

URZĄD GMINY DZIERŻONIÓW

58-200 Dzierżoniów ul. Szkolna 14 telefon (074)831-54-62, (074)831-54-66
fax. 831-52-15 (NIP: 882-10-08-981 REGON: 890717875 Gmina)
<http://www.ug.dzierzoniow.pl> e-mail: sekretariat@ug.dzierzoniow.pl

Dzierżoniów, 04.11.2009r.

IR-7328/37-2/09

WYPIS **Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO** **DLA DZIAŁEK NR 187, 186, 185/1, 185/2 W KIEŁCZYNIE**

W „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części Gminy Dzierżoniów - obręb Kiełczyn”, działki nr 187, 186, 185/1, 185/2 położone są, zgodnie z załączonym wrysem, na terenie opisanym symbolami:

- działka nr 187 - **RM/MN 3, RMe/MNn 4, KDZ 1, KDZ 2, KDD 2, KDg 6**
- działka nr 186 - **RM/MN 3, RMe/MNn 4, KDZ 2, KDD 2, KDg 6**
- działka nr 185/1 - **RM/MN 3, RMe/MNn 4, KDZ 2, KDD 2, KDg 6**
- działka nr 185/2 - **RM/MN 3, RMe/MNn 4, KDZ 2, KDD 2, KDg 6**

dla których w uchwale Rady Gminy Dzierżoniów nr XL/378/06 z dnia 13 października 2006r. zapisano:

„Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 3.1. Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) literowo-liczbowe symbole przeznaczenia terenu
- oraz następujące symbole literowe, określające funkcje terenów wg zestawienia:

RM/MN – tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej średniej intensywności,
RMe/MNn – tereny zabudowy zagrodowej ekstensywnej i rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach rolnych,

KD – tereny dróg publicznych, w tym:

- KDZ** – dróg zbiorczych
- KDD** - dojazdowych

KDg – tereny dróg gospodarczych, nie zaliczone do dróg publicznych

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny:

§ 4.1. Ilekcioć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **przepisach szczególnych i odrębnych** - rozumie się przez to obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) **rysunku planu** - rozumie się przez to rysunek wymieniony w §2 ust.1pkt 1 niniejszej uchwały;
- 3) **teren** - rozumie się przez to teren o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) **obszarze** - rozumie się przez to obszar objęty planem;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe;
- 8) **uciążliwości dla środowiska** - rozumie się przez to zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie (zwłaszcza hałas, wibracje, zapachy, zanieczyszczenie powietrza, wód i zanieczyszczenie odpadami), które stwarzają możliwość pogorszenia jego stanu, w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 9) **usługach nieuciążliwych** - rozumie się przez to usługi nie powodujące szkodliwości i uciążliwości dla użytkowników sąsiednich terenów i nie zaliczone według przepisów szczególnych do przedsięwzięć „mogących znacząco oddziaływać na środowisko”;
- 10) **tytule prawnym** - rozumie się przez to prawo własności, użytkowania wieczystego, zarządu, prawo do dysponowania terenem oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych;
- 11) **drogach wewnętrznych** - rozumie się przez to istniejące i projektowane drogi dojazdowe, niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów

URZĄD GMINY DZIERŻONIÓW

oraz terenów rolnych i leśnych. W stosunku do nich nie występuje konieczność przejęcia przez Gminę, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;

- 12) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** - rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
 - 13) **powierzchni zabudowy obiektów** - rozumie się przez to sumę powierzchni kondygnacji parteru budynków znajdujących się na działce, liczoną po zewnętrznym obrysie murów poszczególnych obiektów.
 - 14) **powierzchni zabudowanej działki** – rozumie się przez powierzchnię zabudowy kubaturowej, tarasów oraz nawierzchni utwardzonej placów i komunikacji wewnętrznej;
 - 15) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - rozumie się przez to linię wyznaczającą granice dopuszczalnego wznoszenia budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; linia ta nie odnosi się do istniejących budynków, zrealizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały;
 - 17) **wstępnym projekcie podziału terenu** – należy przez to rozumieć opracowanie dotyczące terenu lub jego części, zawierające proponowany podział nieruchomości, uwzględniające wszystkie uwarunkowania wynikające z planu miejscowego oraz przepisów szczególnych, sporządzone dla obszaru analizowanego wyznaczonego wg przepisów wykonawczych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące podstawę wydania opinii co do zgodności podziału z planem miejscowym,
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi lub rozumieniem potocznym.

