchwytanie
- Infrastruktura techniczna**
  - DROGA WOLEWÓDZKA
  - DROGI POWIATOWE
  - SIĆĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- Przeznaczenie terenu**
  - MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ (JEDNORODZINNEJ)
  - MN/ROZD - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ (JEDNORODZINNEJ), ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I USŁUG
  - U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - US - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
  - K - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ Z ZAKRESEM - kanalizacja
  - O - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ Z ZAKRESEM - składowanie odpadów
  - PEZ/PA - TERENY ELEKTROWNI SŁONECZNEJ LUB ROLNICZWA Z ZAKŁADEM ZABUDOWY
  - ZL - TERENY ZELENI LEŚNEJ
  - ZC - TERENY CHEMIAŃ
  - R - TERENY ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
  - R - TERENY ROLNE
  - R/RZ - TERENY ROLNE LUB TERENY ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
  - RZ - TERENY WÓD OTWARTYCH

Załącznik nr 2 do uchwały nr XII/58/24  
Rady Gminy Dzierżoniów  
z dnia 28 listopada 2024 r.

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

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 30.09.2024 r. do 29.10.2024 r. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), uwagi były przyjmowane do dnia 12.11.2024 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Dzierżoniów nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 w/w ustawy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XII/58/24  
Rady Gminy Dzierżonów  
z dnia 28 listopada 2024 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**

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), Rada Gminy Dzierżonów określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 2. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu, nie należące do zadań własnych gminy, będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

2. Realizacja inwestycji musi być zgodna z obowiązującymi przepisami i normami.

3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, na podstawie przepisów odrębnych oraz ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XII/58/24  
Rady Gminy Dzierżoniów  
z dnia 28 listopada 2024 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 (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**