

**UCHWAŁA NR XLIV/425/06**  
**RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA**  
**z dnia 23 października 2006 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w zachodniej części Dzierżoniowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj.: Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr LVIII/400/06 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 5 czerwca 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w zachodniej części Dzierżoniowa i po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dzierżoniów”, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1 – Przepisy ogólne**

**§ 1**

Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto obszar o łącznej powierzchni ok. 95 ha, wg granic wyznaczonych w rysunku planu.

**§ 2**

Celem ustaleń zawartych w planie jest:

- 1) ochrona interesów publicznych w zakresie szczegółowych wymogów korzystania ze środowiska,
- 2) umożliwienie realizacji inwestycji na terenach niezainwestowanych, zapewnienie ładu przestrzennego przy lokalizacji nowych inwestycji, uwzględnienie w procesie zagospodarowania przestrzennego wymagań zrównoważonego rozwoju.

**§ 3**

1. Ustaleniami planu objęto wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczone symbolami:
  - 1) P – tereny zabudowy przemysłowej, składów i magazynów,
  - 2) P/Ur – teren zabudowy przemysłowej oraz usług związanych z obsługą rolnictwa,
  - 3) MN/U/P – teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy przemysłowej i usługowej,
  - 4) KDZ – teren drogi kategorii zbiorczej,
  - 5) KDL – tereny dróg kategorii lokalnej,
  - 6) W – tereny wód otwartych.
2. Przedmiotowe tereny mogą być w całości przeznaczone na cele zgodne z przeznaczeniem lub częściowo także na cele przeznaczenia dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszej części uchwały.

#### § 4

Integralne części uchwały stanowią:

- 1) ustalenia niniejszej uchwały stanowiące część tekstową, zawarte w rozdziałach:
  - a) Przepisy ogólne – rozdział 1
  - b) Przepisy szczegółowe – rozdział 2
  - c) Przepisy końcowe – rozdział 3
- 2) rysunek planu w skali 1: 2 000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

#### § 5

Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

#### § 6

Oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenów,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) trasy linii elektroenergetycznych najwyższych napięć: istniejącej 220 kV i planowanej 400 kV wraz ze strefami technologicznymi,
- 5) trasa gazociągu przesyłowego podwyższonego średniego ciśnienia wraz ze strefą ochronną.

#### § 7

Pozostałe oznaczenia graficzne nie będące ustaleniami planu mają charakter informacyjny.

#### § 8

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Dzierżoniowa, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2 000,
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, przy czym za linie rozgraniczające uznaje się także granice opracowania planu miejscowego,
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym obszarze,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć prócz powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi także utwardzone nawierzchnie służące wewnętrznym parkingom, ciągom pieszym i innym urządzeniom funkcjonalnie związanym z przeznaczeniem obszaru,
- 9) wewnętrznej komunikacji ogólnodostępnej – należy przez to rozumieć inne niż publiczne drogi obsługujące poszczególne podmioty, położone poza ogrodzeniami ich zakładów,
- 10) przemysłu – należy przez to rozumieć zakłady produkcyjne i drobnej wytwórczości, rzemiosło, składy i magazyny, bazy i zaplecza budownictwa i transportu drogowego itp.