Rozdział 2 Ustalenia dla całego obszaru w granicach planu

§ 5.1. W zakresie ogólnych **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) Ukształtowania lub rewitalizacji wymagają:
 - a) układ przestrzenny wsi w oparciu o zasadę kontynuacji historycznego rozwoju jednostek osadniczych;
 - b) hierarchiczny układ komunikacyjny stanowiący czytelny szkielet obszaru, zapewniający właściwą dostępność terenów przeznaczonych pod zainwestowanie przy równoczesnej segregacji ruchu;
 - c) ciągi zabudowy lokalizowanej na obszarach wiejskich, szczególnie wzdłuż ulic i dróg publicznych;
 - d) formy zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
 - g) ciągi zieleni stanowiące izolację przestrzenną terenów i obiektów obcych krajobrazowo lub uciążliwych;
- 2) Ochrony wymagają:
 - a) historyczny układy przestrzenne wsi;
 - e) tereny zwartych kompleksów leśnych i ich obrzeży, cenne zespoły przyrodniczo - krajobrazowe oraz tereny otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
 - f) istniejące grupy zieleni, aleje i szpalery drzew towarzyszące zabudowie oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
- 3) Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy niniejszej uchwały zawarte w rozdziale 3.

§ 8.1. Ustala się następujące ogólne **zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną**:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu w obszarze zabudowy zwartej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic;
- 2) projektowane sieci uzbrojenia należy sytuować równolegle w stosunku do istniejących i planowanych linii rozgraniczających ulic, w takich poziomych i pionowych odległościach od istniejących i projektowanych elementów podziemnego i naziemnego uzbrojenia terenu, jakie przewidują obowiązujące przepisy szczególne;
- 3) w przypadku realizacji sieci uzbrojenia technicznego poza liniami rozgraniczającymi ulic, należy je prowadzić równolegle do granic działek, w pasie terenu wolnym od innego istniejącego uzbrojenia;
- 4) w przypadku, gdy istniejące uzbrojenie terenu prowadzone jest w sposób sprzeczny z zasadami określonymi w pkt. 1, 2 i 3 – należy dążyć do jego przełożenia, umożliwiając tym samym prawidłowe sytuowanie innych sieci;
- 5) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt.1, 2, 3 i 4 dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tych ustaleń;
- 6) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, pod warunkiem nienaruszenia warunków zabudowy;
- 7) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego;
- 8) demontaż wszystkich istniejących nieczynnych sieci uzbrojenia terenu w przypadkach modernizacji, budowy i przebudowy układu komunikacyjnego;
- 9) realizacja nowych sieci odbywać się powinna po trasach zdemontowanych nieczynnych sieci, pod warunkiem zachowania zgodnych z przepisami odległości od innych elementów uzbrojenia podziemnego;
- 10) przebudowa istniejących i likwidacja nieczynnych sieci, kolidujących z planowanym zainwestowaniem;

