

Projekt

z dnia
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA**

z dnia 23 października 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego przy ulicy Akacyjowej i Szafirowej w Dzierżoniowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, z 2017 r. poz. 730, poz. 935) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z uchwałą Rady Miejskiej Dzierżoniowa nr XXX/201/17 z dnia 30 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Akacyjowej i Szafirowej w Dzierżoniowie, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Akacyjowej i Szafirowej w Dzierżoniowie, zwany dalej planem.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, zawiera się w granicach wyznaczonych na rysunku planu, będącym załącznikiem do planu nr 1 i obejmuje obszar o powierzchni 0,41 ha.

3. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

4. Następujące oznaczenia na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole określające przeznaczenie terenu;
- 5) dopuszczalny kierunek dostępu do drogi.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, nie wymienione w ust. 4, nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.

6. Z uwagi na niewystępowanie problematyki w planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów

osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

7. Z uwagi na brak audytu krajobrazowego dla Województwa Dolnośląskiego nie określa się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 2. Następujące określenia w planie oznaczają:

- 1) **kategoria przeznaczenia terenu** – zestaw dopuszczonych przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenu;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia na rysunku planu ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków oraz garaży wolnostojących, linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków oraz zadaszeń nad wejściami, ganków i schodów do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m i niezachodzących na pas przyległej jezdni poniżej wysokości 7,0 m od jej nawierzchni;

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

- 1) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości nie mniejszej niż 6,0 m od linii rozgraniczających dróg publicznych zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy planu, o ile ich przebieg na rysunku planu nie stanowi inaczej;
- 3) dopuszcza się przebudowę oraz remonty zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, należącej do innej kategorii przeznaczenia terenu niż ustalona w ustaleniach szczegółowych dla terenów lub niespełniającej wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w ustaleniach planu z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) przebudowa oraz remonty zabudowy, o której mowa w pkt 3, nie może skutkować zwiększeniem wskaźnika, który w stanie istniejącym jest przekroczony, za wyjątkiem rozbudowy o takie elementy jak balkony, rampy i podjazdy dla niepełnosprawnych, klatki schodowe oraz windy;
- 5) o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej obowiązuje maksymalna wysokość dla budowli 15,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli określona w pkt 5 lub w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie dotyczy budowli służących łączności publicznej;

§ 4. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) ustala się ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) wskazuje się rodzaj terenu, do którego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej: tereny zabudowy mieszkaniowej – wyznaczone w planie tereny, oznaczone symbolami MW i MN;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej wymienionych w pkt 2, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 4) na wszystkich terenach ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 5. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków podlegają:

- 1) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe;
- 2) wszelkie przedmioty pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem.

§ 6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości z zachowaniem następujących parametrów dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału:
 - a) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywa się dojazd: 90° z możliwością odchylenia maksymalnie o 5° ;
 - b) minimalne powierzchnie uzyskiwanych działek:
 - na terenach oznaczonych symbolem MN: 500 m^2 ;
 - na terenach oznaczonych symbolem MW: 1000 m^2 ;
 - c) minimalne szerokości frontów uzyskiwanych działek na terenach oznaczonych symbolami MN, MW: 12 m.

§ 7. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi publiczne i wewnętrzne bezpośrednio sąsiadujące z obszarem opracowania planu miejscowego;
- 2) ustala się możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych w ramach ustalonego przeznaczenia o parametrach odpowiadającym parametrom dróg pożarowych ustalonych w przepisach odrębnych, o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m;

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i MW – w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny, przy czym na terenie MW dodatkowo należy przewidzieć 2 miejsca przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 3 należy urządzić:

- 1) w formie: placów postojowych, garaży wbudowanych lub wolnostojących, jedno- lub wielostanowiskowych;
- 2) w granicach terenu, w którym zlokalizowane są lokale i obiekty, dla których ilość tych miejsc jest liczona.

4. Wynik obliczeń ilości miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 3 należy zaokrąglić do pełnej liczby w górę.

