DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 lipca 2025 r.

Poz. 3322

UCHWAŁA NR XVIII/89/25
RADY GMINY DZIERŻONIÓW

z dnia 29 maja 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piława Dolna z wyłączeniem terenu istniejącej kopalni

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz w związku z uchwałą nr XXV/172/20 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piława Dolna z wyłączeniem terenu istniejącej kopalni, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dzierżoniów, którego ujednoliconą wersję przyjęto uchwałą nr XI/52/24 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 31 października 2024 r. Rada Gminy Dzierżoniów uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE
Rozdział 1.
Zasady ogólne

§ 1. 1. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Piława Dolna**, zwany dalej planem miejscowym, obejmuje obszar o powierzchni ok. 1941 ha w granicach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego stanowiący część graficzną planu miejscowego.

2. Plan miejscowy składa się z:

1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;

2) części graficznej, którą stanowi rysunek planu miejscowego w skali 1:2000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 pkt 1 - załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag - załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

§ 2. 1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego, które umożliwiają lokalizację obowiązujących ustaleń niniejszej uchwały:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;

5) granica strefy „U” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego;

6) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej;

7) obiekt zabytkowy ujęty w ewidencji zabytków;

8) obszar zabytkowy ujęty w ewidencji zabytków;

9) stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków;

10) symbole przeznaczenia podstawowego.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, elementy rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach lub stropodach o nachyleniu do 12°;

2) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu miejscowego wyznaczoną na rysunkach planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczoną odpowiednim symbolem cyfrowo-literowym i zaliczoną do odpowiedniej kategorii przeznaczenia terenu z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych zdefiniowanych lub określonych w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te definicje lub określenia;

3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie lub zagospodarowanie realizowane łącznie lub zamiennie określone w Dziale II, które na powierzchni danej działki budowlanej należy zrealizować w ilości przynajmniej 70% sumy powierzchni zabudowy projektowanych budynków lub 70% powierzchni działki;

4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć dopuszczone na danym terenie – niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym – inne rodzaje przeznaczenia lub zagospodarowania, które na powierzchni danej działki budowlanej nie może zająć więcej niż 30% sumy powierzchni zabudowy projektowanych budynków lub 30% powierzchni działki, przy czym powyższe parametry należy liczyć łącznie dla wszystkich funkcji uzupełniających;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą tę część terenów, na których dopuszcza się lokalizowanie budynków, wiat oraz wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:

a) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności obiektów związanych z ochroną przeciwpowodziową,

b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,

c) takich części budynków jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,

d) schodów do budynku, pochylni itp., dla których dopuszcza się odstępstwo od określonej w planie miejscowym linii zabudowy o maksymalnie 1,2 m,

e) istniejących budynków, które przekraczają wskazaną na rysunku planu miejscowego linię zabudowy, przy czym dla takich obiektów obowiązują następujące ustalenia:

- dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę z zachowaniem aktualnie istniejącej linii zabudowy,

- o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej dopuszcza się rozbudowę z zachowaniem aktualnie istniejącej linii zabudowy pod warunkiem, że wskutek rozbudowy szerokość elewacji wzdłuż aktualnie istniejącej linii zabudowy nie powiększy się o więcej niż 30%,
- w przypadku konieczności rozbudowy elewacji o więcej niż 30%, należy zachować linię zabudowy określoną w niniejszym planie miejscowym;

6) **nieuciążliwej usłudze** lub **nieuciążliwej produkcji** lub **nieuciążliwym obiekcie** - należy przez to rozumieć taką usługę i produkcję lub takie obiekty, których funkcjonowanie nie będzie powodowało przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;

7) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi zdrowia i opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji, kultu religijnego oraz oświaty i wychowania a także usługi administracji, w tym związane z gospodarką komunalną oraz wynikające z zapewnienia bezpieczeństwa publicznego;

8) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć aktywność gospodarczą o charakterze usługowym, z wykluczeniem usług podstawowych oraz usług sportu i rekreacji;

9) **usługach agroturystycznych** - należy przez to rozumieć formę turystyki związaną z wypoczynkiem na wsi obejmującą różnego rodzaju usługi, w tym np.: zakwaterowanie, wyżywienie, rekreację i wypoczynek powiązany z pobytem na wsi;

10) **wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych** - należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii stanowiącą niezamontowany na budynku zespół urządzeń służących do przetwarzania światła słonecznego na energię elektryczną.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 3. 1. O ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów zawarte w Dziale II nie stanowią inaczej, na całym obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady:

1) udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać 35%, z wyjątkiem działek przeznaczonych dla komunikacji oraz infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się 100%;

2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie może zajmować mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem działek przeznaczonych dla komunikacji oraz infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się 0%;

3) parametrów dachów:

a) dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 35° - 45°; lub dach mansardowy o kącie nachylenia połaci 30° - 60°, z zastrzeżeniem lit. b,

b) na terenach położonych poza granicami strefy „U” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci mniejszej niż 35°, w tym dachy płaskie oraz dachy pokryte zielenią,

c) dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę – w kolorze czerwonym, brązowym lub czarnym,

d) dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych w lit. a – b dla takich elementów jak: tarasy, wieże, wykusze, lukarny, jednak nie więcej niż dla 25% powierzchni dachu;

4) nadziemna intensywność zabudowy - w przedziale 0,01- 1,5.

2. Dopuszcza się przebudowę oraz remonty zabudowy, istniejącej w dniu uchwalenia planu miejscowego, należącej do innej kategorii przeznaczenia terenu niż określona w ustaleniach Działu II dla poszczególnych terenów lub niespełniającej wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu miejscowego, pod warunkiem zachowania materiału, kolorystyki i nachylenia istniejących, głównych połaci dachowych lub zgodności z wymogami określonymi w Dziale II.

3. Dopuszcza się rozbudowę zabudowy, istniejącej w dniu uchwalenia planu, należącej do innej kategorii przeznaczenia terenu niż określona w ustaleniach Działu II dla poszczególnych terenów lub niespełniającej wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania wyłącznie o takie elementy, jak: balkony, rampy i podjazdy dla niepełnosprawnych, klatki schodowe oraz windy, niezbędne do właściwego funkcjonowania obiektu.

4. Lokalizacja budynków, wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych oraz budowli przykrytych dachem jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszarów określonych na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem innych ustaleń niniejszej uchwały.

5. Sposób lokalizacji budynków powinien uwzględniać zapewnienie dostępu do dróg publicznych oraz do niezbędnych sieci uzbrojenia terenu.

6. Dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy niedrogowej działki budowlanej, w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej oraz budynków przeznaczonych dla infrastruktury technicznej.

