



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 3 marca 2025 r.

Poz. 1056

UCHWAŁA NR XI/98/25 RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA

z dnia 24 lutego 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Szpitalnej w Dzierżoniowie

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, 1907 i 1940) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) oraz w związku z § 1 uchwały nr LXIII/571/24 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Szpitalnej w Dzierżoniowie, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Szpitalnej w Dzierżoniowie o powierzchni ok. 0,8 ha, zwany dalej „planem”.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

§ 2. W oparciu o art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na niewystępowanie problematyki w obszarze planu:

- 1) nie określa się: obszarów i obiektów ochrony przyrody, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, a także granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) nie wyznacza się: obszarów i obiektów podlegających ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także obszarów przestrzeni publicznych.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo – literowym;
- 2) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób przeznaczenia i zagospodarowania działki budowlanej;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć klasę przeznaczenia uzupełniającego (klasy przeznaczeń uzupełniających), oznaczającą przeznaczenie inne niż przeznaczenie terenu zdefiniowane w pkt 2, które zajmuje mniej niż 50% powierzchni całkowitych wszystkich obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych albo mniej niż 50% powierzchni całkowitych działek w przypadku terenów nie przeznaczonych pod zabudowę;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie mogą być wysunięte nadziemne części budynku, z dopuszczeniem wysunięcia do 1,5 m elementów budynku, w szczególności: schodów i ramp wejściowych, ganków, wiatrołapów, werand, wykuszy, balkonów, tarasów, ryzalitów, gzymsów, okapów, a także docieplenia zewnętrznego wraz z tynkiem wykonanym na istniejących budynkach;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
- 6) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć w szczególności: sieci podziemne, naziemne lub nadziemne, urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb użytkowników nieruchomości.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) przeznaczenia terenów: U – teren usług.

2. Rysunek planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne elementów mających charakter informacyjny: linie wymiarowe z wartościami wyrażonymi w metrach.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne obowiązujące na obszarze planu

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

- 1) nakazuje się:
 - a) realizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - b) realizację zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem wymogów dla osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności rozwiązań ułatwiających poruszanie się oraz zasad projektowania uniwersalnego;
- 2) dopuszcza się elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania terenów o ustalonych przeznaczeniach podstawowych i dopuszczalnych, w szczególności:
 - a) dojazdy,
 - b) ścieżki rowerowe i ciągi piesze,
 - c) miejsca postojowe w ilości odpowiadającej wskaźnikom ustalonym w § 9,
 - d) infrastrukturę techniczną,
 - e) różne formy zieleni,
 - f) obiekty małej architektury.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakazuje się zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego, w tym lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) zakazuje się zagospodarowania i użytkowania terenów na cele związane z prowadzeniem działalności w zakresie gospodarowania odpadami, w tym: unieszkodliwianiem, zbieraniem, transportem, przetwarzaniem odpadów oraz lokalizowania składowisk odpadów.

2. Nie wskazuje się terenów, które podlegają ochronie przed hałasem na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

3. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej niekolidującej z planowanym sposobem zagospodarowania terenów.

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

- 1) dopuszcza się:
 - a) utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością modernizacji, rozbudowy, przebudowy, likwidacji, wymiany oraz zmiany ich przebiegu,
 - b) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez teren 1U, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego tego terenu,
 - c) wprowadzenie dodatkowych, nie wymienionych w ust. od 2 do 7, sieci, w szczególności telekomunikacji, telewizji kablowej, instalacji alarmowych, antenowych, światłowodowych, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) w przypadkach planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej, zachowanie obowiązujących odległości od pozostałych elementów uzbrojenia terenu i zagospodarowania według przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie odnawialnych źródeł energii zakazuje się realizacji obiektów wytwarzających energię z wiatru oraz wytwarzających biogaz (instalacji przetwarzających biomasę i wytwarzających biogaz, w tym biogaz rolniczy).

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb użytkowych i przeciwpożarowych;
- 3) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, zapewniających skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady dotyczące odprowadzania ścieków: odprowadzanie ścieków poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji miejskiej.

4. Ustala się następujące zasady dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) retencjonowanie wód opadowych, odprowadzanie wód opadowych do rowów oraz zagospodarowanie ich na działce, w tym w zbiornikach na wody opadowe;
- 2) dopuszczenie odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej w przypadku braku możliwości technicznych realizacji ustaleń zawartych w pkt 1, po spełnieniu warunków wymaganych w przepisach odrębnych.

