



URZĄD GMINY DZIERŻONIÓW

58-200 Dzierżonów ul. Piastowska 1

telefon (74) 832-56-95

fax. (74) 832-56-94 NIP: 882-18-68-034

REGON: 000533742

<http://www.ug.dzierzonow.pl>

e-mail: sekretariat@ug.dzierzonow.pl

Numer: IR.6727.127.2022-2

WYPIS
STAROSTWO POWIATOWE W DZIERŻONIOWIE
KANCELABIA OGÓLNA

08-04-2022
L. dz. 4712.2022.DG
ilość załączników 2st
podpis JP

ak
wk

Dzierżonów, 06-04-2022



WYPIS

Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Działka nr 3/1, obręb 0010, Roztocznik, gmina Dzierżonów w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Roztocznik” położona jest zgodnie z załączonym wrysem w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej na terenie opisanym symbolem: U/MT 1.

Oznaczenia informacyjne niestanowiące ustaleń planu: obiekty nieruchome w gminnej ewidencji zabytków.

„UCHWAŁA NR XLVII/414/10 RADY GMINY DZIERŻONIÓW Z DNIA 28 STYCZNIA 2010 ROKU

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Roztocznik

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do Uchwały XXI/193/08 Rady Gminy Dzierżonów z dnia 27 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Roztocznik, Rada Gminy Dzierżonów uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§1

Ustalenia ogólne

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego MPZP ROZTOCZNIK obejmującego obszar wsi Roztocznik w granicach administracyjnych, zwany dalej planem, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:

1) rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, z podziałem na następujące części:

a) załącznik nr 1A w skali 1:5000, obejmujący tereny, na których wprowadza się zakaz zabudowy (część A),

b) załącznik nr 1B w skali 1:2000, obejmujący tereny zainwestowane oraz wskazane do zainwestowania zlokalizowane w centralnej części wsi (część B),

c) załącznik nr 1C w skali 1:2000, obejmujący tereny zainwestowane oraz wskazane do zainwestowania zlokalizowane w południowej części wsi (część C)

2) przepisów ogólnych określonych w niniejszym rozdziale,

3) ustaleń ogólnych dla obszaru objętego planem określonych w rozdziale II niniejszej uchwały, obowiązujących na obszarze objętym planem o ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów, zawarte w rozdziale III nie stanowią inaczej,

4) ustaleń szczegółowych dla terenów określonych w rozdziale III niniejszej uchwały,

5) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały,

6) ustaleń w zakresie lokalizacji celów publicznych oraz zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej określonych w rozdziale V niniejszej uchwały,

7) przepisów końcowych określonych w rozdziale VI niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu, obowiązujący w zakresie:

a) granicy obszaru objętego planem,

b) funkcji terenów,

c) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania,

d) następujących granic:

- strefy „OW” obserwacji archeologicznej,

- strefy „A” ścisłej ochrony archeologicznej,

2) załącznik nr 2 - stwierdzenie zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierżoniów,

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,

4) załącznik nr 4 - 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.

§2

Słowniczek

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

1) RYSUNKU PLANU - należy przez to rozumieć rysunki w skali 1:2000 oraz rysunek w skali 1:5000 (rozpatrywane łącznie) stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) USTAWIE - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);

3) TERENIE - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;

4) FUNKCJI WIODĄCEJ - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, określone dla danego terenu, realizowane wg następujących zasad:

a) realizacja, potrzeby i wymagania określone dla funkcji wiodącej muszą być spełnione priorytetowo przed wymaganiami innych form zagospodarowania,

b) na danym terenie takie formy zagospodarowania należy zrealizować w ilości przynajmniej 70% sumy powierzchni wewnętrznej projektowanych obiektów lub 70% powierzchni działki,

c) w przypadku inwestycji prowadzonych w istniejących obiektach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej funkcji pod warunkiem zachowania następujących zasad:

- dopuszcza się tylko przebudowę, odbudowę, remont istniejących obiektów,

- rozbudowę dopuszcza się wyłącznie o części służące komunikacji tj.: wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, przejścia itp. lub części obiektu mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji - jednak nie więcej niż o 10% powierzchni wskazanej pod dany rodzaj zainwestowania;

5) FUNKCJI UZUPEŁNIAJĄCEJ - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, dopuszczone dla danego terenu, realizowane wg następujących zasad (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w §7 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej):

a) w formie funkcji wbudowanej na maksymalnie 30% sumy powierzchni wewnętrznej projektowanego obiektu,

b) w formie zainwestowania niekubaturowego na maksymalnie 30% powierzchni działki,

c) w formie osobnego budynku o powierzchni wewnętrznej stanowiącej nie więcej niż 30% sumy powierzchni wszystkich budynków lokalizowanych na działce,

- powyższe parametry należy liczyć łącznie dla wszystkich funkcji uzupełniających;

6) FUNKCJI WBUDOWANEJ - należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą, dla której wyklucza się realizację w formie osobnego budynku;

7) MIESZKALNICTWIE POWIĄZANYM Z PROWADZONĄ DZIAŁALNOŚCIĄ - należy przez to rozumieć mieszkanie właściciela podmiotu gospodarczego albo stróża lub nadzoru technicznego (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru), zlokalizowane w tym samym budynku lub budynku odrębnym, przy czym łączna powierzchnia mieszkalna nie może przekraczać 30% łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w §7 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej);

- 8) 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, prowadzoną w gospodarstwach rolnych, w skład których wchodzi między innymi budynki mieszkalne, inwentarskie i gospodarcze;
- 9) NIEUCIĄŻLIWYCH USŁUGACH LUB PRODUKCJI - należy przez to rozumieć usługi lub produkcję nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) USŁUGACH PODSTAWOWYCH - należy przez to rozumieć usługi zdrowia i opieki społecznej, kultury, kultu religijnego oraz oświaty i wychowania a także usługi administracji;
- 11) USŁUGACH KOMERCYJNYCH - należy przez to rozumieć aktywność gospodarczą o charakterze usługowym, z wykluczeniem usług podstawowych oraz usług sportu i rekreacji;
- 12) KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ - należy przez to rozumieć drogi niepubliczne dojazdy do poszczególnych działek oraz obiektów - o szerokości minimalnie 4,5 m (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w §8 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej) - budowa i utrzymanie ww. terenu należy do zarządcy lub właścicieli nieruchomości,
- 13) NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której elewacja budynku lub budowli nie przekroczy od strony określonej na rysunku planu (po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego obiektu). Powyższa zasada nie dotyczy części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią lub części wystających przed elewację tj.: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie ww. elementy nie przekroczą określonej na rysunku planu linii zabudowy o więcej niż 2 m w kierunku drogi. W przypadku schodów do budynku, pochylni itp. dopuszcza się odstępstwo od określonej na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnie 1,2 m w kierunku drogi.
- Powyższe zapisy nie dotyczą istniejących budynków, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowej linii zabudowy pod warunkiem, że wskutek rozbudowy szerokość elewacji wzdłuż linii zabudowy powiększy się o nie więcej niż 30% dotychczasowej szerokości (o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej). W przypadku przekroczenia 30% należy zachować linię zabudowy określoną w planie;
- 14) DOMINANCIE - należy przez to rozumieć część obiektu, która ze względu na rozmiary, kształt oraz reprezentacyjną formę dominuje nad pozostałą częścią budynku, dopuszcza się realizację dominanty na maksymalnie 15% powierzchni dachu (liczonej w rzucie) oraz odstępstwo dla tego elementu od parametru dotyczącego wysokości obiektów o maksymalnie 5 m (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w §7 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej);
- 15) URZĄDZENIACH I OBIEKTACH POMOCNICZYCH - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyposażenia technicznego, elementów komunikacji tj.: dojścia, parkingi, garaże itp. oraz inne urządzenia i obiekty zapewniające możliwość prawidłowego funkcjonowania obiektów zgodnie z funkcją wiodącą lub uzupełniającą terenu;
- 16) FRONCIE DZIAŁKI - należy przez to rozumieć tą część działki, która leży bezpośrednio przy granicy z terenem komunikacji, z którego działka jest obsługiwana. Szerokość frontu działki należy liczyć jako odległość dwóch skrajnych punktów wspólnych dla działki oraz obsługującego terenu komunikacji. Dla działek wydzielanych na zapleczu działek istniejących dojazd należy wydzielić jako teren komunikacji wewnętrznej, a szerokość frontu należy liczyć jako szerokość całej działki (nie tylko części wspólnej z terenem komunikacji) - w miejscu lokalizacji głównego wjazdu na działkę;
- 17) POWIERZCHNI ZABUDOWY - należy przez to rozumieć powierzchnię jaką zajmuje budynek wraz z konstrukcją ociepleniem oraz innymi elementami budynku, na styku z powierzchnią terenu. Dla istniejącej zabudowy przekraczającej określony w §7 niniejszej uchwały poziom parametru dopuszcza się odstępstwo od powyższej zasady jednak tylko dla rozbudowy o części służące komunikacji tj.: wejścia, klatki schodowe, wiatrolapy, przejścia, łączniki itp. lub części obiektu mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji jednak nie więcej niż o 15% dotychczasowej powierzchni zabudowy;
- 18) WYSOKOŚCI BUDYNKU - należy przez to rozumieć odległość od najwyższej kalenicy dachu (bez anten, kominów itp.) do naturalnej powierzchni gruntu w najniższej położonej części budynku.