7. Wysokość anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 30% wysokości tych budynków.

8. Wysokość budowli nie może przekraczać wysokości określonej dla zabudowy na danym terenie, z zastrzeżeniem, że:

1) na terenie o symbolu „23RM” dopuszcza się budowle rolnicze o wysokości do 27 m;

2) wysokość wolnostojących budowli, których charakterystycznym parametrem jest wysokość, takich jak: wieże, maszty, słupy nie może przekraczać wysokości określonej dla zabudowy na danym terenie, zaś na terenach dróg publicznych 15 m - z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

9. Przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami.

10. W granicach terenów o ustalonym przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym, dopuszcza się elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania terenu, w szczególności: urządzenia budowlane towarzyszące temu przeznaczeniu, miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych oraz garaży, zieleń urządzona, terenowe urządzenia sportu i rekreacji, dojścia i dojazdy, w tym place manewrowe oraz inne urządzenia i budowle bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 4. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć infrastrukturalnych.

2. Sposób zagospodarowania obszarów planu miejscowego i prowadzenia na nich inwestycji winien uwzględniać możliwość występowania gatunków grzybów, roślin i zwierząt podlegających ochronie na mocy ustawy o ochronie przyrody i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

3. Na terenach, które przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej, inne sytuowane obiekty mogą być wyłącznie obiektami nieuciążliwymi.

4. Tereny lub ich części, które są lub zostaną faktycznie zagospodarowane dla celów, dla których określono dopuszczalne poziomy hałasu, podlegają ochronie na podstawie przepisów o ochronie środowiska, przy czym:

1) na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami przeznaczenia podstawowego: "MN", "MW", "MN/MW", "MN/MW/ZP" – określa się dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;

2) na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami przeznaczenia podstawowego: "MN/U", "MW/U", "MN/MW/U" – określa się dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem "1UO" – określa się dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla terenów pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

5. Na obszarze planu miejscowego dopuszcza się lokalizowanie obiektów, instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia, w sposób niekolidujący z przepisami odrębnymi.

6. W granicach strefy 50 m, 150 m i 500 m od czynnego cmentarza występują ograniczenia, wynikające z przepisów o cmentarzach i chowaniu zmarłych:

1) w zasięgu strefy 50 m wyklucza się lokalizację nowych zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących i przechowujących artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego, lokalizację nowych studni do czerpania wody;

2) w zasięgu strefy 150 m wyklucza się lokalizację nowych zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących i przechowujących artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego nie podłączonych do sieci wodociągowej;

3) w zasięgu strefy 500 m wyklucza się zakładanie ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego

§ 5. 1. Na mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ochronie podlegają wskazane na rysunku planu miejscowego:

1) dwór w ruinie, ul. Krótka 2, wpis do rejestru zabytków z dnia 06.06.1957 pod numerem 463 oznaczone na rysunku planu symbolem r-1;

2) park pałacowy, ul. Błotnista, wpis do rejestru zabytków z dnia 18.09.1981 pod numerem 863 oznaczone na rysunku planu symbolem r-2;

3) kościół parafialny p.w. Św. Katarzyny, wpis do rejestru zabytków z dnia 30.06.1961 pod numerem 891 oznaczone na rysunku planu symbolem r-3;

4) stanowisko archeologiczne, wpis do rejestru zabytków nr 217/246/Arch/1966 z dnia 31.12.1966 r. oznaczone na rysunku planu symbolem 1/1/88-25.

2. Obejmuje się ochroną ujęte w ewidencji następujące budynki oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami:

1) e1 - dom mieszkalny przy dworcu PKP, ul. Główna 1;

2) e2 - dom mieszkalny, ul. Bielawska 13;

3) e3 - dom mieszkalny, ul. Główna 7;

4) e4 - dom mieszkalny, ul. Główna 20;

5) e5 - dom ludowy, ul. Główna 28;

6) e6 - dom mieszkalny, ul. Główna 32;

7) e7 - dom mieszkalny, ul. Główna 35;

8) e8 - obiekt mieszkalny, ul. Główna 38;

9) e9 - stajnia II w zespole pałacowy, ul. Krótka;

10) e10 - oficyna mieszkalna w zespole pałacowym, ul. Krótka 8;

11) e11 - oficyna mieszkalna w zespole pałacowym, ul. Krótka 3;

12) e12 - magazyn zboża w zespole pałacowym, ul. Krótka;

13) e13 - stajnia I w zespole pałacowym, ul. Krótka;

14) e14 - most na rzece Piława;

15) e15 - dom mieszkalny, ul. Główna 46-47;

16) e16 - dom mieszkalny, ul. Spacerowa 25;

17) e17 - dom mieszkalny, ul. Spacerowa 26;

18) e18 - dom mieszkalny, ul. Główna 69;

19) e19 - dom mieszkalny, ul. Główna 71;

20) e20 - dom mieszkalny, ul. Główna 72;

21) e21 - dom mieszkalny, ul. Spacerowa 31;

22) e22 - stajnia w zespole, ul. Spacerowa 31;

23) e23 - dom mieszkalny, ul. Główna 77;

24) e24 - budynek inwentarsko-gospodarczy, ul. Główna 85;

25) e25 - młyn z częścią mieszkalną, ul. Główna 85;

26) e26 - dom mieszkalny, ul. Główna 86;

27) e27 - cmentarz przykościelny;

28) e28 - mur przy kościele;

29) e29 - plebania nr 89;

30) e30 - dom mieszkalny, ul. Główna 90;

31) e31- dom mieszkalny, ul. Główna 91;

32) e32 - cmentarz parafialny;

33) e33 - budynek mieszkalny, ul. Główna 94;

34) e34 - dom mieszkalny, ul. Główna 109;

35) e35 - dom mieszkalny, ul. Główna 111;

36) e36 - zespół pałacowo-parkowy z folwarkiem;

37) e37 - obora w zespole pałacowym, ul. Błotnista 12;

38) e38 - stajnia w zespole pałacowym, ul. Błotnista 12;

39) e39 – pałac, ul. Błotnista 12;

40) e40 - dom mieszkalny, ul. Główna 122;

41) e41 - dom mieszkalny, ul. Główna 126;

42) e42 - kościół pomoc. p.w. Imienia Marii;

43) e43 - dom mieszkalny, ul. Główna 125.

3. Dla obiektów, o których mowa w ust. 2, ustala się następujące zasady:

1) należy zachować historyczne elementy budowli oraz cmentarza;

2) należy zachować historyczny kształt, geometrię dachu oraz rodzaj pokrycia dachowego;

3) w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub odbudowy należy stosować dotychczasowe materiały budowlane;

4) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny;

5) nakazuje się zastosowanie w elewacjach tradycyjnych materiałów budowlanych – takich jak: tynk, cegła klinkierowa w naturalnym kolorze klinkieru oraz barw w monochromatycznej kolorystyce w odcieniach naturalnych;

6) zakaz stosowania na elewacji okładzin z tworzyw sztucznych typu siding oraz częściowego malowania elewacji;

7) dopuszcza się ocieplenie elewacji pozbawionych detalu architektonicznego.