5. W przypadku działek zabudowanych przed dniem wejścia w życie planu dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w ilości mniejszej niż określona w ust. 3 przy zachowaniu wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) przebudowę oraz remonty obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu na całym obszarze objętym opracowaniem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) powiązanie poszczególnych sieci z układem zewnętrznym poprzez istniejące wodociągi, instalacje kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz linie elektroenergetyczne;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych ustala się odprowadzenie ścieków bytowych ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie studni chłonnych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) rozbudowę sieci dystrybucyjnej w postaci: stacji transformatorowych i linii niskiego napięcia,
 - b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury energetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu,
 - d) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych sieci wyłącznie doziemnych;
- 7) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:
- a) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł na wszystkich terenach, z wyłączeniem energii wiatru;
 - b) dopuszcza się jedynie lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł zaliczonych do mikroinstalacji, o mocy nie przekraczającej 40 kW,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę gazowej sieci dystrybucyjnej,
 - b) nie dopuszcza się zaopatrzenia w gaz ze zbiorników;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) dopuszcza się stosowanie zdalaczynnych systemów grzewczych oraz indywidualnych wysokosprawnych systemów z wykorzystaniem atestowanych urządzeń grzewczych,
 - b) zezwala się na stosowanie rozwiązań i urządzeń opartych wyłącznie o ekologiczne (z wyłączeniem paliw stałych w postaci węgla kamiennego, brunatnego i koksu), odnawialne i niekonwencjonalne źródła energii, z wyłączeniem turbin wiatrowych,
 - c) zakaz realizacji napowietrznych sieci przesyłu ciepła;
- 10) w zakresie telekomunikacji ustala się rozbudowę i budowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 9. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – przez co rozumie się budynki mieszkalne jednorodzinne zgodnie z przepisami odrębnymi, w których dopuszcza się prowadzenie działalności usługowej z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:
 - a) działalność biurowa,
 - b) pozamedyczne usługi ochrony zdrowia, takie jak: gabinety odnowy biologicznej, gabinety Spa, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie,
 - c) usługi ochrony zdrowia – rozumiane jako prowadzenie działalności takiej jak: gabinety lekarskie, stomatologiczne, usługi opieki pielęgniarskiej i położniczej;
- 2) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – przez co rozumie się wolnostojące budynki mieszkalne, w których wydzielone są lokale mieszkalne w ilości nie mniej niż 7;
- 3) **zieleń urządzona** – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci trawników, zieleńców, ogrodów a także zieleń przydomową;

4) **komunikacja** – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe.

2. Na każdym z terenów zakazuje się innych kategorii przeznaczenia terenu niż te, które są dla niego ustalone w planie.

3. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 2, nie dotyczy urządzeń budowlanych.

4. Kategorie przeznaczenia terenów dopuszczone w ustaleniach dla poszczególnych terenów, które nie zostały wymienione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi i w sposób potocznie przyjęty.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** obowiązują ustalenia:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) komunikacja,
- c) zieleń urządzone;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 500m²,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 35%,
- c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,75,
- d) minimalnaintensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1,
- e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie większy niż: 0,6,
- f) maksymálnawysokość zabudowy dla budynków: 10,0 m,
- g) dachy dwu- i wielospadowe o nachyleniu symetrycznym przeciwległych połaci w zakresie 30°-45°, z dopuszczeniem ścieg naczółkowych, lukarn i podniesień w dachu o innym kącie nachylenia,
- h) dla garaży dopuszcza się dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30°-45° lub płaskie,
- i) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna lub materiały imitujące dachówkę,
- j) kolorystyka:
 - dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerń,
 - elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** obowiązują ustalenia:

1) kategorie przeznaczenia terenów:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) komunikacja,
- c) zieleń urządzone;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 45%,
- b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,5,
- c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1,
- d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie większy niż: 0,45,
- e) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków: 18,0 m,

- f) dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu symetrycznym przeciwległych połaci w zakresie 35°-45° lub płaskie,
- g) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna, lub materiały imitujące dachówkę,
- h) kolorystyka:
 - dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerni,
 - elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

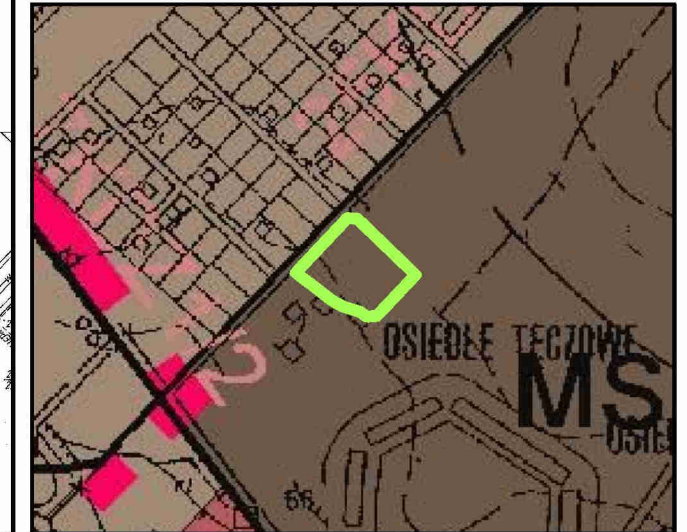
§ 11. Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla terenów oznaczonych symbolami: **MN** i **MW**.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