ROZDZIAŁ II
USTALENIA OGÓLNE DLA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§3

Ogólne zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady:

1) W zakresie estetyki zabudowy:

- a) nowa zabudowa powinna harmonizować z otaczającym krajobrazem,
- b) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno- budowlaną.

2) W zakresie parametrów dachów:

- a) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 36 - 45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
- b) dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym, czarnym, brązowym lub zielonym,
- c) dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty, tarasy itp.,
- d) powyższe zasady nie dotyczą obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków, dla których należy stosować wytyczne określone w stosownych przepisach,
- e) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów.

3) W przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji nowych budynków lub rozbudowie istniejących należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) 8 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
- b) 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
- c) 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
- d) dla działek wydzielonych i przeznaczonych do budowy prefabrykowanej kontenerowej stacji transformatorowej 20/0,4 kV, dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w odległości min. 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

4) W zakresie miejsc postojowych - należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych zlokalizowanych na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).

5) W zakresie wprowadzania zieleni - dopuszcza się wprowadzanie zieleni w tym zieleni leśnej na całym terenie objętym planem w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej tj. na glebach słabych V i VI klasy - na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa.

6) W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),

b) powyższa zasada nie dotyczy działek:

- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 4,5 m,
- wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3 m,
- wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
- służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,

c) dla obiektów i terenów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków podział nieruchomości podlega ograniczeniom określonym we właściwej ewidencji.

7) W zakresie wielkości istniejących działek - dopuszcza się zainwestowanie działki mniejszej niż określono w § 7 w zasadach dotyczących podziału nieruchomości pod warunkiem zachowania przepisów prawa, dotyczących w szczególności warunków usytuowania budynków od granicy działki.

8) W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

9) W zakresie komunikacji:

- a) dopuszcza się przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg - za zgodą i na zasadach określonych przez Zarządcę cieku,

- b) dopuszcza się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi),
- c) dopuszcza się na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa przekształcenie komunikacji wewnętrznej w komunikację publiczną.