URZĄD GMINY DZIERŻONIÓW

- 11) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia, w tym ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami R, ZL o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać;
 - 12) w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RM/MN, RMe/MNn, U i US dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia związanych z obsługą tych obszarów;
 - 13) dla realizacji urządzeń, o których mowa w ust. 11 i 12, które służą więcej niż jednemu odbiorcy dopuszcza się wydzielania niezbędnych działek, w takim przypadku należy zapewnić dojazd do działek z dróg publicznych w formie drogi wewnętrznej lub organizacji zabudowy umożliwiającej świadczenie służebności dojazdu.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej, dopuszcza się w zabudowie ekstensywnej rozproszonej indywidualne ujęcia wody za zgodą gminy oraz na podstawie przeprowadzonej oceny sanitarnej przydatności wody;
 - 2) ochronę ujęć wody, zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 3) budowę zbiorników wyrównawczych zapewniających utrzymanie właściwego ciśnienia w sieci rozdzielczej;
 - 4) budowę sieci wodociągowej poprzez realizację sieci rozdzielczej ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 1;
 - 5) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej w układach pierścieniowych, zapewniającej ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie p-poż.;
 - 6) wymianę sieci wodociągowej, która ze względu na zbyt małe przekroje lub zły stan techniczny nie pozwala na dostawę wody w odpowiedniej ilości i odpowiednim ciśnieniu.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych** ustala się:
- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej;
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych systemem grawitacyjno-tłocznym do oczyszczalni w Mościsku;
 - 3) na obszarach nie wyposażonych w sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowo odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych systemów odprowadzenia ścieków zgodnych z obowiązującymi przepisami i normami oraz warunkami lokalnymi;
 - 4) docelowe wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania;
 - 5) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 1;
 - 6) modernizację i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej ze względu na jej stan techniczny z dostosowaniem jej przebiegu do planowanego podziału terenu i projektowanej zabudowy;
 - 7) podczyszczenie ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, w oczyszczalniach zakładowych, zlokalizowanych na terenie własnym Inwestora.
4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych** ustala się:
- 1) odprowadzenie wód opadowych do istniejącego i planowanego systemu sieci kanalizacji deszczowej oraz do rowów melioracyjnych i rzek znajdujących się w obrębie obszaru objętego planem, na warunkach określonych przez administratora rowów i rzek;
 - 2) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód w obrębie posesji w postaci studni chłonnych, systemów rozsączających i zbiorników wodnych, przy zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania;
 - 3) usunięcie z wód deszczowych substancji ropopochodnych i zawiesin, jeśli przekroczą one wartości określone w przepisach szczególnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, na terenie własnym inwestora;
 - 4) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt. 3;
 - 5) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 1;
 - 6) modernizację i przebudowę sieci kanalizacji deszczowej ze względu na jej stan techniczny z dostosowaniem jej przebiegu do planowanego podziału terenu i projektowanej zabudowy;
 - 7) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci i urządzeń melioracji szczegółowych, należy sporządzić dokumentację techniczną zawierającą sposób jej odbudowy;
 - 8) zarurowanie melioracyjnych rowów otwartych kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez administratora rowów.
5. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się docelowo:
- 1) dostawę gazu z rozdzielczej sieci gazowej, na warunkach określonych przez operatora sieci;
 - 2) budowę rozdzielczej sieci gazowej ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 1;
 - 3) wykorzystanie gazu do celów grzewczych;