§ 13. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach jej obowiązywania, traci moc uchwała nr XLIII/288/13 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Osiedla Złotego i Osiedla Tęczowego w Dzierżoniowie (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2014 r. poz. 219).

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

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA DZIERŻONIÓW



UCHWAŁA NR XXX/VII/253/13
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA
z dnia 24 czerwca 2013 r.

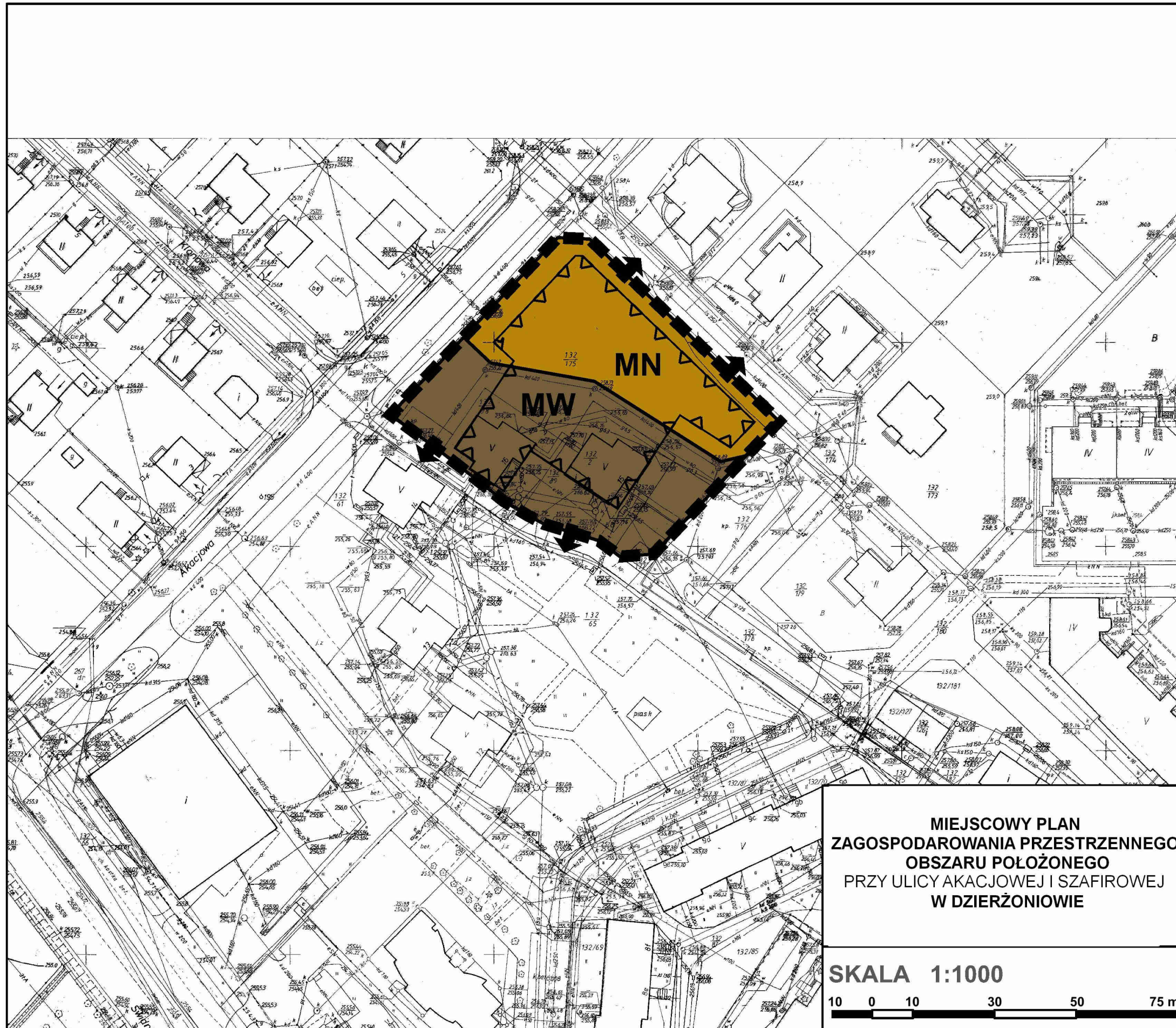
LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granice opracowania planu miejscowego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ nieprzekraczalne linie zabudowy
- ↑ dopuszczalny kierunek dostępu do drogi