§4

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody - zasady ochrony

W odniesieniu do pomników przyrody obowiązują następujące zasady:

1) dla nieruchomości, w granicach których położone są pomniki przyrody obowiązują następujące zasady:

- a) zabrania się niszczenia, uszkodzania lub przekształcania obiektu podlegającego ochronie,
- b) zabrania się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- c) zabrania się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,

Powyższe zakazy nie dotyczą prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody oraz zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa a także likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych;

2) na obszarze objętym planem stwierdzono występowanie pomników przyrody:

- dębu szypułkowego, o obwodzie - 367 cm, dec. nr 7140/379/82;
- dębu szypułkowego, o obwodzie - 422 cm, dec. nr 7140/382/82;
- dębu szypułkowego, o obwodzie - 385 cm, dec. nr 7140/383/82;
- dębu szypułkowego, o obwodzie - 375 cm, dec. nr 7140/384/82;
- dębu szypułkowego, o obwodzie - 435 cm, dec. nr 7140/385/82;
- dębu szypułkowego, o obwodzie - 490 cm, dec. nr 7140/386/82;
- jesionu wyniosłego, o obwodzie - 350 cm, dec. nr 7140/380/82;
- dębu szypułkowego, o obwodzie - 367 cm, dec. nr 7140/382/82;
- grupy 10 dębów szypułkowych, o obwodzie - 300- 420 cm, dec. nr 7140/377/82;
- grupy 2 lip drobnolistnych, o obwodzie - 332- 333 cm, dec. nr 7140/378/82.

§5

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony środowiska - zasady ochrony

1. Dla gruntów zdrenowanych, w przypadku realizacji inwestycji zaleca się ograniczenie powierzchni utwardzonej (w tym powierzchni zabudowy) oraz wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego (po stosownych uzgodnieniach z Zarządem właściwym ds. melioracji).

2. We wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację nowych i modernizację istniejących urządzeń związanych z ochroną przed powodzią, w tym wydziałania działek pod ww. urządzenia.

§6

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, dla której obowiązuje zasada, iż wszelkie prace ziemne planowane na obszarach objętych strefą „OW” powinny zostać uzgodnione z Urzędem Ochrony Zabytków.

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

1) wprowadza się bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich nad wszelką prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową, pierwszeństwo mają wszelkie działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne;

2) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne na obszarze tej strefy należy uzgadniać z właściwym oddziałem Urzędem Ochrony Zabytków (w tym zmian nawierzchni dróg oraz zmian lub korekty przebiegu dróg);

3) należy dążyć do zachowania historycznego układu przestrzennego. W przypadku zniszczonych elementów układu należy dążyć do ich odtworzenia;

4) należy poddać konserwacji zachowane elementy układu przestrzennego;

- 5) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 6) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły oraz nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 7) należy sukcesywnie usuwać i przebudowywać obiekty dysharmonizujące;
- 8) należy podtrzymać utrwalone funkcje historycznie oraz dostosować funkcje współczesne do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów;
- 9) wszelkie prace i roboty na terenie wpisanym do rejestru zabytków należy uzyskać zezwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 10) inwestor wszelkie działania poniżej poziomu terenu na terenie strefy „A” szczególnej ochrony konserwatorskiej winien uzgodnić z właściwym organem Służby Ochrony Zabytków i przeprowadzić za zezwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 11) całkowite wyeliminowanie dachów o mijających się połaciach, asymetrycznym nachyleniu połaci oraz pokrycia blachą;
- 12) w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej ochronie podlegają wszelkie obiekty podziemne i pojedyncze znaleziska oraz odkryte podczas remontów detale architektoniczne.

(...)

5. Ustala się ochronę obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują następujące zasady:

- 1) wszelkie przebudowy i rozbudowy, a także zmiany funkcji obiektów należy opiniować z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 2) dopuszcza się rozbiórkę budowli znajdujących się w ewidencji, gdy jest to uzasadnione względami technicznymi lub planistycznymi - w takim przypadku, inwestor obowiązany jest przekazać nieodpłatnie wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków stosowną dokumentację obiektu;
- 3) na obszarze objętym planem występują następujące obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

OZNACZENIE W PLANIE RODZAJ NIERUCHOMOŚCI ADRES

(...)