## **Rozdział 2 – Przepisy szczegółowe**

### **§ 9**

#### **Przeznaczenie terenów**

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem P, przeznaczone na cele zabudowy przemysłowej, składów i magazynów – jako funkcji podstawowej.
  - 1) Na terenach wymienionych w ust.1 dopuszcza się:
    - a) zieleń urządzoną z obiektami małej architektury,
    - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, służące podstawowej funkcji terenu a także terenów przyległych,
    - c) drogi wewnętrzne służące obsłudze poszczególnych nieruchomości,
    - d) zabudowę usługową o charakterze komercyjnym, związaną wyłącznie i bezpośrednio z obsługą wyznaczonych na rysunku planu kompleksów zabudowy przemysłowej,
    - e) zabudowę usługową przeznaczoną na usługi ogólnodostępne nie kolidujące z funkcją podstawową.
  - 2) Na terenach P 1, P 2, P 3 i P 4 dopuszcza się przeznaczenie części terenów przyległych do cieku melioracji podstawowych (Potok Pieszycki) na budowie i urządzenia wodne służące ochronie przeciwpowodziowej i zapewnienia przedmiotowym terenom ochrony przed wodą 1% zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem P/Ur, przeznaczony na cele zabudowy przemysłowej oraz zabudowy usługowej związanej z obsługą rolnictwa w gospodarstwie rybackim - jako funkcji podstawowej.
  - 1) na przedmiotowych terenach dopuszcza się jako funkcje uzupełniające:
    - a) usługi inne, niesprzeczne z podstawowym przeznaczeniem,
    - b) zieleń urządzoną z obiektami małej architektury,
    - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, służącej podstawowej funkcji terenu, a także obszarów przyległych,
    - d) drogi wewnętrzne służące obsłudze poszczególnych nieruchomości,
    - e) stawy oraz urządzenia i budowle z nimi związane, łącznie z funkcją mieszkaniową niezbędną dla prowadzenia gospodarstwa rybackiego, realizowaną na zasadach określonych w § 14 ust.2 odpowiednio.
  - 2) Na przedmiotowym terenie dopuszcza się przeznaczenie części terenu przyległego do cieku melioracji podstawowych (Potok Pieszycki) na budowie i urządzenia wodne służące ochronie przeciwpowodziowej i zapewnienia ochrony przed wodą 1% zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/P/U, przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy przemysłowej i zabudowy usługowej - jako funkcji podstawowej.
  - 1) na przedmiotowych terenach dopuszcza się jako funkcje uzupełniające:
    - a) zieleń urządzoną z obiektami małej architektury,
    - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, służącej podstawowej funkcji terenu, a także obszarów przyległych,
  - 2) Na przedmiotowym terenie dopuszcza się przeznaczenie części terenu przyległego do cieków melioracji podstawowych (Potok Pieszycki) na budowle i urządzenia wodne służące ochronie przeciwpowodziowej i zapewnienia ochrony przed wodą 1% zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem W, przeznaczone na wody otwarte.
5. Wyznacza się tereny dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ - kategorii zbiorczej.
6. Wyznacza się tereny dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL - kategorii lokalnej.

## § 10

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P, P/Ur, MN/P/U:
  - 1) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych obsługujących poszczególne nieruchomości,
  - 2) nakazuje się:
    - a) projektowaną zabudowę kształtować według wyznaczonych linii zabudowy, w przypadku nieokreślenia linii zabudowy należy stosować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych z uwzględnieniem linii zabudowy ukształtowanych na działkach sąsiednich, jeśli odpowiadają one obowiązującym przepisom;
    - b) nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - 5m od linii rozgraniczających dróg i ulic,
      - 25m od sieci gazowej oznaczonej na rysunku planu na terenach P 1, P 3,
      - 10m od górnej krawędzi skarpy cieków melioracji podstawowych (Potok Pieszycki),
      - 20m od granicy z przyległymi do terenu objętego opracowaniem terenami kolejowymi (północno-wschodnia granica opracowania),
      - 20m od linii rozgraniczających „obwodnicy Dzierżoniowa” – będącej poza granicami opracowania planu a bezpośrednio przylegającej do terenów P 4 i P 5.
2. Nakazy, dopuszczenia oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określa rozdział 2 – przepisy szczegółowe.
3. Dla terenów P 1 i P 3 w oznaczonym na rysunku planu pasie technologicznym wzdłuż linii najwyższych napięć obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w § 18 ust. 4.

## § 11

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

Dla terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne (oznaczonych symbolem P, P/Ur, MN/P/U) ustala się:

- 1) zezwala się na lokalizację podmiotów mogących znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem spełnienia wszystkich wymagań wynikających ze stosownych decyzji środowiskowych, jednakże z wyłączeniem podmiotów, których działalność obejmuje gromadzenie i składowanie odpadów i substancji niebezpiecznych,
- 2) dopuszcza się stosowanie asfaltów i mas bitumicznych w celu utwardzenia nawierzchni wyłącznie dróg wewnętrznych oraz zjazdów z dróg publicznych; dla celów utwardzenia miejsc postojowych, ciągów pieszych oraz powierzchni ekspozycyjnych należy stosować elementy drobnowymiarowe,
- 3) nakaz podczyszczania – przed odprowadzeniem do odbiornika – wód deszczowych lub roztopowych z dróg, parkingów oraz terenów składowych,
- 4) do celów grzewczych i technologicznych należy stosować centralne lub indywidualne, wysokosprawne – w zakresie emisji zanieczyszczeń – systemy, z wykorzystaniem atestowanych urządzeń grzewczych,