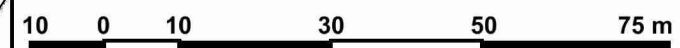
SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

- MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej



**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU POŁOŻONEGO
PRZY ULICY AKACJOWEJ I SZAFIROWEJ
W DZIERŻONIOWIE**

SKALA 1:1000



KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
Skala mapy
Godło arkusza mapy 467.443.08.24
Jednostka ewidencyjna 0246104.08
Obszar ewidencyjny DOLNY
Numer działki 132/175
Układ współrzędnych płaskich 1965/4
Układ wysokościowy Kronstadt '60
Geodezyjny układ odniesienia
Numer kancelaryjny GK 6810.111/107
Numer zamówienia 2444/2017
OP. STAROSTY
Dzielnica Dzierżoniów
w Miastach Specjalnych, Toruń - Pleszewski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej Dzierżoniowa

z dnia 23 października 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) rozstrzyga się, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Akacjowej i Szafirowej w Dzierżoniowie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 25 sierpnia do 22 września 2017 r. wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko, w ustawowym nieprzekraczalnym terminie składania uwag do dnia 6 października 2017 r. wpłynęły 3 uwagi, które zostały rozstrzygnięte w sposób następujący:

1. Uwaga zgłoszona na dyskusji publicznej w dniu 21 września 2017 r.: dopuścić realizację obiektów z płaskimi dachami – uwaga rozstrzygnięta negatywnie ze względu na ochronę ładu przestrzennego. Planowana zabudowa jednorodzinna usytuowana wzdłuż ulicy Szafirowej, której druga strona jest już zabudowana budynkami z dachami stromymi wymaga, by podobne rozwiązania zastosować także dla zabudowy projektowanej.

2. Uwaga zgłoszona w dniu 2 października 2017 r.: dopuścić możliwość przeznaczenia jednej z działek wyłącznie na cele działalności gospodarczej z zakresu oświaty (szkoła językowa) – uwaga rozstrzygnięta negatywnie z uwagi na to, że:

- tego typu działalność wymaga zabezpieczenia terenu na organizację parkingu,
- charakter usługi nie mieści się w formule budownictwa jednorodzinnego,
- zgłaszający uwagę nie jest właścicielem terenu w granicach opracowania miejscowego planu, a władający gruntem nie jest zainteresowany lokalizacją tego typu działalności usługowej.

3. Uwaga zgłoszona w dniu 5 października 2017 r.: dopuścić możliwość w projektowanych obiektach mieszkalnych prowadzenia działalności usługowej w zakresie nieuciążliwym – uwaga rozstrzygnięta pozytywnie. Ustalenia miejscowego planu dopuszczają możliwość realizacji funkcji usługowej w formie uzupełniającej budownictwo jednorodzinne zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej Dzierżoniowa

z dnia 23 października 2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) rozstrzyga się, co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy.

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Dzierżoniowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Akacjowej i Szafirowej w Dzierżoniowie.

1. Cel i skutki podjęcia uchwały. Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu nastąpiło na podstawie uchwały nr XXX/201/17 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 30 stycznia 2017 r. Celem miejscowego planu jest zmiana ustaleń obowiązującego miejscowego planu zgodnie z oczekiwaniem władającego gruntem – Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżoniowie – w zakresie intensywności i rodzaju zabudowy mieszkaniowej z wielorodzinnej na jednorodziną. Nowy plan miejscowy, po wejściu w życie, stanie się aktem prawa miejscowego.

