

Projekt

z dnia
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA**

z dnia 28 grudnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego po zachodniej stronie ulicy Złotej, przy granicy Dzierżoniowa z Nowizną

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875) 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 XXXIV/233/17 z dnia 29 maja 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego po zachodniej stronie ulicy Złotej, przy granicy Dzierżoniowa z Nowizną, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa, uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego po zachodniej stronie ulicy Złotej, przy granicy Dzierżoniowa z Nowizną, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy, o którym mowa w ust. 1, obejmujący obszar o pow. 35,00 ha, zawiera się w granicach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego, będącym załącznikiem nr 1.

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

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:5000;
- 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 miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu:

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

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

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

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejscach przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy;

- 5) 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;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) maksymalna wysokość dla budowli – 10,0 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) maksymalna wysokość dla budowli określona w pkt 1 nie dotyczy budowli służących łączności publicznej.

§ 3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego:

- 1) wskazuje się rodzaj terenu podlegający ochronie akustycznej w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku: teren użytków rolnych dopuszczający lokalizację ogrodów działkowych oznaczony symbolem R.3 – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenie podlegającym ochronie akustycznej wymienionym w pkt 1, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) na całym obszarze objętym miejscowym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) wszelkie przedmioty pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz lokalizacji budynków na całym obszarze objętym miejscowym planem.

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

- 1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejący dostęp do drogi publicznej, przyległej bezpośrednio do wschodniej granicy opracowania, oznaczonej jako KDL,
- 2) możliwość wydzielenia dróg transportu rolnego, ciągów komunikacyjnych dla pieszych i rowerów w ramach ustalonego przeznaczenia o następujących parametrach:
 - a) szerokość dróg transportu rolnego nie mniejsza niż 4,5 m,
 - b) szerokość ciągów komunikacyjnych dla pieszych i rowerów nie mniejsza niż 2,0 m.

§ 6. 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 miejscowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) rozbudowę i lokalizowanie obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w pkt 2, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 4) lokalizację nowych obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu w sposób zapewniający dostęp w celu ich naprawy lub konserwacji bezpośrednio z dróg publicznych lub z dróg wewnętrznych posiadających dostęp do drogi publicznej;
- 5) **zaopatrzenie w wodę** z sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych**, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) 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 i budowę nowych sieci napowietrznych i doziemnych;

8) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii** zakazuje się na całym obszarze objętym planem miejscowym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **R.1 – R.2** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenu:

- a) użytki rolne,
- b) wody powierzchniowe śródlądowe,
- c) komunikacja – przez co rozumie się nie wydzielone drogi transportu rolnego oraz ciągi piesze i rowerowe,
- d) zieleń nieurządzona – przez co rozumie się niezakomponowane otwarte tereny zielone z roślinnością o dowolnej wysokości;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 80%,
- b) kolorystyka budowli inna niż: odcienie czerwieni i pomarańczowa.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R.3** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenu:

- a) użytki rolne,
- b) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi transportu rolnego oraz ciągi piesze i rowerowe,
- c) zieleń nieurządzona – przez co rozumie się niezakomponowane otwarte tereny zielone z roślinnością o dowolnej wysokości,
- d) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci trawników, zieleńców,
- e) dopuszcza się zakładanie ogrodów działkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 60%,
- b) kolorystyka budowli inna niż: odcienie czerwieni i pomarańczowa.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **WS** ustala się:

1) kategorie przeznaczenia terenu:

- a) wody powierzchniowe śródlądowe,
- b) ciągi piesze i rowerowe,
- c) zieleń nieurządzona – przez co rozumie się niezakomponowane otwarte tereny zielone z roślinnością o dowolnej wysokości;