4. Obejmuje się ochroną ujęte stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu numerami: 1/1/88-25, 2/2/88-25, 3/3/88-25, 4/15/88-25, 5/16/88-25, 6/17/88-25, 7/18/88-25, 8/19/88-25, 9/20/88-25, 10/5/89-25, 11/6/89-25, 12/7/89-25, 13/27/88-25, 14/68/88-25, 15/28/88-25, 16/26/88-25, 17/69/88-25, 18/70/88-25, 19/71/88-25, 20/72/88-25, 21/73/88-25, 22/74/88-25, 23/75/88-25, 24/76/88-25, 11/21/88-25.

5. Roboty budowlane i roboty ziemne prowadzone na obszarze objętym planem miejscowym nie mogą doprowadzić do zniszczenia potencjalnie występujących zabytków archeologicznych.

6. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

7. Ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują następujące zasady:

1) należy zachować i konserwować zachowany zabytkowy układ przestrzenny oraz poszczególne elementy tego układu, w tym zieleń;

2) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną, w szczególności w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali oraz formy architektonicznej;

3) rozbudowa i przebudowa obiektów winna uwzględniać warunki rewaloryzacji i odtworzenia układu ruralistycznego i kształtowania zabudowy w sposób harmonizujący z zabudową historyczną;

4) nakazuje się zastosowanie w elewacjach tradycyjnych materiałów budowlanych – takich, jak: tynk, cegła klinkierowa w naturalnym kolorze klinkieru oraz barw w monochromatycznej kolorystyce w odcieniach naturalnych;

5) zakazuje się stosowania na elewacji okładzin z tworzyw sztucznych typu siding.

8. Ustala się strefę „U” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego stanowiącą jednocześnie obszar historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują następujące zasady:

1) nowa zabudowa oraz rozbudowana i przebudowana nie może dominować nad zabudową historyczną, w szczególności w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali oraz formy architektonicznej;

2) nakazuje się zastosowanie w elewacjach tradycyjnych materiałów budowlanych – takich jak: tynk, cegła klinkierowa w naturalnym kolorze klinkieru oraz barw w monochromatycznej kolorystyce w odcieniach naturalnych;

3) zakazuje się stosowania na elewacji okładzin z tworzyw sztucznych typu siding.

9. Ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, w granicach której prowadzone roboty budowlane i roboty ziemne podlegają wymogom przepisów z zakresu ochrony zabytków.

Rozdział 5.
Zasady, parametry i wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, jak i wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 6. 1. Tereny o symbolach przeznaczenia podstawowego "KDGP", "KDG", "KDL" i "KDD" wyznacza się jako tereny przestrzeni publicznej, na których dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej pod warunkiem, że nie będzie kolidowała z funkcją komunikacyjną tego terenu.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń ochrony przed hałasem i wibracjami w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 oraz w liniach rozgraniczających bezpośrednio przylegających do dróg publicznych.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości położonych na terenach o przeznaczeniu innym niż rolne lub leśne

§ 7. Określa się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki:

a) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia podstawowego "U" – 800 m^2,

b) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia podstawowego "MN" - 1000 m^2,

c) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia podstawowego "MN/U", "MW", "MW/U", "MN/MW/U", "MN/MW" - 1200 m^2,

d) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia podstawowego "P/U" – 4000 m^2,

e) dla pozostałych terenów nie mniej niż 1 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki:

a) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia podstawowego "U", "P/U" – 25 m,

b) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia podstawowego "MN", "MN/U", "MW", "MW/U", "MN/MW/U", "MN/MW" - 20 m,

c) dla pozostałych terenów nie mniej niż 1 m^2;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – od 20° do 90°;

4) dla dróg, w tym niewyznaczonych na rysunku planu miejscowego, minimalna szerokość 5 m.

Rozdział 7.
Szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu

§ 8. 1. Należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z sąsiedztwa sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych, sadzenia roślinności wysokiej oraz zagospodarowania terenu w sposób uniemożliwiający prawidłowe użytkowanie i prowadzenie prac eksploatacyjnych przy sieciach infrastruktury technicznej.

3. Należy zachować strefy kontrolowane wzdłuż oznaczonego na rysunku planu istniejącego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 250 o ciśnieniu nominalnym PN 0,6-0,8 MPa wynikające z przepisów odrębnych, wprowadzające ograniczenia w lokalizacji zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

4. W związku z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych należy zachować następujące pasy technologiczne:

1) po 25 m w obu kierunkach w rzucie poziomym od osi istniejącej przesyłowej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV oraz planowanej 400 kV;

2) po 15 m w obu kierunkach w rzucie poziomym od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia do 110 kV;

3) po 10 m w obu kierunkach w rzucie poziomym od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia - powyżej 15kV, lecz nie przekraczającym 30 kV;

4) po 3 m od skrajnych przewodów od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia - nieprzekraczającym 1 kV.

5. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 4 występują następujące ograniczenia w użytkowaniu terenu:

1) zakaz realizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej;

2) lokalizacja pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych (związanych np. z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych

wybuchem) musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych;

3) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu;

4) zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m.

6. W granicach strefy ochronnej od obszaru kolejowego należy zachować następujące zasady:

1) przy prowadzeniu wszelkich działań należy uwzględnić wytyczne zawarte w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących odległości i warunków dopuszczonych w transporcie kolejowym;

2) wszelkie inwestycje muszą uwzględniać uciążliwości i zagrożenia pochodzące od linii kolejowej, związane ze wstrząsami i wibracjami, iskrzeniem, zadymieniem, możliwością skażenia terenu, hałasem, promieniowaniem elektromagnetycznym;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń mających na celu zabezpieczenie przed wibracjami, drganiami oraz hałasem pochodzącymi od linii kolejowej;

4) zakaz zmian stosunków wodnych mogących negatywnie wpłynąć na podtorze kolejowe;

5) skrzyżowania dróg z linią kolejową w jednym poziomie wymagają zachowania trójkąta widoczności;

6) zakaz działalności związanej z obrotem substancjami łatwopalnymi, żrącymi, wybuchowymi i pylącymi, stanowiącymi zagrożenie dla ruchu kolejowego;

7) lokalizowanie infrastruktury technicznej oraz zieleni nie może naruszać bezpieczeństwa ruchu kolejowego;

8) wyklucza się możliwość lokalizowania naziemnych zbiorników propan-butan;

9) dopuszcza się lokalizację masztów oraz konstrukcji wieżowych od obszaru kolejowego w odległości większej niż planowana wysokość obiektu budowlanego;

10) rowy odwadniające tereny kolejowe przeznacza się do wyłącznego użytku kolei;

11) sytuowanie drzew i krzewów nie powinno powodować zagrożeń dla transportu kolejowego.

7. W granicach terenów o symbolu klasy przeznaczenia podstawowego "KK" obowiązują ograniczenia, wynikające z przepisów o transporcie kolejowym.

8. Linie rozgraniczające teren o symbolu "2KK" stanowią granice terenu zamkniętego ustalone decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.