## § 12

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury**

1. Ze względu na istniejące uwarunkowania terenowe, na obszarze objętym planem brak jest podstaw do określania szczególnych zasad ochrony zabytków.
2. Wszystkie odkryte w trakcie robót ziemnych ruchomości, dobra kultury i nawarstwienia historyczne podlegają ochronie z mocy prawa, każdorazowo po stwierdzeniu takiego faktu należy powiadomić służby nadzoru archeologicznego.

## § 13

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

1. Dla każdego podmiotu nakłada się obowiązek wykonania parkingu ogólnodostępnego, poza linią ogrodzenia zakładu, usytuowanego bezpośrednio przy zjeździe z drogi publicznej lub wewnętrznej ogólnodostępnej - o liczbie stanowisk dla samochodów osobowych i ciężarowych dostosowanej do specyfiki podmiotu.
2. Strefę zjazdu na nieruchomość należy kształtować w sposób, który umożliwi swobodny wjazd przy jednoczesnym ograniczeniu zajmowania pasa ruchu drogi publicznej lub wewnętrznej ogólnodostępnej.
3. Dopuszcza się stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości nie wyższej niż 1,70 m; dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotów; zakazuje się natomiast stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych od strony ogólnodostępnej komunikacji publicznej i wewnętrznej.
4. Zakazuje się umieszczania od strony terenów publicznych na elewacjach budynków tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części.

## § 14

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

1. Na terenach oznaczonych w planie symbolem P oraz P/Ur dopuszcza się lokalizację obiektów o następujących parametrach:
  - 1) wysokość – maksymalnie 5 kondygnacji naziemnych, przy czym wysokość liczona od poziomu istniejącego terenu w strefie wejściowej do poziomu okapu dachu maksymalnie 20,0 m w przypadku dachów o spadku poniżej 15% lub 25,0 m

- w odniesieniu do wysokości całkowitej; dopuszcza się stosowanie wyższych dominant architektonicznych, także instalacji wynikających z technologii,
- 2) wysokość posadowienia posadzki parteru, liczona w strefie wejściowej do budynku winna wynosić nie więcej niż 0,90 m powyżej istniejącego terenu,
  - 3) dopuszcza się dachy płaskie,
  - 4) budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi,
  - 5) powierzchnia zabudowana na wydzielonych działkach, razem z nawierzchniami utwardzonymi i parkingami oraz podjazdami nie może zajmować więcej niż 75% powierzchni działki brutto, co najmniej 25% działki należy zagospodarować jako teren biologicznie czynny,
  - 6) zabudowa usługowa jako funkcja uzupełniająca nie może przekroczyć 15% powierzchni poszczególnych terenów,
  - 7) wyposażenie w zorganizowaną wielopiętrową zieleń towarzyszącą terenu objętego planem, pełniącą rolę także zieleni izolacyjnej, przy czym w sąsiedztwie linii kolejowej na zasadach wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych.
  - 8) dla projektowanej zabudowy dopuszcza się dostępne technologie wznoszenia budynków, strefy wejściowe obiektów administracyjno – socjalnych wymagają szczególnych rozwiązań architektonicznych z zastosowaniem materiałów i rozwiązań wysokiej jakości,
  - 9) należy zapewnić miejsca parkingowe na każdej z działek, zgodnie ze wskaźnikiem min. 1 miejsce/3 zatrudnionych + min. 2 miejsca dodatkowe.
2. Na terenie oznaczonym w planie symbolem MN/P/U dopuszcza się lokalizację obiektów o następujących parametrach:
- 1) wysokość – maksymalnie 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze; przy czym wysokość liczona od poziomu istniejącego terenu w strefie wejściowej do poziomu okapu dachu maksymalnie 8,0 m,
  - 2) budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi,
  - 3) powierzchnia zabudowana na wydzielonych działkach, razem z nawierzchniami utwardzonymi i parkingami oraz podjazdami nie może zajmować więcej niż 50% powierzchni działki brutto, co najmniej 50% działki należy zagospodarować jako teren biologicznie czynny,
  - 4) zabudowa przemysłowa i usługowa jako funkcje uzupełniające nie mogą przekroczyć łącznie 50% powierzchni terenu,
  - 5) wyposażenie w zorganizowaną wielopiętrową zieleń towarzyszącą terenu objętego planem, pełniącą rolę także zieleni izolacyjnej, przy czym w sąsiedztwie linii kolejowej na zasadach wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,
  - 6) należy zapewnić miejsca parkingowe na każdej z działek, zgodnie ze wskaźnikiem min. 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie i 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m powierzchni usługowej.
3. Dla terenów komunikacji kołowej publicznej należy przyjąć następujące parametry i warunki, w tym:
- 1) dla dróg KDZ odpowiednio:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających 25,0 m wg oznaczenia na rysunku,
    - b) dopuszcza się poszerzenie linii rozgraniczających KDZ 1 na tereny przyległe jeśli wymagać tego będzie projekt jej budowy, przy czym należy zachować odległość min. 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni do gazociągu,