URZĄD GMINY DZIERŻONIÓW

- 4) strefy ograniczonego użytkowania w sąsiedztwie sieci i urządzeń gazowych zgodnie z przepisami szczególnymi.
6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- 1) dostawę energii elektroenergetycznej z istniejącej i planowanej sieci średniego i niskiego napięcia;
 - 2) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych, wykonanych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako wbudowane lub obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu;
 - 3) powiązanie linii energetycznych, o których mowa w pkt. 2 z istniejącą siecią energetyczną;
 - 4) na terenach zainwestowanych oraz przeznaczonych pod zainwestowanie niniejszym planem, a także w granicach Ślezańskiego Parku Krajobrazowego wraz z jego otuliną wprowadza się zakaz budowy nowych elektroenergetycznych linii napowietrznych oraz nakaz skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 5) strefy techniczne linii napowietrznych średniego napięcia po 5 m w obie strony od osi linii wolne od zabudowy kubaturowej oraz urządzeń wysokich i średniowysokich;
 - 6) w przypadku skablowania linii średniego napięcia, ustalenia pkt. 5 tracą moc;
 - 7) budowę dodatkowych stacji transformatorowych, nie wymienionych w pkt. 2 stosownie do potrzeb, zlokalizowanych na terenie własnym Inwestora w ilości i w rejonach lokalizacji określonych przez zarządzającego siecią stosownie do zapotrzebowania mocy;
 - 8) dopuszcza się prowadzenie linii, o których mowa w pkt. 2, 3 i 4 przez tereny użytkowane rolniczo;
 - 9) możliwość wykorzystania energii elektrycznej do celów grzewczych.
7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
- 1) realizację lokalnych źródeł ciepła na gaz z sieci gazowej, energię elektryczną, paliwa płynne i stałe o niskiej zawartości siarki oraz odnawialne źródła energii;
 - 2) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
 - 3) należy dążyć do sukcesywnej likwidacji bądź modernizacji lokalnych kotłowni, o wysokim stopniu emisji zanieczyszczeń, poprzez zmianę czynnika grzewczego.
8. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:
- 1) budowę sieci telekomunikacyjnej ułożonej zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 1;
 - 2) lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci;
 - 3) na terenie stref ochrony konserwatorskiej oraz w granicach otuliny Ślezańskiego Parku Krajobrazowego zakazuje się budowy wieżowych stacji przekaźnikowych.
9. W zakresie **gromadzenia i usuwania odpadów** obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach; dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.
- § 9.1. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenu** ustala się:
- 1) Dla terenów **zabudowy zagrodowej ekstensywnej i rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** realizowanych na terenach rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolami RMe/MNn:
 - a) dopuszcza się wprowadzenie jako uzupełniającego przeznaczenia terenu usług nieuciążliwych z zakresu handlu, obsługi ludności i przedsiębiorstw oraz opieki zdrowotnej z wyjątkiem szpitali;
 - b) dopuszcza się adaptacje budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz inwentarskich na funkcje mieszkalne nie związane z prowadzeniem gospodarstw rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz mieszkalno – usługowe lub usługowe;
 - c) w przypadku wprowadzania usług jako uzupełniającego przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej, powierzchnia użytkowa tych usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków;
 - d) dla przedmiotowych terenów ustala się ponadto:
 - charakter zabudowy - ekstensywny (rozproszony) w postaci odosobnionych siedlisk zagrodowych i mieszkalnych o wiejskim charakterze, rozdzielonych użytkami rolnymi;
 - możliwość lokalizacji nowych obiektów o przeznaczeniu zgodnym z funkcją podstawową lub uzupełniającą, w tym także dla urządzeń technologicznych związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego (silosy, suszarnie, płyty gnojowe itp);
 - utrzymanie oraz realizację urządzonych terenów zielonych, możliwość prowadzenia upraw sadowniczych i szkółkarskich;
 - możliwość zalesień;
 - e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od granic terenów z terenami ulic i dróg:
 - kategorii KD Z – w odległości 20,0 m;
 - kategorii KD D – w odległości 10,0 m;