3. Oficyna mieszkalna I w zespole pałacowym

(...)

W wyżej wymienionych zabytkowych obiektach ochronie podlegają zachowane pierwotne (historyczne) parametry i rozwiązania budowlane:

- lokalizacja oraz historyczna (pierwotna) forma obiektów,
- układ bryły i proporcje poszczególnych elementów architektonicznych jej ukształtowania,
- forma, układ i wysokość dachu oraz rodzaj pokrycia dachu,
- układ osi okiennych, wymiary otworów okiennych i ich podziały,
- elementy dekoracyjne i detale architektoniczne, elementy konstrukcji ryglowej, okładziny z desek, cokoly i podmurówki,
- rodzaj zastosowanych materiałów budowlanych,

powyższym przepisom podlegają wszystkie obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków po wejściu uchwały w życie.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§7

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz zasady i warunki podziału nieruchomości

(...) 5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem U/MT 1, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca: usługi komercyjne oraz obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego. Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego i kuracjuszy tj. hotele, pensjonaty, domy wycieczkowe, restauracje, itp.
 - b) lokalizację usług komercyjnych nieuciążliwych związanych z obsługą turystów,

- c) lokalizację usług podstawowych,
 - d) lokalizację mieszkalnictwa w istniejącej zabudowie,
 - e) lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów pomocniczych,
 - f) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - g) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą.
- 2) Funkcje uzupełniające - mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) dopuszcza się realizację mieszkalnictwa powiązane z prowadzoną działalnością - na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, zawartych w § 2 niniejszej uchwały,
 - b) wysokość nowych budynków:
 - obiektów usługowych i obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, przy czym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 15 m,
 - pozostałych - maksymalnie 9 m,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi - 70% dla zabudowy usługowej,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki wynosi - 15% dla zabudowy usługowej.
- 4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - wyklucza się podział terenu na mniejsze działki - teren należy zagospodarować w sposób zorganizowany według jednego projektu obejmującego cały teren lub całą nieruchomość.
- (...)

ROZDZIAŁ IV

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się dostawę z wodociągu wiejskiego - po rozbudowie.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się następujące zasady:
 - 1) dostawę zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy Zakład Energetyczny,
 - 2) dopuszcza się skablowanie i przełożenie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych,
 - 3) zakres rozbudowy sieci elektroenergetycznej dla zasilania nowych podmiotów oraz jej charakter (napowietrzny lub kablowy), zostaną określone w warunkach przyłączenia,
 - 4) przewiduje się modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej z zachowaniem jej dotychczasowego charakteru,
 - 5) nowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20 kV i niskiego napięcia 0,4 kV należy prowadzić jako napowietrzne lub kablowe - zachowując charakter istniejącej sieci,
 - 6) nową sieć elektroenergetyczną należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg; dopuszcza się prowadzenie sieci poza układami komunikacyjnymi - po uzyskaniu zgody właściciela sieci i właściciela gruntu, przez który będzie przebiegać trasa linii,
 - 7) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowej 20/0,4 kV wraz z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia przewiduje się stosowanie stacji prefabrykowanej kontenerowej lub słupowej - w zależności od charakteru sieci i przewidywanego obciążenia,
 - 8) do działki przewidzianej pod budowę kontenerowej stacji transformatorowej należy uwzględnić dojazd od strony układu komunikacyjnego.
3. W zakresie lokalizacji urządzeń telekomunikacyjnych w tym stacji bazowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych z pozyskiwaniem energii np. wiatraki - przy realizacji ww. urządzeń należy zachować następujące zasady:
 - 1) odległość od istniejącej i projektowanej zabudowy powinna wynosić 1,5 całkowitej wysokości, jednak nie mniej niż 500 m, o ile przepisy szczególne lub szczegółowe opracowania z zakresu wpływu na środowisko i zdrowie ludzi nie stanowią inaczej,
 - 2) wszystkie stałe lub tymczasowe obiekty budowlane o wysokości ponad 50 m podlegają zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym przed wydaniem pozwolenia na budowę.
4. Zaopatrzenie w energię ciepłą - ogrzewanie indywidualne lub zdalczynne - z zastosowaniem następujących zasad:
 - 1) zaleca się odnawialne źródła energii tj. energia słoneczna, energia geotermiczna (pompy ciepła itp.), biomasa (w tym drewno);