- c) droga jednojezdniowa o szerokości minimalnej 7,0 m z poszerzeniami zgodnie z warunkami technicznymi, wyposażona w conajmniej jednostronny chodnik dla pieszych o szerokości minimalnej 1,5 m oraz pas dla ruchu rowerów o szerokości minimalnej 2,0 m,
  - d) do czasu wykorzystywania terenów P 3 i P 4 na cele rolnicze zezwala się na włączenie dróg transportu rolnego do drogi KDZ 1 w miejscach uzgodnionych z zarządcą drogi,
- 2) dla drogi KDL odpowiednio:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m wg oznaczenia na rysunku planu,
  - b) droga jednojezdniowa o szerokości min. 7,0 m wyposażona w conajmniej jednostronny chodnik oraz pas dla ruchu rowerów o szerokości dopuszczalnej przepisami odrębnymi.
4. Dla terenów wewnętrznej komunikacji kołowej ogólnodostępnej należy przyjąć następujące parametry:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m,
  - 2) w szczególnych przypadkach dopuszcza się wykonanie zjazdów pieszo-jezdnym o szerokości min. 6,0 m z zielenią towarzyszącą, warunek ten dotyczy wyłącznie odcinków dróg nie dłuższych niż 50,0 m,
  - 3) nakazuje się drogi wewnętrzne wyposażać w place manewrowe do zawracania, zatoki i rozszerzenia, uwzględniając wielkości wynikające z przepisów odrębnych oraz potrzeb podmiotów przez nie obsługiwanych.

## § 15

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych**

1. Obszar objęty niniejszym planem nie podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym w zakresie terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
2. W celu ochrony istniejącego gazociągu DN 300 na terenie P 3 nie zezwala się na prowadzenie ogrodzenia po granicy władania od strony drogi KDZ 1, nakazuje się odsunięcie na odległość min. 3,0 m od gazociągu oraz uzyskanie stosownego uzgodnienia operatora sieci.
3. Wszelka działalność inwestycyjna oraz zmiany w zagospodarowaniu terenu w strefie ochronnej gazociągu, o którym mowa w ust. 2 wymagają uzgodnienia z jego operatorem.

## § 16

### **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

1. Powierzchnia terenów lub działek dla projektowanych podmiotów i urządzeń infrastruktury technicznej powinna być dostosowana do założonego programu użytkowego (z uwzględnieniem powierzchni dla obiektów i urządzeń towarzyszących – w tym parkingów) z zachowaniem wymogów określających maksymalną powierzchnię zabudowy oraz biologicznie czynną określonych w § 14. ust. 1, pkt 5 i 6.
2. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 4000 m<sup>2</sup>, dopuszcza się różnicę w wielkości działki  $\pm 5\%$ . Warunek ten nie dotyczy terenu MN/P/U, gdzie dolna granica wielkości działki wynosi 500 m<sup>2</sup> oraz urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej, dla których należy stosować zapisy ust. 1.