URZĄD GMINY DZIERŻONIÓW

- wewnętrznych ewentualnie wyznaczanych w ramach poszczególnych terenów – w odległości 6,0 m;
 - dróg gospodarczych transportu rolnego KDg – w odległości min 5 m;
 - f) ustala się obowiązujące linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg:
 - kategorii KD Z – w odległości 20,0 m,
 - kategorii KD D – w odległości 10,0 m
 - g) w przypadku braku określenia w rysunku planu linii zabudowy – obowiązują przepisy szczególne;
 - h) dla rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności na terenach MNn powierzchnie zabudowane na poszczególnych działkach nie mogą przekroczyć 20% powierzchni działek, a powierzchnie biologicznie czynne powinny zajmować nie mniej niż 80% powierzchni działki;
 - i) dla zabudowy zagrodowej ekstensywnej na terenach RMe powierzchnie zabudowane na poszczególnych działkach nie mogą przekroczyć 40% powierzchni działek a powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować nie mniej niż 60% powierzchni działki;
 - j) budynki mieszkalne lub mieszkalno – usługowe nie mogą przekraczać dwóch kondygnacji, w tym poddasze;
 - k) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności oraz budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego grzymsu nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
 - l) dla zabudowy zagrodowej wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich mierzona od poziomu terenu do najwyższego grzymsu nie może przekraczać 9 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 14 m;
 - m) w przypadku modernizacji lub przebudowy obiektów istniejących ustala się wymóg nawiązania do zachowanej zabudowy historycznej zlokalizowanej na działkach sąsiednich gabarytami, szerokością traktów, układem dachów, wysokością nadziemnych kondygnacji, liczbą osi elewacji oraz podziałami poziomymi elewacji; w takich przypadkach wysokości określone w lit. k) i l) mogą być przekroczone o 20%;
 - n) istniejące budynki mogą być remontowane lub modernizowane jedynie z zachowaniem dotychczasowej formy;
 - o) nie dopuszcza się nadbudowy obiektów o wysokich walorach kulturowych figurujących w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, zaznaczonych na rysunku planu;
 - p) ustala się dopuszczalne formy dachów:
 - kalenicowe dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 37 - 45°;
 - kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu j/wyżej, symetryczne z ewentualnymi naczółkami;
 - mansardowe;
 - q) dopuszcza się pokrycia dachowe materiałem dachówkopodobnym;
 - r) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachów budynków mieszkalnych.
- 2) Dla terenów **zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej średniej intensywności** oznaczonych na rysunku planu symbolami RM/MN:
- a) dopuszcza się wprowadzenie jako uzupełniającego przeznaczenia terenu usług nieuciążliwych z zakresu handlu, obsługi ludności i przedsiębiorstw oraz opieki zdrowotnej z wyjątkiem szpitali;
 - b) dopuszcza się adaptacje budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz inwentarskich na funkcje mieszkalne nie związane z prowadzeniem gospodarstw rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz mieszkalno – usługowe lub usługowe;
 - c) w przypadku wprowadzania usług jako uzupełniającego przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej, powierzchnia użytkowa tych usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków;
 - d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od granic terenów z terenami ulic i dróg:
 - kategorii KD Z – w odległości 20,0 m;
 - kategorii KD D – w odległości 6,0 m;
 - wewnętrznych KD W – w odległości 6 m;
 - wewnętrznych ewentualnie wyznaczanych w ramach poszczególnych terenów – w odległości 6,0 m;
 - dróg gospodarczych transportu rolnego KDg – w odległości min 5 m; przy czym na terenie RM/MN3 i RM/MN6 należy przyjąć odległość 30,0 m,
 - e) w przypadku braku określenia w rysunku planu linii zabudowy – obowiązują przepisy szczególne;
 - f) dla zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności na terenach MN powierzchnia zabudowana nie może przekroczyć 60 % powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 40% powierzchni działki;

URZĄD GMINY DZIERŻONIÓW

- g) dla zabudowy zagrodowej na terenach RM powierzchnie zabudowane nie mogą przekroczyć 60% powierzchni działki a powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 40% powierzchni działki;
 - h) ustalenia określone w lit. f) i g) nie dotyczą nieruchomości położonych w obszarach istniejącej zwartej zabudowy wiejskiej z istniejącą zabudową przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały oraz pojedynczych nieruchomości położonych pomiędzy nieruchomościami zabudowanymi, przeznaczonych na nową zabudowę;
 - i) budynki mieszkalne lub mieszkalno – usługowe nie mogą przekraczać dwóch kondygnacji i poddasza;
 - j) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności oraz budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
 - k) dla zabudowy zagrodowej wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 9 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 14 m;
 - l) dla zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych;
 - m) w przypadku modernizacji lub przebudowy obiektów istniejących ustala się wymóg nawiązania do zachowanej zabudowy historycznej zlokalizowanej na działkach sąsiednich gabarytami, szerokością traktów, układem dachów, wysokością nadziemnych kondygnacji, liczbą osi elewacji oraz podziałami poziomymi elewacji; w takich przypadkach wysokości określone w lit. k) i l) mogą być przekroczone o 20%;
 - n) istniejące budynki mogą być remontowane lub modernizowane jedynie z zachowaniem dotychczasowej formy;
 - o) nie dopuszcza się nadbudowy obiektów o wysokich walorach kulturowych figurujących w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, zaznaczonych na rysunku planu;
 - p) ustala się dopuszczalne formy dachów:
 - dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 37 - 45°;
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci j/wyżej, symetryczne z ewentualnymi naczółkami;
 - mansardowe;
 - q) dopuszcza się pokrycia dachowe materiałem dachówkopodobnym, z wyjątkiem obiektów objętych ochroną.
- 3) Dla **terenów komunikacji** oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDg oraz wydzielanych w ramach poszczególnych terenów dróg wewnętrznych i gospodarczych transportu rolnego ustala się następujące zasady w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- a) szerokości w liniach rozgraniczających dróg i ulic zgodnie z rysunkiem planu:
 - kategorii KD Z – co najmniej 20,0 m
 - kategorii KD D – od 10,0 do 12,0 m,
 - dróg gospodarczych transportu rolnego KDg – co najmniej 6,0 m; przy czym dla drogi KDg6 należy przyjąć parametry jak dla drogi dojazdowej KD D,
 - drogi wewnętrzne KD W - co najmniej 10,0 m,
 - drogi wewnętrzne niewydzielone w rysunku planu – co najmniej 6,0 m
 - b) szerokości, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują w granicach obszarów zwartej zabudowy wsi, gdzie należy je dostosować do możliwości wynikających z istniejącej zabudowy i granic władania;
 - c) linie rozgraniczające tereny komunikacji publicznej mogą być korygowane w kierunku poszerzenia dróg i ulic za zgodą właścicieli gruntów, których poszerzenie dotyczy o szerokość nie większą niż 3 m;
 - d) dopuszcza się realizację zatok postojowych;
 - e) w liniach rozgraniczających ulic w granicach obszarów zwartej zabudowy wsi należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej;
 - f) sieci infrastruktury technicznej na odcinkach dróg położonych poza obszarami zabudowy wiejskiej należy prowadzić poza pasami drogowymi.
- § 10.1. W zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się:
- 1) Dla terenów zabudowy zagrodowej ekstensywnej i rozproszonej mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanych na terenach rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RMe/MNn**:
 - a) wydzielane działki są przeznaczone na lokalizację zabudowy w układzie wolnostojącym;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności - powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę nie może być mniejsza niż 3000 m², szerokość frontu działki – min. 30 m;
 - c) dla zabudowy zagrodowej ekstensywnej – powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę nie może być mniejsza niż 5000 m², szerokość frontu działki – min. 40 m;