9. Na obszarze planu miejscowego zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 9. 1. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w strefie Q10% oraz w strefie Q1% przy głębokościach zalewu powyżej 0,5 m określonych na mapach zagrożenia powodziowego (MZP) i mapach ryzyka powodziowego (MRP) obowiązują następujące ustalenia:

1) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy oraz rozbudowy zabudowy istniejącej;

2) zakazuje się zmiany przeznaczenia na cele mieszkaniowe budynków o innej funkcji;

3) zagospodarowanie terenu musi uwzględniać istniejące zagrożenie powodziowe;

4) dopuszcza się montaż urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie na dachach budynków lub na ich ścianach powyżej rzędnej zwierciadła wody;

5) zakazuje się stosowania transformatorów olejowych;

6) należy zabezpieczyć obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi.

2. Na obszarach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w strefie Q1% przy głębokościach zalewu poniżej 0,5 m określonych na mapach zagrożenia powodziowego (MPZ) i mapach ryzyka powodziowego (MRP) obowiązują następujące ustalenia mające na celu zminimalizowanie skutków powodzi:

1) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej w zabudowie, a pierwszą kondygnację nadziemną należy posadowić na wysokości nie mniejszej niż 0,5 m powyżej naturalnego poziomu gruntu;

2) należy stosować technologie budowlane i materiały budowlane o ograniczonej nasiąkliwości i odporne na działanie wody;

3) należy zabezpieczyć obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi;

4) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii montowanych na gruncie należy lokalizować powyżej rzędnej zwierciadła wody na ażurowych stelażach z zabezpieczeniem konstrukcji oraz infrastruktury towarzyszącej przed skutkami powodzi.

3. Ustalenia ust. 1 i 2 nie dotyczą budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną.

4. We wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację nowych i modernizację istniejących urządzeń związanych z ochroną przed powodzią - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.

5. Dla gruntów zdrenowanych, w przypadku realizacji inwestycji, zaleca się ograniczenie powierzchni utwardzonej, w tym powierzchni zabudowy oraz wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego.

§ 10. Część obszaru planu miejscowego położona jest w granicy terenu górniczego „Piława Górna”, wyznaczonego dla złoża surowców naturalnych – KD1049 „Piława Górna”.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. 1. Powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się w oparciu o istniejące drogi publiczne oznaczone symbolami przeznaczenia podstawowego "KDG", "KDL" i "KDD", mające swoją kontynuację poza obszarem objętym planem miejscowym.

2. Dopuszcza się realizowanie dostępu do działek za pomocą dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia podstawowego "KDG", "KDL" i "KDD" i "KDX" oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem przeznaczenia podstawowego "KDW", jak i nie wydzielonych na rysunku planu miejscowego ciągów pieszych i rowerowych oraz dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m, pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników i zgodności z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

3. Wyklucza się obsługę komunikacyjną terenów przyległych z terenu o symbolu "1KDGP" stanowiącego obwodnicę Dzierżoniowa w ciągu drogi wojewódzkiej nr 384.

4. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych:

1) na terenach dróg publicznych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

2) na terenach z dopuszczoną zabudową - w formie parkingów terenowych, garaży wolnostojących oraz garaży wbudowanych w bryłę budynku i innej funkcji;

3) na terenach infrastruktury technicznej - w formie parkingów terenowych.

5. W granicach działek budowlanych ustala się następujący minimalny wskaźnik miejsc do parkowania dla pojazdów samochodowych:

1) dla mieszkalnictwa wielorodzinnego - 1,5 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie;

2) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego - 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie;

3) dla usług podstawowych z zakresu oświaty i wychowania - 1 miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych;

4) dla usług agroturystycznych i usług komercyjnych - 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca noclegowe;

5) dla składów, baz i magazynów - 1 miejsce do parkowania na 50 m^2 powierzchni użytkowej;

6) dla produkcji - 1 miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych;

7) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektu usługowego, w tym jedno dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową;

8) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc parkingowych.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz przebudowę dystrybucyjnych sieci uzbrojenia terenu oraz lokalizację obiektów i urządzeń zapewniających właściwe ich funkcjonowanie, o ile nie zostanie zakłócone przeznaczenie podstawowe terenu i nie zostaną naruszone przepisy odrębne.

2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub własnych ujęć na zasadach określonych przez przepisy odrębne.

3. Odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej prowadzącej ścieki do oczyszczalni, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków oraz – na terenach poza zasięgiem granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - zbiorniki na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarowywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o sieć dystrybucyjną – średniego i/lub niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe – odpowiednio do potrzeb.

7. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Zaopatrzenie w gaz poprzez podłączenie do sieci gazowej dystrybucyjnej lub w oparciu o podziemne zbiorniki gazu.

9. Zaopatrzenie w energię cieplną może być realizowane w oparciu o sieci ciepłownicze, a także o instalacje, które nie naruszają przepisów odrębnych.

10. Gospodarkę odpadami należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne oraz prawo miejscowe.

11. Na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż jak dla mikroinstalacji innych niż wykorzystujące energię wiatru oraz biomasy.

Rozdział 11.
Stawka procentowa służąca do naliczania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

DZIAŁ II.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 14. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego „**MN**”, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** w formie wolnostojącej i bliźniaczej;

2) przeznaczenie uzupełniające: **usługi agroturystyczne** lub **usługi komercyjne nieuciążliwe**.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

1) wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia, jako poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m na terenach o symbolach: "3MN", "5MN", "26MN", "30MN", "56MN", "57MN", "65MN", "67MN", "78MN", "86MN", na pozostałych terenach nie więcej niż 14 m,

b) pozostałej - maksymalnie 12 m;

2) powierzchnia zabudowy - na terenach o symbolach: "3MN", "5MN", "26MN", "56MN", "57MN", "65MN", "67MN", "78MN", "86MN", maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej, na pozostałych terenach zgodnie z § 3 ust. 1;

3) powierzchnia biologicznie czynna - na terenach o symbolach: "3MN", "5MN", "26MN", "56MN", "57MN", "65MN", "67MN", "78MN", "86MN" minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej, na pozostałych terenach zgodnie z § 3 ust. 1;

4) szerokość elewacji zabudowy mieszkaniowej maksymalnie 20 m, pozostałej 30 m;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej 1000 m^2.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego „**MN/U**”, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** w formie wolnostojącej i bliźniaczej **lub usługi agroturystyczne** lub **usługi podstawowe**;

2) przeznaczenie uzupełniające: **usługi komercyjne nieuciążliwe, produkcja nieuciążliwa**.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

1) wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m na terenach o symbolach: "2MN/U", "4MN/U", "52MN/U" i "53MN/U", na pozostałych terenach nie więcej niż 14 m,

b) pozostałej - maksymalnie 12 m;

2) powierzchnia zabudowy - na terenach o symbolach: "2MN/U", "4MN/U", "52MN/U" i "53MN/U" maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej, na pozostałych terenach zgodnie z § 3 ust. 1;

3) powierzchnia biologicznie czynna - na terenach o symbolach: "2MN/U", "4MN/U", "52MN/U" i "53MN/U" minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej, na pozostałych terenach zgodnie z § 3 ust. 1;