3. Podstawowy kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg dojazdowych publicznych oraz wewnętrznych ogólnodostępnych winien wynosić  $-90^0$ , z tolerancją  $\pm 5^0$ .
4. Każda z wydzielonych na cele inwestycyjne działek musi posiadać wielkość i cechy geometryczne oraz dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej spełniające wymogi dla realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.
5. Dopuszcza się podział nieruchomości, w przypadku:
  - 1) zapewnienia każdej z wydzielonych działek dostępu do drogi publicznej na zasadach zapisanych w planie.
  - 2) zapewnienia wielkości umożliwiającej zagospodarowanie i użytkowanie zgodne z przeznaczeniem w planie,
  - 3) warunek dostępności nie dotyczy wyodrębnianych obszarów zieleni.
6. Na terenach P oraz P/Ur podziały nieruchomości dla celów inwestycyjnych wymagają uprzedniego opracowania koncepcji funkcjonalno – przestrzennej sporządzonej przez osobę wpisaną na listę samorządu zawodowego urbanistów lub architektów.
7. Dopuszcza się realizację jednej inwestycji na więcej niż jednej działce gruntu. Powyższe nie dotyczy przypadku sytuowania obiektu kubaturowego na więcej niż 1 działce - w celu spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych należy w tym przypadku, przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę dokonać scalenia nieruchomości.

## § 17

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy**

1. Zakazuje się zabudowy w pasie 3 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych, w celu umożliwienia prawidłowej ich eksploatacji i konserwacji. Dopuszcza się obudowę i przebudowę rowów i cieków niewydzielonych liniami rozgraniczającymi stosownie do potrzeb oraz warunków ustalonych przez ich administratora.
2. Na wydzielonych działkach, w pasie pomiędzy wyznaczoną linią zabudowy, a granicą frontową działki zakazuje się wznoszenia jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej, dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów wartowniczych.
3. Strefy frontowe działek należy wyposażyć w zielen zorganizowaną, ozdobną o wysokich walorach estetycznych.
4. Należy zachować strefę ograniczonego użytkowania od kolei zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi.
5. W strefach technicznych wyznaczonych w §18, ust.4, dla linii elektroenergetycznych najwyższych napięć obowiązuje ograniczenie użytkowania zgodnie z przepisami szczególnymi oraz uregulowaniami zawartymi na gruncie kodeksu cywilnego;
6. Dostęp komunikacyjny do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P wyłącznie z dróg zbiorczych oznaczonych na rysunku planu KDZ 1, KDZ 2 oraz drogi KDL poprzez realizację komunikacji wewnętrznej i zjazdów grupowych.
7. Dopuszcza się budowę jednego wjazdu z dróg wewnętrznych w miejscu wspólnym dla obydwu terenów inwestycyjnych przyległych do projektowanej obwodnicy rozdzielającej 2 obszary (oznaczonych symbolem P 4 i P 5) w odległości minimalnej 200 m od skrzyżowania z linią kolejową Jaworzyna – Dzierżoniów – Kamieniec Ząbkowicki.



8. Dopuszcza się poszerzenie linii rozgraniczających przyszłej obwodnicy (wyłączonej z niniejszego opracowania) na tereny przyległe (P 4 i P 5), jeśli wymagać tego będzie projekt jej budowy.
9. Nie zezwala się na bezpośrednie zjazdy na nieruchomości z dróg KDZ, należy w tym celu projektować skrzyżowania z drogami wewnętrznymi, obsługującymi poszczególne tereny.
10. Na terenach przyległych do wydzielonego cieków oznaczonego symbolem W1 i W2 oraz otwartych rowów melioracyjnych na terenie P 4 należy w fazie projektowania przewidzieć niezbędne zabezpieczenia przed wodami 1%, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## § 18