2. Aktualny stan faktyczny i prawny. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Szafirowej i Akacjowej w Dzierżoniowie obejmuje teren o powierzchni 0,41 ha. Funkcjonalnie położony jest po wschodniej stronie ulicy Akacjowej, wzdłuż której istnieje już zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na styku z zabudową wielorodzinną osiedla Tęczowego. Rozwiązania przyjęte w przedmiotowym planie miejscowym zapewniają właściwe zagospodarowanie terenów oraz ład urbanistyczny i architektoniczny. Aktualnie na obszarze opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Złotego i Tęczowego uchwalony uchwałą nr XLIII/288/13 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 30 grudnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2014 r. poz. 219). Wraz z projektem nowego miejscowego planu sporządzone zostało uzasadnienie wynikające z art. 15 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie procedury planistycznej projekt miejscowego planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez właściwe organy i jednostki oraz został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko w dniach od 25 sierpnia do 22 września 2017 r. W dniu 21 września 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do projektu miejscowego planu zostały złożone 3 uwagi, w tym jedna zgłoszona w trakcie dyskusji publicznej.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę jaką gmina może pobrać w związku z uchwaleniem miejscowego planu, w wyniku którego nastąpił wzrost wartości nieruchomości lub jej części, a właściciel nieruchomości zbywa tę nieruchomość. Opłata ta jest dochodem własnym gminy, jej wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. W przypadku uchwalanego miejscowego planu ustalono przedmiotową stawkę w wysokości 0%. Jest to podyktowane racjonalnymi przesłankami, bowiem dotychczasowy miejscowy plan obowiązujący na obszarze opracowania, ustalał przeznaczenia poszczególnych terenów zbieżne z przedkładanym projektem. Po analizie obydwu dokumentów planistycznych gmina uznaje ciągłość planowania przestrzennego i nie znajduje przesłanek wskazujących na potencjalne zyski. Nowy miejscowy plan uwzględnia uwarunkowania wynikające z położenia obszaru w ukształtowanej jednostce urbanistycznej, na styku dwóch intensywności zabudowy, sankcjonuje układ komunikacyjny, istniejące podziały, uelastycznia zapisy funkcjonalne nie zmieniając przeznaczeń podstawowych – nie ma zatem podstaw do wszczynania procedur szacunkowych i powstawania dodatkowych kosztów po stronie gminy. Dodatkowo warto przytoczyć z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązujący i niezmienny zapis § 4 pkt 13 o dopuszczalności stosowania zakresu omawianej stawki w przedziale od 0% do 30%. W związku z powyższym gmina uznaje za celowe i dopuszczalne odstępienie od naliczania opłat, o których mowa wyżej.

Zgodnie z art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, stwierdza się, iż w uchwale zostały uwzględnione:

- 1) ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 2) opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 7 sierpnia 2017 r.;
- 3) opinia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Dzierżoniowie z dnia 27 lipca 2017 r.

W procedurze wyłożenia projektu miejscowego planu do publicznego wglądu wpłynęły 3 uwagi, które zostały rozstrzygnięte następująco:

1. Uwaga zgłoszona na dyskusji publicznej w dniu 21 września 2017 r.: dopuścić realizację obiektów z płaskimi dachami – uwaga rozstrzygnięta negatywnie ze względu na ochronę ładu przestrzennego. Planowana zabudowa jednorodzinna usytuowana wzdłuż ulicy Szafirowej, której druga strona jest już zabudowana budynkami z dachami stromymi wymaga, by podobne rozwiązania zastosować także dla zabudowy projektowanej.

2. Uwaga zgłoszona w dniu 2 października 2017r: dopuścić możliwość przeznaczenia jednej z działek wyłącznie na cele działalności gospodarczej z zakresu oświaty (szkoła językowa) – uwaga rozstrzygnięta negatywnie z uwagi na to, że:

- tego typu działalność wymaga zabezpieczenia terenu na organizację parkingu,
- charakter usługi nie mieści się w formule budownictwa jednorodzinnego,
- zgłaszający uwagę nie jest właścicielem terenu w granicach opracowania miejscowego planu, a władający gruntem nie jest zainteresowany lokalizacją tego typu działalności usługowej.

Uwaga zgłoszona w dniu 5 października 2017 r.: dopuścić możliwość w projektowanych obiektach mieszkalnych prowadzenia działalności usługowej w zakresie nieuciążliwym – uwaga rozstrzygnięta pozytywnie. Ustalenia miejscowego planu dopuszczają możliwość realizacji funkcji usługowej w formie uzupełniającej budownictwo jednorodzinne zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych.

Projektowanie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne zawarte w miejscowym planie nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dzierżoniowa.

3. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym. Nie dotyczy.

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

5. Rozdzielnik.

1. Odbiorcy zewnętrzni: Nie dotyczy.
2. Odbiorcy wewnętrzni: KRM – 1 egz., PA – 3 egz.