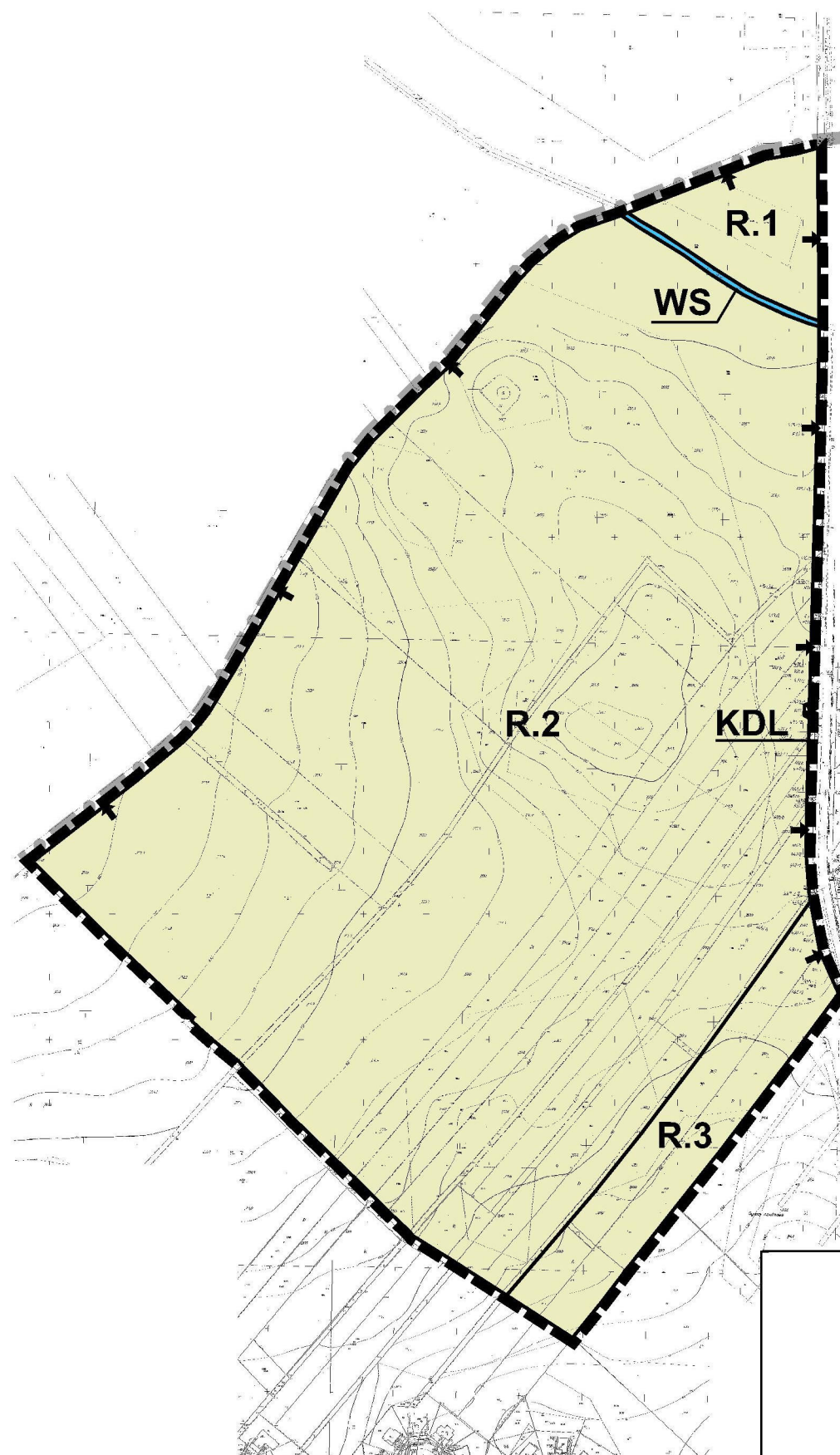
2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 80%,
- b) kolorystyka budowli inna niż: odcienie czerwieni i pomarańczowa.

§ 9. Ustala się stawkę procentową, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