URZĄD GMINY DZIERŻONIÓW

- d) dopuszcza się scalanie gruntów;
 - e) dopuszcza się wtórny podział działek na terenach zabudowanych pod warunkiem spełnienia wymagań określonych planem oraz w przypadkach mających na celu wyrównanie granic, powiększenie działek sąsiednich lub zniesienie współwłasności;
 - f) dla działek położonych przy drogach KD i KDW kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na $60 - 90^{\circ}$.
- 2) Dla terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej średniej intensywności oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM/MN**:
- a) wydzielane działki są przeznaczone na lokalizację zabudowy w układzie wolnostojącym;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej - powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę nie może być mniejsza niż 1200 m^2 , szerokość frontu działki – min. 25 m, z wyjątkiem zabudowy plombowej na obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy wiejskiej, która może być lokalizowana na mniejszych działkach, pod warunkiem podporządkowania jej lokalizacji zasadom kontynuacji układu urbanistycznego;
 - c) powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę zagrodową nie może być mniejsza niż 2000 m^2 , szerokość frontu działki – min. 30 m;
 - d) dopuszcza się scalanie gruntów;
 - e) dopuszcza się wtórny podział działek na terenach zabudowanych pod warunkiem spełnienia wymagań określonych planem oraz w przypadkach mających na celu wyrównanie granic, powiększenie działek sąsiednich lub zniesienie współwłasności;
 - f) dla działek położonych przy drogach KD i KDW kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na $60 - 90^{\circ}$.
2. Na terenach RM/MN zezwala się realizować nową zabudowę w przypadku, kiedy działka związana z inwestycją spełnia wymogi w zakresie parametrów, o których mowa w p-cie 2).
3. Na terenach RMe/MNn podziały nieruchomości dla celów inwestycyjnych wymagają uprzedniego opracowania wstępnego projektu podziału terenu sporządzonego przez osobę wpisaną na listę samorządu zawodowego urbanistów lub architektów.
4. Nie zezwala się na realizację jednej inwestycji na więcej niż jednej działce, w tym celu należy przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę dokonać scalenia nieruchomości.
- §11.1. Ustala się następujące zasady w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) dla **terenów komunikacji**, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDD, KDg:
 - a) ustala się zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i ulic związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
 - b) ustala się zakaz rozbudowy i wymiany budowli istniejących nie związanych z utrzymaniem dróg i ulic oraz obsługą ruchu;
 - c) dopuszcza się lokalizowanie w liniach rozgraniczających ulic w granicach obszarów zwartej zabudowy wsi obiektów małej architektury, reklam, urządzeń technicznych oraz zieleni;
 - d) od strony terenów KDZ oraz objętych strefami ochrony, bądź z nimi sąsiadującymi, zakazuje się stosowania pełnych trwałych ogrodzeń oraz betonowych prefabrykowanych.
- § 12.1. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:**
- 1) dla wszystkich terenów zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej lub usługowej obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikiem:
 - 1 stanowisko postojowe na każde kolejne rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej usług;
 - 2 stanowiska postojowe na każde mieszkanie.
 - 4. Dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDD, KDg ustala się następujące zasady obsługi terenów zabudowanych lub przeznaczonych na zabudowę:
 - 1) ustala się ograniczoną dostępność z drogi KD Z, należy dążyć do łączenia zjazdów w bliźniacze, wykorzystania już istniejących lub wydzielania odcinków dróg serwisowych służących wyłącznie obsłudze pośredniej;
 - 2) dla nieruchomości przyległych do terenów dróg dojazdowych - KDD lub dróg wewnętrznych - KDW wyklucza się bezpośrednie wjazdy z dróg KDZ;
 - 3) dla nieruchomości przyległych wyłącznie do terenów dróg KDZ dopuszcza się bezpośrednie wjazdy z tych dróg;
 - 4) nieruchomości posiadające wjazdy z dróg publicznych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały mogą być obsługiwane na dotychczasowych zasadach.
 - 6. Zezwala się na odstępstwa od wyznaczonych linii zabudowy w przypadku wydania wcześniej decyzji o warunkach zabudowy, w której określono inny przebieg a inwestor nie uzyskał pozwolenia na budowę.