4) szerokość elewacji zabudowy mieszkaniowej maksymalnie 25 m, pozostałej 12 m;

5) na terenie "47MN/U" i "53MN/U” dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci mniejszej niż 35°, w tym dachy płaskie oraz dachy pokryte zielenią;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej 1000 m^2.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego „**MW**”, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**;

2) przeznaczenie uzupełniające: **usługi podstawowe** lub **usługi komercyjne nieuciążliwe**.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

1) maksymalna liczba lokali mieszkaniowych dla nowych obiektów wynosi 4;

2) wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 16 m,

b) pozostałej - maksymalnie 12 m;

3) szerokość elewacji zabudowy mieszkaniowej maksymalnie 20 m, pozostałej 25 m;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej 1000 m^2.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego „**MW/U**”, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** lub **usługi podstawowe;**

2) przeznaczenie uzupełniające: **usługi agroturystyczne** lub **usługi komercyjne nieuciążliwe**.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

1) maksymalna liczba lokali mieszkaniowych dla nowych obiektów wynosi 4,

2) wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 16 m,

b) pozostałej - maksymalnie 12 m;

3) szerokość elewacji zabudowy mieszkaniowej maksymalnie 20 m, pozostałej 25 m;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej 1000 m^2.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego „**MN/MW**”. dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** lub **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**;

2) przeznaczenie uzupełniające: **usługi agroturystyczne** lub **usługi komercyjne nieuciążliwe**.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

1) maksymalna liczba lokali mieszkaniowych dla nowych obiektów na terenach o symbolach "1MN/MW" i "2MN/MW" wynosi 4, na pozostałych terenach – wynosi 8;

2) wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 16 m,

b) pozostałej - maksymalnie 12 m;

3) szerokość elewacji zabudowy mieszkaniowej maksymalnie 20 m, pozostałej 25 m;

4) na terenie o symbolu "6MN/MW" dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci 30° - 45°, w tym dachy płaskie oraz dachy pokryte zielenią.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego „**MN/MW/U**”, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** w formie wolnostojącej i bliźniaczej lub **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** lub **usługi podstawowe** lub **usługi komercyjne nieuciążliwe;**

2) przeznaczenie uzupełniające: **usługi agroturystyczne**.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

1) maksymalna liczba lokali mieszkaniowych dla nowych obiektów wynosi 8;

2) wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 16 m,

b) pozostałej - maksymalnie 12 m;

3) szerokość elewacji zabudowy mieszkaniowej maksymalnie 20 m, pozostałej 25 m;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej 1200 m^2.

§ 20. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem „**1MN/MW/ZP**”, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** lub **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** lub **zieleń parkowa**;

2) przeznaczenie uzupełniające: **usługi podstawowe** lub **usługi agroturystyczne** lub **usługi komercyjne nieuciążliwe.**

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

1) maksymalna liczba lokali mieszkaniowych dla nowych obiektów wynosi 4;

2) wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 16 m,

b) pozostałej - maksymalnie 12 m;

3) szerokość elewacji zabudowy mieszkaniowej maksymalnie 20 m, pozostałej 25 m.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego „**U**”, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **usługi podstawowe** lub **usługi komercyjne nieuciążliwe**;

2) przeznaczenie uzupełniające: **usługi agroturystyczne**.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

1) wysokość zabudowy – na terenie o symbolu "4U" maksymalnie 12 m, na pozostałych terenach maksymalnie 17 m;

2) szerokość elewacji zabudowy maksymalnie 40 m;

3) powierzchnia zabudowy - na terenie o symbolu "4U" maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej, na pozostałych terenach maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna - na terenie o symbolu "4U" minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej, na pozostałych terenach minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;

5) na terenie o symbolu "4U" dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci mniejszej niż 35°, w tym dachy płaskie oraz dachy pokryte zielenią.

§ 22. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem „**1UR**”, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **usługi kultu religijnego**;

2) przeznaczenie uzupełniające: **inne niż wymienione w pkt 1 usługi podstawowe**.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

1) wysokość zabudowy - maksymalnie 20 m;

2) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 23. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem „**1UO**”, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **usługi oświaty i wychowania**;

2) przeznaczenie uzupełniające: **inne niż wymienione w pkt 1 usługi podstawowe**.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

1) wysokość zabudowy - maksymalnie 17 m;

2) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego „**US**”, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **usługi sportu i rekreacji;**

2) przeznaczenie uzupełniające: **inne niż wymienione w pkt 1 usługi podstawowe lub usługi komercyjne nieuciążliwe**.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały: wysokość zabudowy - maksymalnie 15 m.

§ 25. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem „**1US/EF**”, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: **usługi sportu i rekreacji** oraz **wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.**

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

1) wysokość zabudowy - maksymalnie 9 m;

2) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej.

3. Linie rozgraniczające terenu o symbolu "1US/EF" stanowią granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego „**P/U**”, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **produkcja, składy, magazyny** oraz **usługi komercyjne**;

2) przeznaczenie uzupełniające: **usługi podstawowe**.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

1) wysokość zabudowy - maksymalnie 17 m na terenach oznaczonych symbolami: "3P/U", "4P/U", "5P/U" i "7P/U", na pozostałych terenach 15 m;

2) powierzchnia zabudowy na terenach oznaczonych symbolami: "1P/U", "2P/U" i "6P/U" maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej, na pozostałych terenach - maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna na terenach oznaczonych symbolami: "1P/U", "2P/U" i "6P/U" - minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej, na pozostałych terenach - minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy o przeznaczeniu określonym w ust. 1 - 2500 m^2.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego „**EF**”, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW**.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

1) dopuszcza się lokalizację budynków i obiektów, w tym magazynów energii, służących wyłącznie potrzebom urządzeń fotowoltaicznych;

2) wysokość zabudowy, o której mowa w pkt 1 - maksymalnie 9 m;

3) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia terenu zajęta przez urządzenia fotowoltaiczne – maksymalnie 90% powierzchni działki budowlanej.

3. Linie rozgraniczające terenów o symbolu klasy przeznaczenia "EF" stanowią granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

4. Sposób lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych nie może powodować odbicia promieni słonecznych w stronę terenu o symbolu klasy przeznaczenia "KK".

§ 28. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego „**KP**”, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **obsługa komunikacji drogowej;**

2) przeznaczenie uzupełniające: **usługi komercyjne**.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

1) wysokość zabudowy - na terenie o symbolu "1KP" maksymalnie 9 m, na pozostałych terenach maksymalnie 6 m;

2) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego „**E**”, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;**

2) przeznaczenie uzupełniające: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej innej niż związana z zaopatrzeniem w gaz, o ile przepisy szczególne nie wykluczają takiej lokalizacji.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały: wysokość zabudowy - maksymalnie 6 m.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego „**G**”, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **infrastruktura techniczna – gazownictwo;**

2) przeznaczenie uzupełniające: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej innej niż związana z zaopatrzeniem w gaz, o ile przepisy szczególne nie wykluczają takiej lokalizacji.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały: wysokość zabudowy - maksymalnie 6 m.