- 2) dopuszcza się ogrzewanie przy zastosowaniu gazu oraz lekkiego oleju opałowego pod warunkiem zastosowania kotłów o wysokiej sprawności tj. powyżej 90%;
- 3) dopuszcza się ogrzewanie przy zastosowaniu węgla i jego pochodnych pod warunkiem zastosowania kotłów o wysokiej sprawności tj. powyżej 80%.
5. Unieszkodliwienie odpadów stałych (na podstawie zawartej umowy) poprzez gromadzenie w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na wysypisko wskazane przez władze gminy.
6. Dla całego terenu w granicach opracowania przewiduje się system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji oraz oczyszczalni ścieków. Do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe i wywóz nieczystości do oczyszczalni oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków.
7. W terenach przeznaczonych pod inwestycje zaleca się uzbrojenie terenów poprzedzające realizację zabudowy.
8. Zaleca się, aby sieci uzbrojenia podziemnego przebiegały w liniach rozgraniczających dróg. W przypadku braku możliwości wykonania sieci jw. dopuszcza się prowadzenie sieci w przylegających do dróg terenach - za zgodą właścicieli lub użytkowników wieczystych - na zasadach określonych w stosownych aktach prawa.
9. Dopuszcza się uzbrojenie części terenu przez inwestorów we własnym zakresie.

ROZDZIAŁ V

USTALENIA W ZAKRESIE LOKALIZACJI CELÓW PUBLICZNYCH ORAZ ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ ORAZ REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§10

Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Za tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych uznaje się:
 - 1) tereny komunikacji publicznej, których zasady urządzania określono w §8 niniejszej uchwały;
 - 2) tereny usług podstawowych, których zasady urządzania określono w §7 niniejszej uchwały;
 - 3) tereny lasów i gruntów leśnych, których zasady urządzania określono w §7 niniejszej uchwały;
 - 4) tereny urządzeń infrastruktury technicznej, których zasady urządzania określono w §7 niniejszej uchwały.
2. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach wód powierzchniowych oraz usług sportu i rekreacji, których zasady urządzania określono w §7 niniejszej uchwały.
3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację celów publicznych w zakresie lokalizacji usług podstawowych w terenach mieszkalnictwa - pod warunkiem zachowania ustaleń planu określonych w §7 niniejszej uchwały - za zgodą właścicieli lub użytkowników wieczystych.
4. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację celów publicznych w zakresie lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających pozostałe tereny o funkcji innej niż urządzenia infrastruktury technicznej - pod warunkiem zachowania ustaleń planu określonych w §7 i §8 niniejszej uchwały - za zgodą właścicieli lub użytkowników wieczystych.

§11

Obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej

1. Dopuszcza się prowadzenie zorganizowanej działalności inwestycyjnej w terenach:
 - 1) mieszkalnictwa, w granicach których dopuszcza się prowadzenie działalności inwestycyjnej polegającej na wydzieleniu ewentualnych terenów komunikacji wewnętrznej, kompleksowym uzbrojeniu a następnie zainwestowaniu poszczególnych fragmentów zabudowy - zgodnie z zasadami określonymi w §7 niniejszej uchwały;
 - 2) obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego oznaczonych symbolem U/MT, w których zaleca się prowadzenie działalności inwestycyjnej polegającej m.in.: na wydzieleniu ewentualnych terenów komunikacji wewnętrznej, kompleksowym uzbrojeniu, a następnie zainwestowaniu całego terenu - zgodnie z zasadami określonymi w §7 niniejszej uchwały;
 - 3) wód powierzchniowych oraz usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem WS i US, w których zaleca się prowadzenie działalności inwestycyjnej polegającej na kompleksowym uzbrojeniu a następnie zainwestowaniu;

4) lasów oraz gruntów leśnych, w granicach których dopuszcza się prowadzenie działalności inwestycyjnej polegającej na kompleksowym zagospodarowaniu terenu - zgodnie z zasadami określonymi w §7 niniejszej uchwały.