URZĄD GMINY DZIERŻONIÓW

§ 13.1. Nie określa się zasad w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 14.1. Dla terenów zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolami **RMe/MNn 1 do RMe/MNn 10** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa ekstensywna i rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) użytki rolne, sady, uprawy warzywne;
 - b) usługi wbudowane lub dobudowane;
 - c) zieleń urządzone, ogrody przydomowe;
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - e) drogi wewnętrzne.

§ 15.1. Dla terenów zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM/MN 1 do RM/MN 8** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa lub zabudowa mieszkaniowa jedno- lub wielorodzinna o średniej intensywności zabudowy;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi wbudowane lub dobudowane, także występujące jako wydzielone;
 - b) zieleń urządzone, ogrody przydomowe;
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - d) drogi wewnętrzne.

§24.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDZ 1 i KDZ 2** ustala się przeznaczenie na cele komunikacji, tj; dróg kategorii zbiorczej, w ciągu dróg powiatowych nr 2878D oraz 3009D.

§25.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od KDD 1 do KDD 4** ustala się przeznaczenie na drogi dojazdowe.

§27.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDg 1 do KDg 6** ustala się przeznaczenie na drogi gospodarcze transportu rolnego.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 28.1. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami US, R, ZL, KDZ, KDD, KDW i KDg w wysokości 0%
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 30%.

§ 29. Nieruchomości, dla których przed wejściem w życie niniejszej uchwały wydano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, mogą być zagospodarowane na zasadach określonych w tych decyzjach jeśli nie są sprzeczne z ustaleniami planu, z wyjątkiem zapisów dotyczących wyznaczonych w nich linii zabudowy,

Załącznikiem do niniejszego wypisu jest w wrys z mpzp obrębu Kielczyn z załącznika nr 1 do uchwały nr XL/378/06 z dnia 13.10.2006r. Rady Gminy Dzierżoniów.

Podstawa prawna:

- art.30 ust 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r. poz. 717 z późniejszymi zmianami)
- uchwała nr XL/378/06 z dnia 13 października 2006r. Rady Gminy Dzierżoniów w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Dzierżoniów - obręb Kielczyn (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego nr 275 z 20.12.2006r. poz. 4179).

Otrzymują:

1. Referat Mienia Komunalnego, Rolnictwa i Ochrony Środowiska- **wnioskodawca**
2. IR a/a

Sporządził: Radosław Michałek

Tel. 074 831 82 30 pok. nr 14