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



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

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

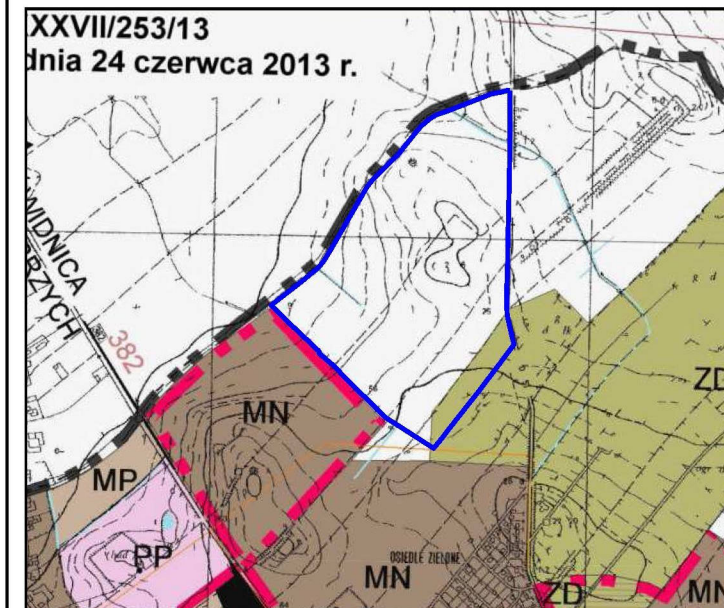
SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

- R tereny użytków rolnych
- WS tereny wód śródlądowych

SYMBOLE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- granice gminy

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DZIERŻONIOWA



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

SKALA 1:5000



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO
PO ZACHODNIEJ STRONIE ULICY ŻŁOTEJ,
PRZY GRANICY DZIERŻONIOWA Z NOWIZNĄ**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA

z dnia 28 grudnia 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) rozstrzyga się, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego po zachodniej stronie ulicy Złotej, przy granicy Dzierżoniowa z Nowizną, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 13 października do 13 listopada 2017 r. wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko, w ustawowym nieprzekraczalnym terminie składania uwag do dnia 27 listopada 2017 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA

z dnia 28 grudnia 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) 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 miejscowego planu wynika, że 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 po zachodniej stronie ulicy Złotej, przy granicy Dzierżoniowa z Nowizną.

1. Cel i skutki podjęcia uchwały. Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu nastąpiło na podstawie uchwały nr XXX/233/17 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 29 maja 2017 r. Przedmiotem miejscowego planu jest ustalenie rolniczego przeznaczenia terenu bez prawa zabudowy budynkami. Taki kierunek zagospodarowania nie narusza zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dzierżoniów oraz zgodny jest z intencją władz miasta w zakresie ograniczania rozlewania się zabudowy na tereny rolnicze. Nowy plan miejscowy, po wejściu w życie, stanie się aktem prawa miejscowego.

2. Aktualny stan faktyczny i prawny. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszaru położonego w północnej części Dzierżoniowa, po zachodniej stronie ulicy Złotej. Północna granica terenu miejscowego planu stanowi granicę administracyjną miasta z terenami wsi Nowizna, po stronie gminy wiejskiej Dzierżoniów. Powierzchnia terenu w granicach opracowania wynosi ok. 35 ha. Teren w granicach miejscowego planu obecnie użytkowany jest rolniczo. W powiązaniu z sąsiednimi gruntami rolnymi wsi Nowizna oraz gruntami leżącymi po wschodniej stronie ulicy Złotej teren ten tworzy kompleks otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Kompleks ten charakteryzuje się dobrymi warunkami solarnymi oraz wysoką klasą bonitacyjną gleb (przewaga klas III). Na obszarze opracowania brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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 13 października do 13 listopada 2017 r. z terminem wnoszenia uwag do dnia 27 listopada 2017 r. W dniu 6 listopada 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do projektu miejscowego planu nie została złożona żadna uwaga.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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, a właściciel nieruchomości zbywa tę nieruchomość. Opłata ta jest dochodem własnym gminy, a jej wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. W przypadku omawianego dokumentu ustalono przedmiotową stawkę na poziomie 0%, ponieważ jego ustalenia nie zmieniają aktualnego rolniczego użytkowania terenu. Wobec powyższego nie zachodzą przesłanki do naliczenia renty planistycznej określone w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 22 września 2017 r.;
- 3) opinia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Dzierżoniowie z dnia 12 września 2017 r.

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. Dotychczas na terenie objętym sporządzanym miejscowym planem brak takiego dokumentu. Po uchwaleniu mpzp obszar w granicach miejscowego planu będzie posiadał czytelne zasady zagospodarowania, skomunikowania poszczególnych terenów funkcjonalnych oraz wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej. Nowy dokument prawa miejscowego realizuje kierunek zagospodarowania ustalony w Studium, zgodny

z celami Gminy. Uchwała miejscowego planu stanie się aktem prawa miejscowego po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

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.