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

1. Zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci gminnej istniejącej oraz rozbudowywanej dla potrzeb nowych inwestycji na zasadach określonych przez jej zarządcę.
2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci komunalnej, prowadzącej ścieki na oczyszczalnię, na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci.
3. Odprowadzanie wód opadowych:
  - 1) warunki dla rozbudowy bądź przebudowy kanalizacji deszczowej określi zarządca sieci,
  - 2) wody opadowe odprowadzane z utwardzonych powierzchni dróg i placów należy przed odprowadzeniem do sieci poddać oczyszczeniu z substancji ropopochodnych.
4. Wyposażenie terenów w energię elektryczną i media telekomunikacyjne:
  - 1) budowa, rozbudowa i modernizacja na warunkach ustalonych przez właściciela sieci,
  - 2) zakazuje się prowadzenia linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia,
  - 3) od istniejących linii średniego napięcia ustala się strefę techniczną szerokości 5 m od osi sieci,
  - 4) ustalenia pkt 3 tracą moc w przypadku skablowania sieci,
  - 5) dla obszaru objętego planem ustala się:
    - a) budowę planowanej elektroenergetycznej linii dwutorowej 400 kV lub linii wielotorowej, wielonapięciowej, po nowej trasie wskazanej w rysunku planu,
    - b) możliwość eksploatacji i modernizacji elektroenergetycznych linii przesyłowych: istniejącej 220 kV i przewidywanej 400 kV,
    - c) możliwość likwidacji istniejącej linii elektroenergetycznej 220 kV,
  - 6) wzdłuż wymienionych w pkt 5 linii należy uwzględniać pasy technologiczne z ograniczeniami w użytkowaniu terenu o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach),
  - 7) dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia:
    - a) nie należy lokalizować budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi; w indywidualnych przypadkach odstępowania od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie ustalonych,
    - b) warunki lokalizacji wszelkich obiektów należy uzgadniać z właścicielem sieci,
    - c) nie należy sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości 16,5 m od osi linii istniejącej; dla linii 400 kV odległość ta zostanie ustalona na etapie projektowania,
    - d) lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem oraz konstrukcji wysokich w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnienia z właścicielem linii,

- 8) dopuszcza się lokalizację telekomunikacyjnych urządzeń przekąźnikowych – w tym także konstrukcji wieżowych oraz przy wykorzystaniu elementów wysokich (np. kominy) wraz z kontenerowym urządzeniem stacji bazowej, na terenie objętym niniejszym planem przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) realizacja dróg dojazdowych i niezbędnych sieci infrastruktury technicznej staraniem i na koszt inwestora,
  - b) odległość od budynków mieszkalnych lub terenów, na których zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy mogą takie powstać – min. 300 m.
5. Ogrzewanie oraz zaopatrzenie w ciepłą wodę użytkową:
  - 1) do celów grzewczych i technologicznych oraz uzyskania ciepłej wody użytkowej należy stosować wyłącznie źródła ekologiczne oraz wysokosprawne urządzenia atestowane,
  - 2) dopuszcza się lokalizację kontenerowych stacji redukcyjno-pomiarowych gazu na terenie objętym niniejszym planem.
6. Gospodarka odpadami stałymi:
  - 1) bytowe odpady stałe należy gromadzić poddawać segregacji w miejscach do tego przeznaczonych, w sposób zapewniających ochronę środowiska wg systemu przyjętego na terenie gminy Dzierżoniów,
  - 2) dla odpadów pochodzących z działalności gospodarczej należy zapewnić miejsca wydzielone o ograniczonej dostępności, zapewniające spełnienie wymogów przepisów odrębnych.
7. Dla istniejącego na terenie P 1 i P 3 gazociągu przesyłowego podwyższonego średniego ciśnienia DN 300 ustala się strefy ochronne, wyłączone z zabudowy kubaturowej o szerokości 25 m w każdą stronę licząc od gazociągu.
8. Prowadzenie sieci przesyłowych przez tereny będące we władaniu osób fizycznych i prawnych wymaga uregulowań przez zarządców tychże sieci na gruncie kodeksu cywilnego.
9. Wszystkie sieci infrastruktury technicznej istniejące na terenach przeznaczonych do zainwestowania bądź przekształcenia mogą podlegać przebudowie po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatorów tychże sieci.

## § 19

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

Nie określa się przeznaczenia tymczasowego. Do czasu realizacji inwestycji obszar pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

## § 20

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

Dla obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego i przeznaczonego na cele zainwestowania, ustala się stawkę w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem P / Ur 1 oraz MN / P / U 1 - 30%,
- 2) dla pozostałych terenów 0 %.

### **Rozdział 3 – Przepisy końcowe**

#### **§ 21**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

#### **§ 22**

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