§ 31. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem „**1W**”, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **infrastruktura techniczna – wodociągi;**

2) przeznaczenie uzupełniające: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej innej niż związana z zaopatrzeniem w wodę, o ile przepisy szczególne nie wykluczają takiej lokalizacji.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały: wysokość zabudowy - maksymalnie 6 m.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego „**K**”, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **infrastruktura techniczna – kanalizacja;**

2) przeznaczenie uzupełniające: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej innej niż związana z kanalizacją, o ile przepisy szczególne nie wykluczają takiej lokalizacji.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały: wysokość zabudowy - maksymalnie 6 m.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego „**WS**”, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **wody powierzchniowe śródlądowe.**

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

1) należy ograniczyć wszelkie działania mogące utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód;

2) dopuszcza się przebudowę koryta cieku, w tym zarurowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się przekraczanie wód śródlądowych obiektami mostowymi, sieciami dystrybucyjnymi uzbrojenia terenu oraz innymi urządzeniami.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego „**WS/U**”, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **wody powierzchniowe** lub **usługi komercyjne**;

2) przeznaczenie uzupełniające: **mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością lub obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego**.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

1) wysokość zabudowy - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 14 m;

2) pozostałe projektowane budynki - wysokość maksymalnie 9 m oraz szerokość maksymalnie 30 m;

3) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej 2000 m^2.

§ 35. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego „**WSR**”, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **wody powierzchniowe o funkcji retencyjnej;**

2) należy ograniczyć wszelkie działania mogące utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się przekraczanie wód śródlądowych obiektami mostowymi, sieciami dystrybucyjnymi uzbrojenia terenu oraz innymi urządzeniami;

3) ustala się zakaz zabudowy.

§ 36. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu „**1ZD**”, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **ogrody działkowe**;

2) ewentualne obiekty należy realizować jako jednokondygnacyjne o powierzchni wewnętrznej – maksymalnie 35 m^2.

§ 37. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem „**1ZC**”, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **cmentarze;**

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty związany z obsługą cmentarza, tj.: kaplice, miejsca gromadzenia odpadów itp.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

1) wysokość zabudowy – maksymalnie 12 m;

2) szerokość elewacji zabudowy maksymalnie 15 m.

§ 38. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego „**ZI**”, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zieleń naturalna;**

2) zagospodarowanie terenu musi uwzględniać zagrożenie powodziowe.

2. Ustala się zakaz zabudowy.

§ 39. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego „**ZP**”, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zieleń parkowa;**

2) przeznaczenie uzupełniające: zbiorniki, oczka wodne.

2. Ustala się zakaz zabudowy.

§ 40. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego „**ZP/US**”, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zieleń parkowa** lub **usługi sportu i rekreacji;**

2) przeznaczenie uzupełniające: zbiorniki, oczka wodne oraz inne niż wymienione w pkt 1 usługi podstawowe lub usługi komercyjne nieuciążliwe - na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

1) wysokość zabudowy - maksymalnie 9 m;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej 2500 m^2.

§ 41. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego „**RU**”, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **produkcja rolnicza oraz obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.**

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

1) wysokość zabudowy - maksymalnie 14 m;

2) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej;

§ 42. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego „**RM**”, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe**: zabudowa zagrodowa z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 20 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP).**

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

1) wysokość zabudowy maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 15 m;

2) szerokość elewacji zabudowy mieszkaniowej 20 m, pozostałej 25 m;

3) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek dla zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 43. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego „**R**”, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;**

2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń infrastruktury technicznej - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracyjnych w tym rowów, drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych oraz ochronę przed zalewaniem i podtapianiem obszarów rolnych oraz sąsiednich obszarów zainwestowanych - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych.

§ 44. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego „**ZL**”, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **lasy oraz grunty leśne, w tym zalesienia;**

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów leśnych;

3) dopuszcza się lokalizację komunikacji wewnętrznej - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów leśnych.

2. Ustala się zakaz zabudowy.

§ 45. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem „**1KDGP**”, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe**: drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego.**

2. Ustala się, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 46. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego „**KDG**”, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe**: drogi publiczne klasy głównej.**

2. Ustala się, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 47. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego „**KDL**”,dla których ustala się przeznaczenie podstawowe**: drogi publiczne klasy lokalnej.**

2. Ustala się, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 48. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego „**KDD**”, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe**: drogi publiczne klasy dojazdowej.**

2. Ustala się, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 49. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem „**1KDX**”, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe**: ciągi pieszo – jezdne.**

2. Ustala się, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 50. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego „**KDW**”, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **drogi wewnętrzne i ciągi pieszo – jezdne.**

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, lecz nie mniej niż 4 m;

2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz miejsc parkingowych w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną tego terenu.

§ 51. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem przeznaczenia podstawowego „**KK**”, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe**: komunikacja kolejowa.**

2. Ustala się, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

3. Sposób zagospodarowania terenu nie może naruszać przepisów odrębnych, w tym o transporcie kolejowym.

DZIAŁ III.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 52. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dzierżoniów.