2. W terenie objętym planem nie występuje zabudowa oraz infrastruktura techniczna wymagająca rehabilitacji.

ROZDZIAŁ VI PRZEPISY KOŃCOWE

§12

Ustalenia końcowe

1. Ustala się wysokość opłaty określonej w art.36 ust.4 ustawy na 30% wzrostu wartości nieruchomości.
2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dzierżoniów.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego”.


WÓJT GMINY
Dzierżoniów
Marek Chmielewski

Podstawa prawna:

- art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022r. poz. 503)
- uchwała nr XLVII/414/10 z dnia 28.01.2010r. Rady Gminy Dzierżoniów w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Roztocznik (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego Nr 84 z 2010r. poz. 1278)
- art. 7 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (j.t. Dz. U. z 2021r. poz. 1923 ze zm.)

Załącznik:

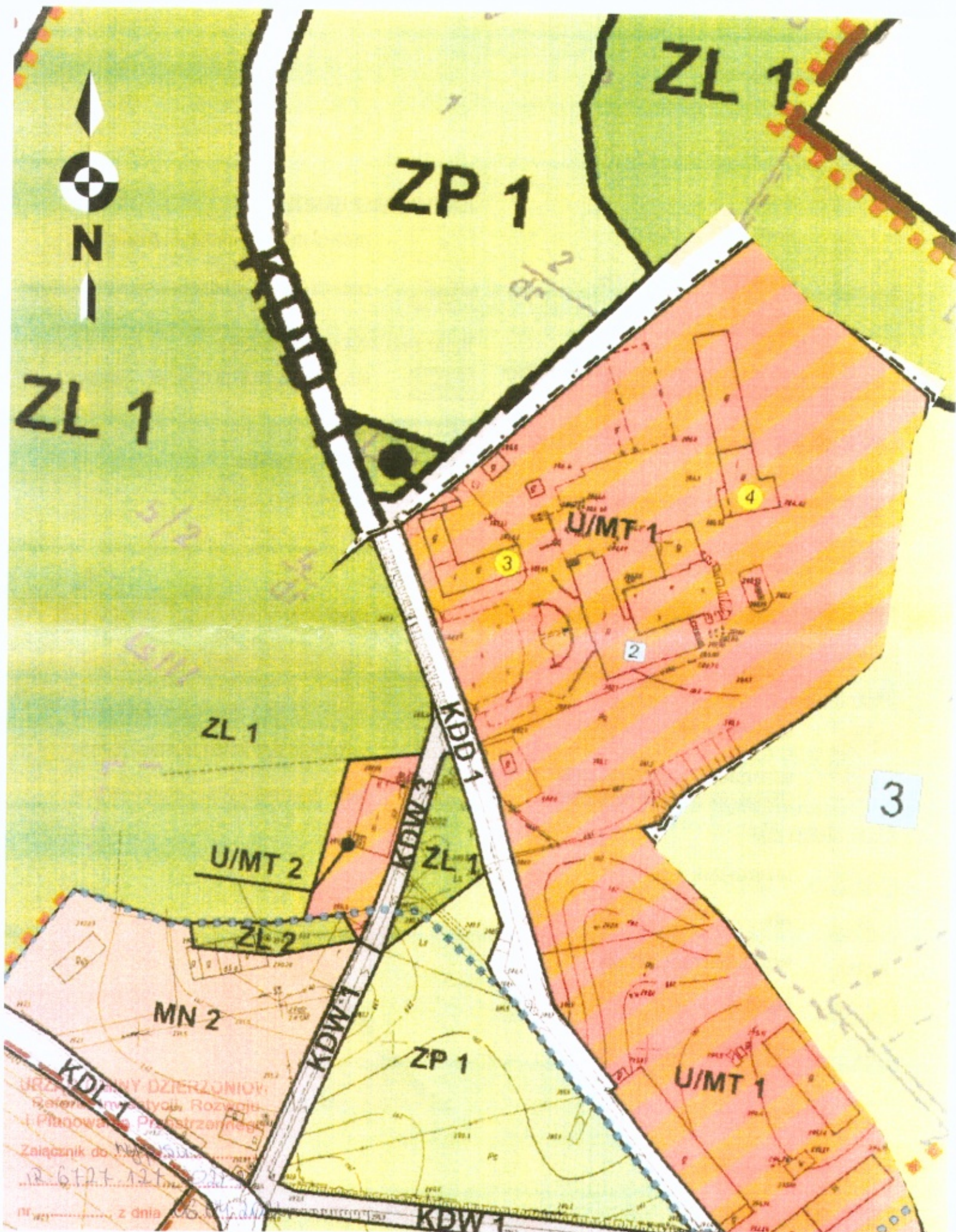
1. Wrys z MPZP dla dz. nr 3/1, obręb 0010, Roztocznik, gmina Dzierżoniów