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się:

- a) stosowanie grupowych systemów grzewczych w szczególności sieci ciepłowniczej,
- b) stosowanie systemów grzewczych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej;

2) dopuszcza się:

- a) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w gaz, dla pokrycia potrzeb użytkowych;
- b) stosowanie indywidualnych rozwiązań, w szczególności wolnostojących zbiorników na gaz, w przypadku braku możliwości technicznych lub ekonomicznych rozbudowy sieci gazowej.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych;

3) dopuszcza się wykorzystanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

8. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu odpadów, ochrony środowiska oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obszar objęty planem ma zagwarantowane powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulicę Szpitalną;

2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokościach nie mniejszych niż 5,0 m;

3) zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:

- a) ustala się pełne bilansowanie miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej,
- b) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych: minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
- c) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: dla zabudowy usługowej - minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 miejsc postojowych, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
- d) dla wyliczenia ilości wymaganych miejsc postojowych dopuszcza się zaliczenie do miejsc postojowych miejsc w garażach.

§ 9. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w obszarze objętym planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów oraz lokalizacji obiektów tymczasowych, które wprowadziłyby nieodwracalne zmiany wobec zagospodarowania dotychczasowego lub przewidzianego planem.

§ 10. W zakresie zasad i warunków przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;

2) ustala się:

- a) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°,
- b) minimalne powierzchnie działek: 1000 m²,
- c) minimalne szerokości frontów działek: 20 m.

§ 11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 12. Ustalenia planu dla terenu o symbolu 1U– teren usług:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45°,
 - h) zakazuje się lokalizacji warsztatów samochodowych oraz myjni samochodowych.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

§ 14. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz publikacji na stronie internetowej i w Biuletynie Informacji Publicznej miasta Dzierżoniów.

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

§ 16. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach jej obowiązywania, tracą moc uchwały: nr LIX/403/06 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 26 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta w rejonie ulic Piastowskiej i Szpitalnej w Dzierżoniowie (Dz. Urz. W. Doln. nr 164, poz. 2587) oraz nr XLVI/288/09 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 31 sierpnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta w rejonie ulic Piastowskiej i Szpitalnej w Dzierżoniowie (Dz. Urz. W. Doln. nr 175, poz. 3151).

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej:
Jarosław Rudnicki

TERENY KOMUNIKACJE	
KSGP	TERENY DROG PUBLICZNYCH GŁÓWNYCH PRZEBIENIOWYCH
KSG	TERENY DROG PUBLICZNYCH GŁÓWNYCH
KSZ	TERENY DROG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH
KSL	TERENY DROG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
KK	TERENY KOLEJOWE
TI	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
TERENY ZURZĄDZANIA I ZABUDOWY (Z-URB)	
ZC	TERENY ZABUDOWY WIELKOPRZEMISŁOWEJ (CENTRUM OBRZĘDZANIA)
ZU	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWO-USŁUGOWYCH
ZW	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWO-WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
ZS	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWO-ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI
ZN	TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWO-NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
ZW	TERENY REZERWY ZABUDOWY PRZEMISŁOWO-NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
ZWZ	TERENY STYLIZACJI ZABUDOWY PRZEMISŁOWOJ I ZAGOSZCZENI W TERENACH ROZŁUCH
U	TERENY USŁUG
UC	TERENY USŁUG I HANDLU O POWIERZCHNI PRZEZNACZONYCH DO WYKONANIA
ULS	TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJE
UP	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ
TIU	TERENY PLANOWANIA PRZEBIENIOWYCH ZABUDOWY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NA ZABUDOWE PRZEMISŁOWO-USŁUGOWE
TERENY NIEZURZĄDZANE I WIEZDROZEMNE (N-URB)	
ZC	TERENY CENIENIOWE
ZP	TERENY ZIELONE (WZRODZONE)
ZN	TERENY ZIELONE WIEZDROZEMNE
ZS	TERENY GOSPODOWSTWA ŻYWIENIA
R	TERENY ROLNE Z ZWIĄZEM ZABUDOWY
W	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/98/25

RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA

z dnia 24 lutego 2025 r.

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

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) rozstrzyga się, co następuje:

W ustaleniach miejscowego planu nie występują przesłanki rodzące zobowiązania finansowe dla gminy z tytułu wydatków na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/98/25

RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA

z dnia 24 lutego 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, 1907 i 1940) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.