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

Przewodniczący Rady Gminy Dzierżoniów:
Grzegorz Włodek

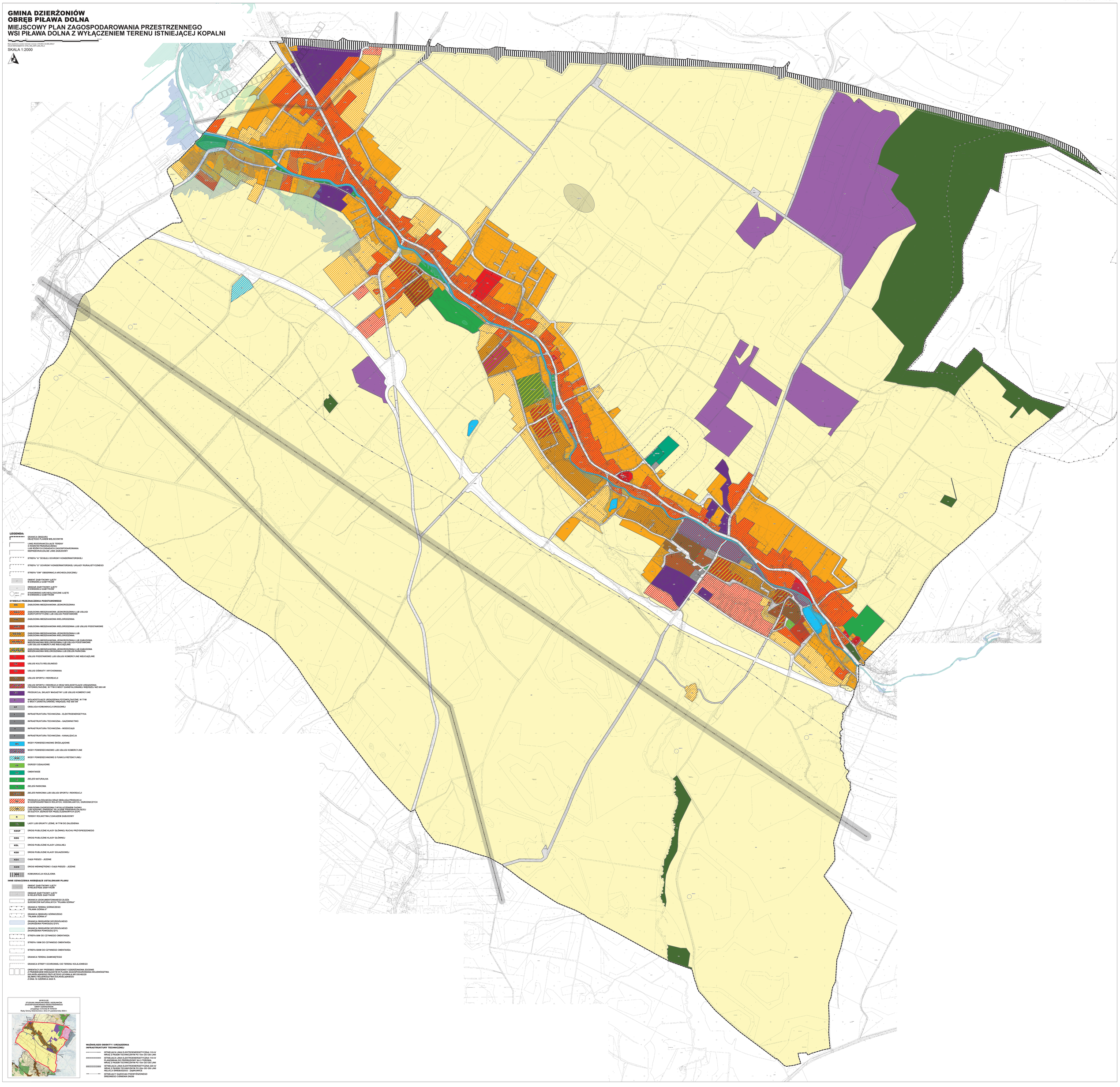
Załącznik nr 1 do uchwały nr XVI/88/24 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 29 maja 2025 r.

GMINA DZIERŻONIÓW
OBRĘB PIŁAWA DOLNA
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI PIŁAWA DOLNA Z WYŁĄCZENIEM TERENU ISTNIEJĄCEJ KOPALNI

0 100 200 300 400 500 m

Mapa zasadnicza w postaci cyfrowej i numerycznej w UM WRO 2000_2007_F
Mapa zasadnicza w postaci cyfrowej i numerycznej w UM 2000_2007_GK6_N42_S

SKALA 1:2000



LEGENDA:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

STREFA "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

STREFA "U" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADY RURALISTYCZNEGO

STREFA "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ

OBIEKT ZABYTKOWY UJĘTY W EWIDENCJI ZABYTKÓW

OBSZAR ZABYTKOWY UJĘTY W EWIDENCJI ZABYTKÓW

STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW

SYMBOLE PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO

MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA

MNR ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA LUB USŁUGI AGROTURYSTYCZNE LUB USŁUGI PODSTAWOWE

MW ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA

MW/U ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA LUB USŁUGI PODSTAWOWE

MN/MW ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA LUB ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA

MN/MW/U ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA LUB ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA LUB USŁUGI PODSTAWOWE LUB USŁUGI KOMERCYJNE NIEUCIĄŻLIWE

MN/MW/ZL ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA LUB ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA LUB ZIELEŃ PARKOWA

U USŁUGI PODSTAWOWE LUB USŁUGI KOMERCYJNE NIEUCIĄŻLIWE

UK USŁUGI KULTU RELIGIJNEGO

UO USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA

US USŁUGI SPORTU I REKREACJI

US/FW USŁUGI SPORTU I REKREACJI ORAZ WOLNOSTOJĄCE URZĄDZENIA FOTOWOLTAICZNE, W TYM O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 kW

PU PRODUKCJA, SKŁADY MAGAZYNY LUB USŁUGI KOMERCYJNE

FW WOLNOSTOJĄCE URZĄDZENIA FOTOWOLTAICZNE, W TYM O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 kW

KP OBSŁUGA KOMUNIKACJI DROGOWEJ

E INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - ELEKTROENERGETYKA

G INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - GAZOWNICTWO

W INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - WODOCIĄGI

K INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - KANALIZACJA

WS WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE

WS/U WODY POWIERZCHNIOWE LUB USŁUGI KOMERCYJNE

WS/RZ WODY POWIERZCHNIOWE O FUNKCJI RETENCYJNEJ

ZO OGRODY DZIAŁKOWE

CM CMENTARZE

ZN ZIELEŃ NATURALNA

ZP ZIELEŃ PARKOWA

ZP/US ZIELEŃ PARKOWA LUB USŁUGI SPORTU I REKREACJI

R PRODUKCJA ROLNICZA ORAZ OBSŁUGA PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH

R/MN ZABUDOWA ZAGRODOWA Z WYŁĄCZENIEM CHOWU LUB HODOWLI ZWIERZĄT W UCZNIE PRZEWAŻAJĄCEJ 20 DUŻYCH JEDNOSTEK PRZELICZENIOWYCH (DJP)

RI TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY

LS LASY LUB GRUNTY LEŚNE, W TYM DO ZALESIENIA

KDGP DROGI PUBLICZNE KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO

KDG DROGI PUBLICZNE KLASY GŁÓWNEJ

KDL DROGI PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ

KDD DROGI PUBLICZNE KLASY DOJAZDOWEJ

KDX CIĄGI PIESZO - JEZDNE

KDW DROGI WEWNĘTRZNE I CIĄGI PIESZO - JEZDNE

KOMUNIKACJA KOLEJOWA

INNE OZNACZENIA NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

OBIEKT ZABYTKOWY UJĘTY W REJESTRZE ZABYTKÓW

OBSZAR ZABYTKOWY UJĘTY W REJESTRZE ZABYTKÓW

GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA SUROWCÓW NATURALNYCH "PIŁAWA GÓRNA"

GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "PIŁAWA GÓRNA II"

GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO "PIŁAWA GÓRNA II"

GRANICA OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZĄ Q10%

GRANICA OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZĄ Q1%

STREFA 50M OD CZYNNEGO CMENTARZA

STREFA 150M OD CZYNNEGO CMENTARZA

STREFA 500M OD CZYNNEGO CMENTARZA

GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO

GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD TERENU KOLEJOWEGO

ORIENTACYJNY PRZEBIEG OBWODNICY DZIERŻONIOWA ZGODNIE Z PRZEBIEGIEM WSKAZANYM W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXI/482/20 SEJMIKU WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO Z DNIA 16 CZERWCA 2020 R.

WYKYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DZIERŻONIÓW
przyjętego Uchwałą Nr XI/52/24
Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 31 października 2024 r.