Otrzymują:

1. Starostwo Powiatowe w Dzierżoniowie - wnioskodawca
2. IR a/a


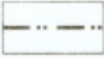

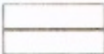
Nie pobiera się opłaty skarbowej.

 **Sporządziła:** Anna Sobczyńska
Referat Inwestycji, Rozwoju i Planowania Przestrzennego (p.219)
tel. 74 832 56 88





WÓJT GMINY
 Dzierżonów
 Marek Chmielewski

LEGENDA

	GRANICA GMINY
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	GRANICA CZĘŚCI B
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

FUNKCJE TERENÓW

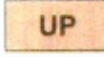

TERENY MIESZKALNICTWA

	MIESZKALNICTWO JEDNORODZINNE
	MIESZKALNICTWO JEDNORODZINNE ORAZ USŁUGI KOMERCYJNE


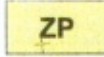
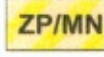

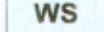
TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI

	USŁUGI SPORTU I REKREACJI
---	---------------------------

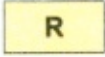

TERENY USŁUG

	USŁUGI PODSTAWOWE
	USŁUGI KOMERCYJNE ORAZ OBIEKTY I USŁUGI ZWIĄZANE Z OBSŁUGĄ RUCHU TURYSTYCZNEGO

TERENY ZIELENI I WÓD

	LASY ORAZ GRUNTY LEŚNE
	PARKI
	PARKI Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY
	CMENTARZE
	WODY POWIERZCHNIOWE

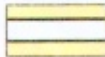
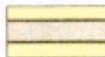
TERENY PRODUKCJI ROLNICZEJ

	PRODUKCJA ROLNICZA Z WYKLUCZENIEM ZABUDOWY
	PRODUKCJA ROLNICZA Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY ZAGRODOWEJ



TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

	URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
---	---


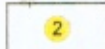
TERENY KOMUNIKACJI

	<u>KOMUNIKACJA PUBLICZNA</u> KDL - DROGI I ULICE LOKALNE KDD - DROGI I ULICE DOJAZDOWE
	<u>KOMUNIKACJA WEWNĘTRZNA - KDW</u> KDW - KOMUNIKACJA WEWNĘTRZNA - CIĄGI PIESZO - JEZDNE

INNE OZNACZENIA

	GRANICA STREFY "A" ŚCISZEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	GRANICA STREFY "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU

	OBIEKTY NIEMRUCHOME WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKTY NIEMRUCHOME W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