WAŻNIEJSZE OBIEKTY I URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV WRAZ Z PASEM TECHNICZNYM PO 15m OD OSI LINII

ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV PLANOWANA DO PRZEBUDOWY NA 2-TOROWĄ WRAZ Z PASEM TECHNICZNYM PO 15m OD OSI LINII

ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 220 kV WRAZ Z PASEM TECHNICZNYM PO 15m OD OSI LINII RELACJI BIAŁOBODZICE - ZASIM

ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG PODWYŻSZONEGO ŚREDNIEGO CIŚNIENIA DN200

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVIII/89/25
Rady Gminy Dzierżoniów
z dnia 29 maja 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piława Dolna z wyłączeniem terenu istniejącej kopalni wniesiono siedem uwag. Wójt Gminy Dzierżoniów nie uwzględnił cztery ze złożonych uwag (trzech w całości, jednej w części postulowanych zmian) i przekazał je w formie listy nieuwzględnionych uwag wraz z projektem planu miejscowego pod obrady Rady Gminy Dzierżoniów.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Dzierżoniów po zapoznaniu się z uwagami rozstrzyga, co następuje:

1. **Nie uwzględnia się uwagi z dnia 19.02.2025 r. dotyczącej przeznaczenia całej działki nr 1666 obręb Piława Dolna dla zabudowy mieszkaniowej z usługami.**

Działka nr 1666 obręb Piława Dolna przeznaczona została w projekcie planu dla dwóch różnych funkcji, w południowej części dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), w północnej - dla użytkowania rolniczego (R). Ustalone przeznaczenia wynikają z obowiązującego dotychczas planu miejscowego i są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżoniów. W uwadze wnioskuje się o przeznaczenie całej działki dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej (MN/U).

Południowa część działki tworzy wraz z terenami położonymi na południe od niej obszar o ujednoliconym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej. Działka nr 1666 obręb Piława Dolna, której dotyczy uwaga cechuje się odmiennymi uwarunkowaniami niż np. teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN/U) występujący po zachodniej stronie przedmiotowej działki, gdyż graniczy z terenem usługowo-produkcyjnym (P/U). Teren MN/U stanowi zatem strefę „przejściową" pomiędzy zabudową usługową i produkcyjną a zabudową mieszkaniową.

Mając na uwadze powyższe, położenie działki nr 1666 w obszarze terenów dla nowej zabudowy mieszkaniowej i potrzebę kształtowania przestrzeni w sposób spójny z charakterem przyszłej zabudowy, niepożądane jest dopuszczanie wolno stojącej zabudowy usługowej. Z tego też względu postanowiono o pozostawieniu jej dla dotychczas ustalonego przeznaczenia – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Natomiast nieuwzględnienie uwagi w północnej części działki przeznaczonej dotychczas dla użytkowania rolniczego wynika z potrzeby zachowania i pozostawienie jej w użytkowaniu rolniczym wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy, których plan nie może naruszyć.

2. **Nie uwzględnia się uwagi z dnia 10.03.2025 r. dotyczącej przeznaczenia części działki nr 2447/5 obręb Piława Dolna z zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**

Część działki nr 2447/5 obręb Piława Dolna w projekcie planu przeznaczono dla dwóch różnych funkcji: w części dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), w pozostałej części dla zabudowy zagrodowej (RM). Uwaga dotyczy przeznaczenia części działki przeznaczonej dotychczas w projekcie planu dla zabudowy zagrodowej na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Obszar, którego dotyczy uwaga położony jest w sąsiedztwie terenów, z których przeważająca część przeznaczona została dla funkcji związanych z rolnictwem. Są to przede wszystkim tereny otwartej przestrzeni rolniczej (R), tereny dla zabudowy zagrodowej (RM) oraz teren produkcji rolniczej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych (RU). Przeznaczenia te wynikają z ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Część przedmiotowej działki przeznaczono w projekcie planu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zmieniając tym samym dotychczasowe przeznaczenie dla zabudowy zagrodowej, umożliwiając właścicielowi działki realizację ewentualnych potrzeb mieszkaniowych i budowę domu mieszkalnego. Jednakże w sąsiedztwie obszaru objętego uwagą przeważają tereny związane z rolnictwem. Uwzględniając zatem potrzebę kształtowania przestrzeni w sposób spójny z charakterem terenów sąsiednich postanowiono o utrzymaniu w projekcie planu dotychczasowego przeznaczenia dla zabudowy zagrodowej nie uwzględniając tym samym uwagi.

3. **Nie uwzględnia się uwagi z dnia 10.03.2025 r. dotyczącej zwiększenie powierzchni obszaru na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 2447/5 obręb Piława Dolna.**

Część działki nr 2447/5 obręb Piława Dolna w projekcie planu przeznaczono dla dwóch różnych funkcji: w części dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), w pozostałej części dla zabudowy zagrodowej (RM). Uwaga dotyczy przeznaczenia części działki przeznaczonej dotychczas w projekcie planu dla zabudowy zagrodowej na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Obszar, którego dotyczy uwaga położony jest w sąsiedztwie terenów, z których przeważająca część przeznaczona została dla funkcji związanych z rolnictwem. Są to przede wszystkim tereny otwartej przestrzeni rolniczej (R), tereny dla zabudowy zagrodowej (RM) oraz teren produkcji rolniczej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych (RU). Przeznaczenia te wynikają z ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Część przedmiotowej działki przeznaczono w projekcie planu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zmieniając tym samym dotychczasowe przeznaczenie dla zabudowy zagrodowej, umożliwiając właścicielowi działki realizację ewentualnych potrzeb mieszkaniowych i budowę domu mieszkalnego. Jednakże w sąsiedztwie obszaru objętego uwagą przeważają tereny związane z rolnictwem. Uwzględniając zatem potrzebę kształtowania przestrzeni w sposób spójny z charakterem terenów sąsiednich postanowiono o utrzymaniu w projekcie planu dotychczasowego przeznaczenia dla zabudowy zagrodowej nie uwzględniając tym samym uwagi.

4. **Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej dopuszczenia na działkach nr 1440, 1490, 1468, 1682, 2498 obręb Piława Dolna w ramach terenów "EF" samodzielnych magazynów energii□.**

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie jednego ze zgłoszonych postulatów, postulatu dotyczącego dopuszczenia w części tekstowej projektu planu możliwości realizacji samodzielnych magazynów energii na terenach "EF□" dla wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

Wnioskowane magazyny energii dopuszczono w ramach obiektów budynków i obiektów służących potrzebom urządzeń fotowoltaicznych, czyli ich realizacja będzie możliwa jeżeli będą one powiązane z podstawową funkcją terenów „EF”, czyli z zespołem urządzeń fotowoltaicznych. Nie stworzono natomiast możliwość realizacji magazynów energii, jako samodzielnie występujących – bez innego zainwestowania – obiektów budowlanych z uwagi na brak takiego dopuszczenia w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżoniów.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVIII/89/25
Rady Gminy Dzierżoniów
z dnia 29 maja 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskanych z funduszy Unii Europejskiej, a także z innych środków zewnętrznych.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XVIII/89/25
Rady Gminy Dzierżoniów
z dnia 29 maja 2025 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę