

Załącznik nr 4
do uchwały Nr XXXVII/253/13
Rady Miejskiej Dzierżoniowa
z dnia 24 czerwca 2013 r.



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZESPOŁU MIAST
DZIERŻONIÓW, BIELAWA, PIESZYCE**

**SYNTEZA
DOTYCZĄCA MIASTA DZIERŻONIÓW
WRAZ ZE ZMIANAMI**

Uchwała nr XLV/298/01 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 29 stycznia 2001 r.

wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałami:

1. nr VI/32/07 z dnia 29 stycznia 2007 r.
2. nr XIX/131/08 z dnia 28 stycznia 2008 r.
3. nr XLIV/272/09 z dnia 29 czerwca 2009 r.
4. nr XLIX/300/09 z dnia 29 października 2009 r.
5. nr IV/34/11 z dnia 31 stycznia 2011 r.
6. nr XXXVII/253/13 z dnia 24 czerwca 2013 r.

PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA „URB-BIS”

58-200 DZIERŻONIÓW, RYNEK 37/4 tel./faks (074) 831-86-72

SPIS TREŚCI

CELE STUDIUM	2
I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	3
1. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE	
2. ŚRODOWISKO KULTUROWE	
3. DEMOGRAFIA	
4. MIESZKALNICTWO	
5. USŁUGI PUBLICZNE (INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA)	
6. GOSPODARKA – BAZA EKONOMICZNA MIASTA	
7. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
8. KOMUNIKACJA	
9. UKŁAD OSADNICZY ORAZ STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA I WŁASNOŚCIOWA	
II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	15
1. ROZWÓJ UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO	
2. UKŁAD OSADNICZY I STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA	
3. ROZWÓJ I PRZEKSZTAŁCENIA SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	
4. NARZĘDZIA REALIZACJI USTALEŃ STUDIUM	
5. WNIOSKI DO PROGRAMÓW ZADAŃ RZĄDOWYCH ORAZ OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH WYŻSZEGO RZĘDU	
ZAŁĄCZNIK NR 1	24
A. WYKAZ ZABYTEKÓW ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA	
B. WYKAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH	
C. STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ	
III. ZMIANA WPROWADZONA UCHWAŁĄ NR VI/32/07 z 29.01.2007	31
IV. ZMIANA WPROWADZONA UCHWAŁĄ NR XIX/131/08 z 28.01.2008	42
V. ZMIANA WPROWADZONA UCHWAŁĄ NR XLIV/272/09 z 29.06.2009	55
VI. ZMIANA WPROWADZONA UCHWAŁĄ NR XLIX/300/09 z 29.10.2009	69
VII. ZMIANA WPROWADZONA UCHWAŁĄ NR IV/34/11 z 31.01.2011	81
VIII. ZMIANA WPROWADZONA UCHWAŁĄ NR XXXVII/253/13 z 24.06.2013	94

CELE STUDIUM

Głównym celem Studium jest określenie **polityki przestrzennej**, umożliwiającej:

1. restrukturyzację bazy ekonomicznej oraz aktywizację społeczno-gospodarczą miasta (określoną m.in. w „Strategii rozwoju lokalnego”)
2. poprawę jakości środowiska zamieszkania (habitatu); wzrost standardów mieszkaniowych, zbliżając je do przeciętnych standardów europejskich
3. zachowanie wysokich walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych rejonu
4. wzmocnienie funkcji centralnych
5. kształtowanie racjonalnego i spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego, w tym:
 - a) wzmocnienie powiązań funkcjonalnych z pozostałymi układami osadniczymi miast „Trójkąta”
 - b) wzmocnienie i usprawnienie powiązań komunikacyjnych (w tym w zakresie transportu publicznego), zarówno wewnętrznych (w tym w obrębie zespołu miast „Trójkąta”), jak i zewnętrznych
 - c) wzbogacenie i uatrakcyjnienie zagospodarowania na obszarze centralnym, w tym rewaloryzacja zespołu staromiejskiego
 - d) przekształcanie i doposażanie obszarów o substandardowej zabudowie
 - e) poprawa krajobrazu architektoniczno-urbanistycznego nowej części miasta
6. pełne wyposażenie przestrzeni miejskiej w sprawnie działające i sprzyjające środowisku systemy infrastruktury technicznej.

I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

1. Obszar miasta leży w obrębie Kotliny Dzierżoniowskiej, stanowiącej część Przedgórze Sudetów. Miasto zajmuje w większości obniżenie doliny Piławy i jej zbocza.
2. Istotnymi elementami krajobrazu są otaczające miasto wzniesienia: Góry Sowie (na zachód i południowy zachód), Wzgórza Bielawskie (na południu), północno-zachodni skraj Wzgórz Niemczańskich (na wschodzie – Wzgórza Krzyżowe i Wzgórza Gilowskie) oraz zachodnia część Wzgórz Kiełczyńskich (na północy), z leżącą bezpośrednio za nimi Górą Ślęża.
3. Obszar należący do miasta jest silnie wylesiony; niewielkie powierzchnie leśne występują w części północnej oraz wschodniej.
4. Na terenie miasta występują następujące uwarunkowania **geologiczne**:
 - a) brak jest udokumentowanych złóż cenniejszych kopalin; możliwe do eksploatacji kopaliny kwalifikują się jako pospolite (kruszywa naturalne)
 - b) warunki geologiczne nie stwarzają perspektyw wykrycia cenniejszych kopalin także w przyszłości
 - c) poza dnem doliny Piławy warunki geologiczno-inżynierskie i topograficzne nie stwarzają szczególnych trudnień dla budownictwa i infrastruktury technicznej; występują tam grunty makroporowate; warunki budowlane są dostateczne, a z głównych zagrożeń wskazać można niebezpieczeństwo sufozji
 - d) w dnie doliny Piławy utrudnienia związane są z płytkim występowaniem wód podziemnych, zagrożeniem wezbraniem rzeki oraz występowaniem gruntów o słabszej nośności; jest to teren występowania gruntów piaszczysto-madowych niższych teras rzecznych, z przeważnie złymi warunkami budowlanymi.
5. Warunki **hydrogeologiczne** terenu miasta są następujące:
 - a) wody podziemne występują w utworach porowych czwartorzędu i trzeciorzędzie oraz w uszczelinionych utworach metamorficznych prekambriu
 - b) wodonośność podłoża osiąga większe rozmiary w strukturach dolin kopalnych (przeciętnie 10-30 m³/h); poza ich obrębem jest niska (5-10 m³/h)
 - c) występujące utwory powierzchniowe są w większości przepuszczalne
 - d) na znacznym obszarze miasta pierwszy użytkowy poziom wodonośny ma tylko częściową izolację od powierzchni terenu (stąd zwiększone zagrożenie przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych); generalnie, środowisko gruntowo-wodne jest wrażliwe na zanieczyszczenia (wymagana wysoka jakość gospodarki ściekami i odpadami)
 - e) retencja podziemna jest na ogół niska
 - f) punktowo stwierdza się występowanie wód podziemnych zanieczyszczonych z powierzchni.
6. Warunki **glebowe** są następujące:
 - a) przeważa kompleks gleb pszennych dobrych, a w dnie doliny Piławy kompleks użytków zielonych średnich
 - b) wśród genetycznych typów gleb dominują pseudobielicowe, brunatne właściwe, brunatne wylugowane, w większości wykształcone na glinach średnich pylastych, a w dnie doliny Piławy – mady, wykształcone na utworach rzecznych
 - c) klimatyczne warunki rozwoju rolnictwa są korzystne; wskaźnik bonitacyjny agroklimatu wynosi 12 pkt. (wg skali 15-punktowej)
 - d) średni wskaźnik produktywności gruntów ornych (wg klasyfikacji IUNG) wynosi 92,9 pkt. (jeden z najwyższych w byłym województwie wałbrzyskim); rolniczą przydatność gleb należy ocenić więc jako bardzo wysoką.
7. Warunki **klimatyczne** na obszarze miasta są następujące:

- a) w półroczu ciepłym klimat jest typu chłodnego, pochmurnego, lub bardzo pochmurnego i wilgotnego; w półroczu chłodnym klimat jest typu ciepłego, umiarkowanie słonecznego i umiarkowanie wilgotnego
- b) średnia roczna temperatura powietrza wynosi 7-8°C; średnia temperatura lipca (miesiąc najcieplejszy) wynosi 17-17,5°C; średnia temperatura stycznia (miesiąc najchłodniejszy) od -2 do -2,5°C; występuje silne zróżnicowanie średnich temperatur w kolejnych latach (zwłaszcza w miesiącach zimowych)
- c) średnia roczna suma opadów wynosi 624 mm; w półroczu letnim (V-X) opad wynosi 68,8% sum rocznych; występuje silne zróżnicowanie sum opadów w kolejnych latach
- d) notuje się przewagę wiatrów z kierunku południowego (17-18%), a drugorzędnie – z zachodniego (16-18%); średnia prędkość wiatru wynosi 3-3,5 m/s; frekwencja cisz atmosferycznych wynosi 10-15%
- e) średnia maksymalna grubość pokrywy śnieżnej wynosi 15-20 cm; najwyższe z maksymalnych grubości pokrywy śnieżnej osiągają 50-60 cm; czas trwania pokrywy śnieżnej wynosi średnio 50-60 dni
- f) obszar cechuje zwiększona frekwencja burz atmosferycznych (rocznie średnio 24-26 dni z burzą)
- g) zmniejszona jest frekwencja dni z mgłą: średnio do 30 dni w roku
- h) klimatyczny bilans wodny jest lekko dodatni: 40-60 mm
- i) w dolinie Piławy występują warunki topoklimatyczne sprzyjające okresowemu zwiększeniu stężeń zanieczyszczeń powietrza; spowodowane jest to gorszą wentylacją terenu oraz występowaniem zastoisk chłodniejszego powietrza (inwersje termiczne w przyziemnej warstwie atmosfery).

8. Wody powierzchniowe:

- a) obszar odwadniany jest przez Piławę (prawy dopływ Bystrzycy, dorzecze 361,4 km²) i jej lewobrzeżne dopływy; Piława jest ciekim podgórskim w charakterystyce spadków koryta; ma jednak reżim typowej rzeki górskiej – pod względem przepływów i stanów wody (intensywne zasilanie dopływami sowiogórskimi)
- b) zasoby wód powierzchniowych, wynikające z ich reżimu odpływu, cechuje niska dyspozycyjność (większość wody odpływa podczas krótko trwających wezbrań)
- c) od sierpnia 1948 r. na terenie miasta funkcjonuje na rzece Piławie posterunek obserwacyjny IMGW; wyznaczone stany konwencjonalne obrony przeciwpowodziowej: ostrzegawczy 220 cm, alarmowy 260 cm; posterunek ten został w 1986 r. przeniesiony na nową lokalizację, a jednocześnie nastąpiła przebudowa koryta Piławy, z istotną zmianą parametrów hydraulicznych; uniemożliwia to wykorzystanie danych sprzed 1986 r. do oceny zagrożenia powodziowego miasta
- d) zagrożenie powodziowe miasta ocenione może być na podstawie obserwacji stanów wody wykonywanych na Piławie w Mościsku (okres 1949-1983): stan ostrzegawczy (90 cm) jest osiągnięty lub przekraczany z miesięcznym prawdopodobieństwem 33,5% (średnio co 3 miesiące, albo 4-krotnie w roku); stan alarmowy (130 cm) jest osiągnięty lub przekraczany z miesięcznym prawdopodobieństwem 14,8% (średnio co 6,7 miesiąca, albo 1,8-krotnie w roku); stany takie osiągnięte są najczęściej w miesiącach od maja do sierpnia, natomiast nie występują w miesiącach od października do lutego; prawdopodobieństwo osiągnięcia lub przekroczenia stanu wyższego o 1 m od stanu alarmowego (zagrożenie ekstremalne) wynosi 4,5% miesięcznie (co 22 miesiące, 55-krotnie w ciągu 100 lat)
- e) zalew powodziowy z lipca 1997 r. objął część zainwestowanych terenów w nadrzecznej strefie Piławy; odnotowano wówczas także zalewy wodami sowiogórskich dopływów Piławy; jednak największe rozmiary osiągnęła ta powódź poza zabudową miejską, zwłaszcza poniżej Dzierżoniowa
- f) występują z rzadka także uciążliwe wylewy drobnych cieków, obejmujące fragmenty zabudowy miasta

- g) w okresach zwiększonych opadów lub podczas roztopów dochodzi do podtapiania części zabudowy miejskiej; spowodowane jest to jednak niewydolnością systemów odprowadzania wód deszczowych
- h) cieki obszaru mają niekorzystne cechy reżimu przepływu, zwłaszcza jako odbiorniki ścieków i wód pościekowych (wysoka frekwencja przepływów niskich, nie gwarantujących odpowiedniego stopnia rozcieńczenia zanieczyszczeń)
- i) rzeka Piława ma wyznaczoną na terenie miasta III klasę czystości docelowej (od ujścia potoku Rogoźnica, w Piławie Dolnej, do północnej granicy powiatu dzierżoniowskiego)
- j) rzeka Piława ma na całym odcinku przebiegu przez teren miasta pozanormatywnie zanieczyszczoną wodę; w 1999 r. przekraczane były powyżej ujścia Potoku Pieszycznego wartości dopuszczalne w grupie parametrów fizyko-chemicznych (zwłaszcza substancji biogenych i BZT-5) oraz dla zanieczyszczenia bakteriologicznego (stan sanitarny); świadczy to o zbyt dużym obciążeniu rzeki zrzutami ścieków; silny wpływ na stan czystości jej wody mają zanieczyszczenia doprowadzane przez potok Brzęczek.

2. ŚRODOWISKO KULTUROWE

1. Strefa „A” ochrony konserwatorskiej obejmuje obszar staromiejski, łącznie z pierścieniem zewnętrznym i wewnętrznym fortyfikacji; w jej zasięgu znajduje się m.in. kościół parafialny p.w. Św. Jerzego (ul. Kościelna), kościoły – cmentarny p.w. Św. Trójcy oraz ewangelicki p.w. NM (ul. Świdnicka) i kaplica grobowa Sadebecków.
2. Strefa „B” ochrony konserwatorskiej tworzy otulinę dla strefy „A”.
3. W mieście znajdują się 202 zabytki architektury i budownictwa, z tego 60 obiektów lub zespołów jest wpisanych do rejestru zabytków; *szczegółowy wykaz zawiera załącznik nr 1.*
4. W granicach administracyjnych miasta zidentyfikowano 36 stanowisk archeologicznych (dwa obszary: AZP 87-25, AZP 88-25); część miasta o średniowiecznej metryce objęto strefą „OW” – obserwacji archeologicznej; *szczegółowy wykaz zawiera załącznik nr 1.*

3. DEMOGRAFIA

1. W rozwoju demograficznym miasto osiągnęło **fazę stabilizacji** (pełny cykl demograficzny); od roku 1992, w którym osiągnięta została maksymalna wielkość zaludnienia – **38 428 M** – zaznacza się stały, powolny spadek liczby ludności. Stabilizacja liczebności populacji tzn. **wzrost zerowy**, stanowi **trwałą cechę miasta** i podstawowe uwarunkowanie dla kierunków jego rozwoju przestrzennego, a także społeczno-gospodarczego.
2. W ostatnich latach notuje się przyrost naturalny, którego stopa oscyluje wokół wartości zerowej, z wyraźną przewagą **stopy ujemnej**.
3. Przyczyną procesów, o których mowa w pkt. 2 oraz (jako konsekwencja) w pkt. 1, jest sukcesywny spadek stopy urodzeń, przy względnie ustabilizowanej stopie śmiertelności.
4. **Spadek stopy urodzeń**, o którym mowa w pkt. 3, jest częściowo uwarunkowany biologicznie (sukcesywne starzenie się populacji), a częściowo kulturowo (zmiany w obyczajowości – wzrost liczby osób samotnych, spadek dzietności małżeństw, później zawierane małżeństwa itp.).
5. Utrzymujący się od wielu lat względnie **ustabilizowany współczynnik śmiertelności** (zbliżony do średniej wartości krajowej), pomimo sukcesywnego starzenia się populacji (o czym dalej mowa w pkt. 7); *przyczyną tej stabilizacji jest (podobnie jak w całym kraju) spadek śmiertelności niemowląt oraz wzrost przeciętnej długości życia.*
6. Względnie niewielki (w ostatnich latach) **ruch migracyjny**, z przewagą odpływu ludności; w większości lat był notowany **ujemny bilans migracyjny**, będący również przyczyną stanu, o którym mowa w pkt. 1, a także – pośrednio – przyspieszający proces starzenia się populacji, o którym dalej mowa w pkt. 7 (*odpływa głównie ludność w wieku mobilnym, a więc także „reprodukcyjnym”*).

7. Notowany w całym (powojennym) cyklu demograficznym sukcesywny proces starzenia się populacji miasta, ujawniający się wzrostem udziału ludności w wieku poprodukcyjnym, przy równoczesnym spadku udziału ludności w wieku przedprodukcyjnym:
- grupa przedprodukcyjna – 22,7%
 - grupa produkcyjna – 61,9%
 - grupa poprodukcyjna – 17,5%
8. Zmiany w funkcjonalnej strukturze wieku, o której mowa w pkt. 7 warunkują
- ⇒ zmniejszenie zapotrzebowania na placówki wychowania i oświaty oraz na niektóre działy usług zdrowia (*ginekologia, położnictwo, pediatria, żłobki*)
 - ⇒ wzrost zapotrzebowania na niektóre placówki opieki społecznej (*domy starców*) i usług zdrowia (*np. hospicja*)
9. Biologiczna struktura wieku populacji miasta wskazuje na jej **regresywny** charakter:
- grupa ludności ≤ 15 lat – 17,6%
 - grupa ludności ≥ 65 lat – 12,8% (> 60 lat – 17,7%);
- regresywność ta jest z jednej strony przyczyną, a z drugiej („zwrotnie”) – skutkiem stanu, o którym mowa w pkt. 1 oraz procesów wymienionych w pkt. 2, 4 i 5.
- Za regresywną populację demografowie uważają taką, w której udział ludności w wieku do 15 lat nie przekracza 25%, przy równoczesnym udziale ludności starej (≤ 65 lat) przekraczającym 10%.*
10. W strukturze płci zaznacza się przewaga kobiet **WF = 109**, nieco wyższa niż średnio w populacji miejskiej kraju.
- Przed wszystkim wynika ona z uwarunkowań biologicznych; kobiety żyją dłużej i mniejszy jest też wskaźnik umieralności kobiet, także w młodszych grupach wiekowych. Stąd też przewaga kobiet rośnie wraz ze wzrostem grupy wieku i jest szczególnie drastyczna w grupie najstarszej (≤ 60 lat) – nawet kilkukrotna. Z kolei przewaga osobników płci męskiej w najmłodszych grupach wiekowych wynika z większej liczby urodzin chłopczyków niż dziewczynek (co także jest uwarunkowane biologicznie).*
11. Lokalną społeczność cechuje względnie niski poziom wykształcenia (na tle kraju) oraz mała przedsiębiorczość.
12. Uwzględniając fakt osiągnięcia przez populację miasta fazy stabilizacji (pkt 1), przyjmuje się docelową wielkość miasta (zakładając pewną „rezerwę” rozwojową) **38 000 M**
13. Przewiduje się, że pod względem struktury wieku populacja miasta nie będzie odbiegać istotnie od struktury średniokrajowej, t.j. (wg prognozy na rok 2020):
- grupa przedprodukcyjna **23%**
 - grupa produkcyjna **57%**
 - grupa poprodukcyjna **20%**

4. MIESZKALNICTWO

1. Zasoby mieszkaniowe obejmują (1997 r.):
- **12 651** mieszkań
 - **39 557** izb
 - **649 226 m²** powierzchni użytkowej (pu)
2. W całym powojennym okresie (zwłaszcza w latach 70.) dynamika przyrostu zasobów mieszkaniowych przewyższała tempo przyrostu zaludnienia, co przyczyniało się do sukcesywnej poprawy standardów powierzchniowych/zagęszczenia mieszkań. Standardy te pozostają jednak nadal mniej korzystne od przeciętnych krajowych, a także regionalnych i znacznie odbiegają od przeciętnych standardów w krajach Unii Europejskiej: 0,94 M/izbę; 17,4 m² pu/M.
3. Budowano mieszkania coraz większe (zwłaszcza w ostatnim okresie), przez co sukcesywnie wzrastała **przeciętna wielkość mieszkania**, mierzona zarówno średnią liczbą izb w mieszkaniu, jak i średnią wielkością powierzchni użytkowej. Jest ona jednak nadal niższa od przeciętnej wielkości krajowej i regionalnej: 51,3 m² pu, 3,13 izb; 2,94 osób/mieszkanie.

4. W strukturze własnościowej mieszkań występuje (w porównaniu z przeciętną sytuacją w kraju) wysoki udział własności komunalnej: **28,5%**; jest on jednak zdecydowanie niższy niż w pozostałych miastach „Trójkąta”.

Obserwuje się postępujący proces sprzedaży (prywatyzacji) mieszkań komunalnych.

5. Wskaźnik średniej liczby osób przypadających na 1 mieszkanie jest wyższy od przeciętnej liczebności gospodarstwa domowego, co wskazuje na utrzymujący się deficyt mieszkań.

6. W ostatnim okresie (lata 90.) obserwuje się ostre załamanie tempa przyrostu zasobów mieszkaniowych, a od dłuższego już czasu przyrost liczby nowych mieszkań jest niższy od liczby zawieranych małżeństw.

Utrzymywanie się tych niekorzystnych tendencji może doprowadzić do pogłębienia deficytu mieszkaniowego, a nawet (w dłuższym okresie czasu) do pogorszenia standardów zagęszczenia mieszkań.

7. W docelowym rozwoju mieszkalnictwa zakłada się następujące pożądane standardy oraz uwarunkowania:

7.1. średnia wielkość gospodarstwa domowego – 2,6 osób,

7.2. 1 mieszkanie = 1 gospodarstwo domowe

7.3. 25 m² pu/mieszkańca

7.4. średni wskaźnik intensywności zabudowy (brutto) na nowych terenach mieszkaniowych – **i = 0,4** (wskaźnik uogólniony w skali całego miasta, obejmujący zarówno zabudowę jedno- jak i wielorodzinną)

7.5. docelowa, ustabilizowana wielkość zaludnienia (zgodnie z założeniami demograficznymi) – **38 000**

7.6. powierzchnia ogólna zabudowy (p.o.) = 1,3 powierzchni użytkowej (p.u.)

8. Rozwój zasobów mieszkaniowych (przy założeniach, zgodnie z pkt. 7) określa się następująco:

8.1. docelowa liczba mieszkań 38 000 M : 2,6 M/mieszkanie = **14 615 mieszkań**

8.2. Przyrosty liczby mieszkań:

14 615 mieszkań – 12 651 istn. mieszkań \approx **1 960** nowych mieszkań

8.3. Przyrosty powierzchni użytkowej (38 000 · 25 m² pu = 950 000 m² pu
(950 000 m² pu – 649 226 m² pu) · 1,3 = **390 000 m² po**

8.4. Zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe:

390 000 m² po : 0,4 **97,5 ha**

5. USŁUGI PUBLICZNE (INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA)

1. Sieć **placówek wychowania przedszkolnego** obejmuje:

– 7 placówek publicznych (33 oddziały; 800 miejsc; 24 uczniów/oddział)

– 1 przedszkole specjalne (1 oddział – 10 dzieci)

– 1 przedszkole niepubliczne (Siostry Salezjanki – 2 oddziały, 50 uczniów; 25 uczniów/oddział).

W ostatnich latach obserwuje się spadek liczby dzieci w przedszkolach.

2. Sieć **placówek szkolnictwa podstawowego** obejmuje:

– 9 szkół podstawowych (2 950 uczniów; 127 oddziałów; 23,2 uczniów/oddział); jedna szkoła przewidziana do likwidacji, a dwie do „wygaśnięcia” (przekształcenie w gimnazjum)

– 1 szkoła gminna (Szkoła Podstawowa nr 1)

– 3 gimnazja (2 na bazie szkół podstawowych)

3. Sieć szkół od wielu lat jest niezmienna (do reformy oświaty), w miarę równomiernie pokrywa przestrzeń miasta, zgodnie z koncentracją głównych zespołów mieszkaniowych.

W ostatnich latach obserwuje się znaczący spadek liczby uczniów szkół podstawowych, przyczyniający się do poprawy wskaźników zagęszczenia pomieszczeń do nauki oraz korzystnego zmniejszenia liczebności oddziałów. Nie będzie też w okresie perspektywicznym potrzeby budowy nowych szkół; ewentualna nowa szkoła (w dalszej perspektywie czasowej) może być wybudowana w miejsce szkoły „starej” (najbliżej położonej).

4. Sieć szkół podstawowych i gimnazjalnych zostanie generalnie utrzymana; nie przewiduje się budowy nowych placówek szkolnych, także na przyszłych terenach rozwojowych mieszkalnictwa; możliwe jest powstanie prywatnych placówek oświatowych.
5. **Szkolnictwo na poziomie średnim ogólnokształcącym** obejmuje:
 - a) Zespół Szkół Ogólnokształcących, w skład którego wchodzi Liceum Ogólnokształcące dla młodzieży (około 540 uczniów; 29,8 uczniów/oddział) oraz Liceum dla dorosłych (223 uczniów; 24,7 uczniów/oddział)
 - b) II Liceum Ogólnokształcące dla młodzieży (600 uczniów; 28,1 uczniów/oddział)
 - c) Liceum Ogólnokształcące z Gimnazjum (523 uczniów; 27,5 uczniów/oddział).
6. Miasto stanowi znaczący ośrodek średniego szkolnictwa zawodowego, w tym o znaczeniu ponadlokalnym (wykraczającym zasięgiem obsługi poza granice powiatu). Ośrodek ten reprezentują następujące placówki:
 - a) Zespół Szkół Radiotechnicznych, obejmujący:
 - Liceum techniczne (245 uczniów; 27,2 uczniów/oddział)
 - Technikum zawodowe (383 uczniów; 29,4 uczniów/oddział)
 - Liceum zawodowe (226 uczniów; 25 uczniów/oddział)
 - Technikum zawodowe dla dorosłych (243 uczniów; 40,5 uczniów/oddział)
 - b) Zespół Szkół Zawodowych (ul. Piłsudskiego 24), obejmujący:
 - Liceum zawodowe (276 uczniów; 30,6 uczniów/oddział)
 - Technikum zawodowe (135 uczniów; 27,0 uczniów/oddział)
 - Szkołę zasadniczą (507 uczniów; 31,6 uczniów/oddział)
 - Szkołę zasadniczą dla dorosłych (53 uczniów; 26,5 uczniów/oddział)
 - Szkołę policealną (62 uczniów; 31 uczniów/oddział)
 - c) Zespół Szkół Ekonomicznych, obejmujący:
 - Liceum handlowe (133 uczniów; 26,6 uczniów/oddział)
 - Liceum ekonomiczne (294 uczniów; 29,4 uczniów/oddział)
 - Liceum zawodowe (81 uczniów; 27,0 uczniów/oddział)
 - Szkołę policealną (74 uczniów; 24,6 uczniów/oddział)
 - Szkołę policealną dla dorosłych (57 uczniów; 28,5 uczniów/oddział)
 - Liceum handlowe dla dorosłych (42 uczniów; 21,0 uczniów/oddział).
7. W mieście działają 3 szkoły niepubliczne o uprawnieniach szkół publicznych:
 - Prywatne Liceum Ogólnokształcące (105 uczniów)
 - Policealna Szkoła Zawodowa dla dorosłych (59 uczniów)
 - Policealna Szkoła Informatyczna (20 uczniów).
8. W ostatnich latach obserwuje się istotne zmiany w strukturze edukacji na poziomie ponadpodstawowym, polegające na:
 - a) bardzo dużym wzroście udziału uczniów liceów ogólnokształcących (i zapotrzebowaniu na ten rodzaj wykształcenia)
 - b) wzroście udziału uczniów średnich szkół zawodowych (mniejszym jednak niż ogólnokształcących), przy równoczesnym, radykalnym spadku zainteresowania zasadniczymi szkołami zawodowymi.
9. Z pozostałych placówek oświatowo-wychowawczych i opiekuńczych w mieście działają:
 - Dom Dziecka (78 wychowanków)
 - 2 środowiskowe ogniska wychowawcze (77 dzieci)
 - Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna.
10. W zakresie usług zdrowia miasto (po reformie służby zdrowia) wyposażone jest w obiekty szpitalne (255 łóżek – I stopień preferencji), 11 aptek, 2 przychodnie (w tym jedna przeznaczona do prywatyzacji), 1 żłobek; 79 lekarzy, 13 lekarzy dentyistów, 260 pielęgniarek.
W ciągu ostatnich 20 lat obserwuje się spadek liczby obiektów służby zdrowia (np. w 1978 r. było 9 przychodni, wzrastała jednak liczebność personelu medycznego.

11. Utrzyma się generalnie istniejącą bazę usług zdrowia; możliwe jest jednak powstawanie nowych placówek (w tym komercyjnych) na terenach rozwojowych, o dominującej funkcji mieszkaniowej.
12. W **zakresie kultury** – podobnie jak w większości małych i średnich miast kraju – obserwuje się spadek liczby placówek, miejsc oraz świadczonych usług (zwłaszcza w ostatnim okresie – lata 90.).
Wynika to nie tylko z trudności budżetowych, ale także ze zmian w modelu konsumpcji dóbr kultury i tym samym spadku zainteresowania niektórymi formami lokalnych usług kulturalnych.
13. W mieście działa biblioteka publiczna, do której należą 3 filie oraz 6 punktów bibliotecznych; zbiory obejmują 120,0 tys. woluminów.
W ciągu ostatnich 7 lat nastąpiło zmniejszenie się księgozbioru. Ujawnił się również (odmiennie niż w innych miastach „Trójkąta”) spadek korzystania z księgozbioru.
14. Miasto posiada 1 kino (kino-teatr); 500 miejsc na widowni.
15. Pozostałe placówki kulturalne miasta to: dom kultury (ul. Świdnicka 23), Ognisko Pracy Pozaszkolnej, Galeria Sztuki, Klub Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Biblioteka Pedagogiczna.
16. Dążyć się będzie co najmniej do utrzymania dotychczasowych placówek kulturalnych; rozwijać się będzie (ilościowo i jakościowo) usługi kulturalne, w szczególności powiększać się będzie zasoby biblioteki publicznej (poszerzone także o fonotekę i wideotekę, z preferencją dla produkcji niekomercyjnej).
17. **Obiekty sportowo-rekreacyjne:**
 - Ośrodek Sportu i Rekreacji (hala sportowa, kryty basen, korty tenisowe, siłownia, zespoły kąpielisk, sauna, zakład odnowy biologicznej)
 - Stadion Sportowy MZKS „Lechia”.

6. GOSPODARKA – BAZA EKONOMICZNA MIASTA

1. W mieście działa ponad 3 600 podmiotów gospodarczych, z tego ponad 98% należy do sektora prywatnego; 10,5M/podmiot gospodarczy. W ostatnich latach obserwuje się stały wzrost liczby firm.
2. Pomimo dużej liczebności i silnego rozdrobnienia podmiotów gospodarczych oraz znaczenia funkcji centralnych (miasto powiatowe i zarazem centrum zespołu miast „Trójkąta”), baza ekonomiczna miasta jest tradycyjnie zdominowana przez duże przedsiębiorstwa przemysłowe:
 - Spółka Akcyjna „Diora” (przemysł elektrotechniczny)
 - Spółka Akcyjna „Silesiana” (przemysł włókienniczy)
 - Dolnośląska Fabryka Krosien „Polmatex-Defka” (przemysł maszynowy)
 - Zakład Przemysłu Odzieżowego „Tailor”.
3. Baza ekonomiczna miasta, pomimo pewnego zróżnicowania branżowego, okazała się mało odporna na fluktuacje rynkowe.
4. W związku z uwarunkowaniem wymienionym w pkt. 3, miasto należy do obszarów o najwyższym zagrożeniu bezrobociem; w „szczytowym” roku 1996 liczba bezrobotnych obejmowała 26,5% populacji w wieku produkcyjnym (*rzeczywista stopa bezrobocia była więc jeszcze wyższa*); pomimo spadku stopy bezrobocia w następnych latach, zagrożenie bezrobociem nadal występuje.
5. Do najbardziej dynamicznych działów gospodarki miasta należy handel; sieć sklepów obejmuje już ponad 600 placówek (63,0 M/sklep – wskaźnik bardzo korzystny, związany jednak z funkcjami centralnymi miasta, a równocześnie ze znacznym rozdrobnieniem placówek handlowych).
6. **Turystyka**, jako składnik bazy ekonomicznej miasta, posiada marginalne znaczenie; baza noclegowa obejmuje tylko 3 obiekty, 126 miejsc noclegowych; około 4 200 gości rocznie.
7. **Rolnictwo**, ze względu na znikomy areal gruntów rolnych, odgrywa marginalną rolę, zarówno jako miejsce pracy, jak i źródło dochodów budżetu miasta.
8. Przestrzeń rolnicza obejmuje 1546 ha gruntów rolnych, co stanowi 77,0% obszaru municypalnego.
9. Przestrzeń rolnicza odznacza się jednak bardzo wysokimi walorami produkcyjnymi; dominują indywidualne gospodarstwa rolne (77,8% gruntów rolnych miasta).
10. W mieście działają 253 indywidualne gospodarstwa rolne, z tego 126 o powierzchni $\geq 1,0$ ha

11. Indywidualne gospodarstwa rolne dysponują arealem 1287 ha użytków rolnych, z czego część położona jest poza granicami administracyjnymi miasta; średnia wielkość gospodarstwa wynosi 9,7 ha (9,3 ha), a więc nieco więcej niż średnio w kraju.
12. Miasto posiada opracowaną „Strategię rozwoju lokalnego”.
13. W **dalszym rozwoju** dążyć się będzie do kształtowania struktury gospodarczej bardziej odpornej na fluktuacje rynkowe poprzez:
 - a) różnicowanie branżowe przemysłu – jako nadal wiodącej funkcji; wprowadzanie nowych przedsiębiorstw na wyznaczone (w Studium) rezerwy terenowe
 - b) intensywny rozwój drobnych i średnich firm, w tym kooperujących z wiodącymi przedsiębiorstwami w mieście
 - c) rozwój firm budowlanych i transportowych
 - d) rozwój sektora tzw. „otoczenia biznesu” (banki, towarzystwa ubezpieczeniowe, doradztwo itp.)
 - e) dalszy rozwój funkcji centralnych.

7. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

7.1. Zaopatrzenie w wodę

1. Dostawą wody i odbiorem ścieków zajmuje się przedsiębiorstwo „Wodociągi i Kanalizacja” Spółka z o.o. w Dzierżoniowie. Liczba obsługiwanych mieszkańców w poszczególnych gminach wynosi:
 - **Gmina miejska Dzierżoniów – 37 968**
 - Gmina wiejska Dzierżoniów – 9 711
 - Gmina miejska Bielawa – 34 086
 - Gmina miejska Pieszycy – 7 968
 - Gmina miejska Piława Górna – 7 116
 - Miasto i Gmina Niemcza – 3 471
2. Źródło surowca stanowią:
 - wody powierzchniowe – zlewnie górskich potoków, zlokalizowanych na północnych i północno-wschodnich stokach Gór Sowich, zlewnia rzeki Bystrzycy oraz 2 zbiorniki sztuczne zasilane potokami górnymi
 - wody głębinowe – trzeciorzęd, czwartorzęd (na obszarze przedsiębiorstwa, pomiędzy Bielawą i Pieszcami)
 - wody infiltracyjne – tereny wodonośne okolicznych miast i gmin.
3. Dobowa zdolność produkcyjna czynnych ujęć wody – 40 800 m³. Wśród ujęć wody, znajdujących się w strukturach przedsiębiorstwa, dominujący udział mają ujęcia powierzchniowe, których wydajność w okresach suszy gwałtownie spada; w takich wypadkach wydajność wodociągu maleje do 25 000 m³/d.
4. Od początku lat 90. obserwowany jest znaczny spadek produkcji wody, z blisko 11,4 mln m³ w roku 1990 do 5,5 mln m³ w roku 1998.
Przyczyną tak gwałtownego spadku produkcji wody jest stale malejący jej pobór z sieci wodociągowej. Jest to z jednej strony wynik racjonalnego gospodarowania wodą przez odbiorców indywidualnych, z drugiej natomiast – znacznego zmniejszenia udziału przemysłu w zakupie tego surowca.
5. Z sieci wodociągowej korzysta 96% mieszkańców; sieć ta zasilana jest w wodę z ujęć i Zakładów Uzdatniania Wody, o których mowa w pkt. 6, 7 i 8.
6. Stacja Uzdatniania Wody „Kamionki” wybudowana została dla potrzeb uzdatniania wody pochodzącej z pięciu ujęć powierzchniowych, zlokalizowanych na górskich potokach spływających z północnych stoków Gór Sowich oraz z jednej studni wierconej o głębokości 124 m.
W stacji poddaje się ją procesowi filtracji i dezynfekcji, po czym odprowadzana jest do zbiornika wyrównawczego o pojemności 280 m³. Skąd rurociągiem o średnicy 300 mm trafia wprost do sieci wodociągowej miast Dzierżoniowa i Pieszyc.

7. Zakład Uzdatniania Wody w Lubachowie położony jest w dolinie rzeki Bystrzycy, u podnóża Gór Sowich i Wałbrzyskich.
Źródłem wody surowej jest tu zaporowy zbiornik Lubachowski, wybudowany w roku 1918. Gromadzone są w nim wody rzeki Bystrzycy i potoków górskich. Projektowana wydajność Zakładu, którego budowę ukończono w 1978 r., to 15 000 m³/d. Za pośrednictwem rurociągu magistralnego o średnicy 600 mm i łącznej długości 25 km Z.U.W. w Lubachowie zasila w wodę także miasto Bielawa. Parametry zbiornika: pojemność – 8 mln m³, powierzchnia – 60 ha, maksymalna głębokość – 35 m.
8. Stacja Uzdatniania Wody „Relaksowa”.
Woda jest do niej tłoczona za pomocą pomp głębinowych z ujęć z poziomu wodonośnego czwarto- i trzeciorzędowego osiemnastoma studniami o głębokości 18-57 m, z których 8 ma charakter zasilania awaryjnego. Studnie zlokalizowane są w rejonie miejscowości Borowica, Tuszyn i Kielczyn. Aktualna wydajność stacji to 6000 m³/d. Woda po uzdatnieniu sływa do zbiornika wody czystej o pojemności 99 m³, skąd za pomocą 3 pomp tłoczona jest do sieci.
9. Studnia głębinowa przy ul. Staszica w Dzierżoniowie, o wydajności Q = 15 m³/h – awaryjne źródło zasilania w wodę.
10. Studnie głębinowe przy ul. Cichej w Dzierżoniowie, o wydajności Q = 141,0 m³/h – awaryjne źródło zasilania w wodę.
11. Studnia głębinowa przy ul. Kilińskiego w Dzierżoniowie, o wydajności Q_{max} = 125 m³/d – awaryjne źródło zasilania w wodę.
12. Studnie głębinowe w rejonie Uciechowa, o wydajności Q = 65 m³/h – awaryjne źródło zasilania w wodę.
13. Studnie głębinowe w rejonie miejscowości Kielczyn, Tuszyn i Borowica, o wydajności Q = 289,7 m³/h – awaryjne źródło zasilania w wodę.
14. Z sieci wodociągowej miasta zasilane są w wodę także miejscowości: Nowizna, Mościsko, Uciechów, Borowica, Tuszyn, Włóki, Kielczyn, Dobrocin, Roztocznik, Książnica, Kołaczów, Jędrzejowice, Gilów z przysiółkami oraz częściowo Piława Dolna.

7.2. Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków

1. Na terenie miasta występują dwa systemy kanalizacji: ogólnospławny i rozdzielczy.
2. Odbiór ścieków za pośrednictwem kanalizacji ogólnospławnej funkcjonuje w chwili obecnej jedynie w centrum staromiejskim.
3. Realizowane są prace nad rozdzieleniem systemu ogólnospławnego na sieć sanitarną i deszczową.
4. Nowe osiedla mieszkaniowe posiadają sieć kanalizacji rozdzielczej – deszczowej i sanitarnej; stan techniczny obu systemów jest dobry.
5. Na sieci kanalizacyjnej wybudowana została przepompownia ścieków przy ul. Żeromskiego, obsługująca ulice Żeromskiego i Prusa.
6. Podczas modernizacji ulic wykonuje się przebudowę systemu kanalizacji ogólnospławnej, istniejącej na terenie centrum staromiejskiego, na system kanalizacji rozdzielczej, przy czym istniejący kanał ogólnospławny przejmuje funkcję kanalizacji sanitarnej, a budowana jest sieć kanalizacji deszczowej.
Stan techniczny tej kanalizacji budzi wiele zastrzeżeń. Główny kolektor kanalizacji sanitarnej ø 800 mm, doprowadzający ścieki do istniejącej oczyszczalni, ułożony jest w ulicy Brzegowej.
7. Miasto wyposażone jest w sieć kanalizacji deszczowej o średnicach od ø 200 do ø 800 mm, z wyjątkiem centrum – gdzie istnieje sieć kanalizacji ogólnospławnej.
Obecnie, podczas modernizacji ulic, wykonuje się przebudowę systemu kanalizacji ogólnospławnej na system kanalizacji rozdzielczej, poprzez dobudowę kanalizacji deszczowej. Stan techniczny kanalizacji deszczowej jest dobry, z wyjątkiem terenów spółdzielczych osiedli mieszkaniowych, rejon ulicy Piastowskiej, Osiedle Złote i Błękitne, gdzie stan techniczny kanalizacji deszczowej jest niewystarczający.
8. Odbiornikiem wód deszczowych jest rzeka Piława.

9. Aktualnie w zakresie odbioru ścieków za pośrednictwem sieci kanalizacji komunalnej korzysta 80% gospodarstw domowych.
10. Ścieki pochodzące z gospodarstw domowych i z zakładów przemysłowych poddawane są procesowi oczyszczania w mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej w północnej części miasta.
11. Oczyszczalnia ścieków – o przepustowości $Q = 16\,000\text{ m}^3/\text{d}$ – posiada dwa stopnie biologicznego oczyszczania.
W wyniku przeprowadzonej w latach 1990-1997 modernizacji i przebudowy części ściekowej oczyszczalni, zwiększyła się efektywność oczyszczania ścieków z 60% do 89%.

7.3. Zaopatrzenie w gaz

1. Miasto zasilane jest w gaz z gazociągu wysokoprężnego dn 300-250 mm, relacji Ząbkowice – Lubiechów – Kłodzko – Stronie (gazem wysokometanowym GZ-50), poprzez dwie stacje redukcyjno-pomiarowe gazu 1-go stopnia zlokalizowane:
 - dwustopniowa stacja na terenie rozdzielni gazu: o przepustowości $Q = 10\,000\text{ nm}^3/\text{h}$
 - przy ul. Fabrycznej, na terenie rozdzielni gazu: stacja o przepustowości $Q = 3\,000\text{ nm}^3/\text{h}$.
2. Ze stacji redukcyjno-pomiarowych 1-go stopnia wyprowadzone są gazociągi średniego ciśnienia, zasilające pięć stacji redukcyjno-pomiarowych gazu 2-go stopnia, zlokalizowanych:
 - przy ul. Batalionów Chłopskich (teren MZK), o przepustowości $Q = 3\,000\text{ nm}^3/\text{h}$; *nowa stacja*
 - przy ulicy Wojska Polskiego, o przepustowości $Q = 600\text{ nm}^3/\text{h}$; *stan techniczny dobry*
 - przy ulicy Kopernika, o przepustowości $Q = 1\,200\text{ nm}^3/\text{h}$; *stan techniczny zły*
 - na Osiedlu Żłotym, o przepustowości $Q = 1\,500\text{ nm}^3/\text{h}$; *stan techniczny dobry*
 - przy ulicy Korczaka, o przepustowości $Q = 600\text{ nm}^3/\text{h}$; *stan techniczny dobry*.
3. Istniejąca sieć średniego ciśnienia ma łączną długość 8,9 km.
Okolo 75% sieci średniego ciśnienia jest w złym stanie technicznym i należy ją w najbliższym czasie wymienić.
4. W mieście czynne jest okolo 67 km sieci rozdzielczej niskiego ciśnienia, o średnicach od dn 40 do dn 500.
Sieć niskiego ciśnienia zbudowana jest z żeliwa, stali oraz PE. Sieci żeliwnej i stalowej, w złym stanie technicznym, jest ok. 9,2 km.
5. Dla miasta została opracowana przez „Gazoprojekt” Wrocław „Koncepcja programowa gazyfikacji”, pozwalająca ustalić kolejność działań usprawniających funkcjonowanie systemu gazyfikacji oraz działań na rzecz wycofania paliw stałych (zastępując je na paliwo gazowe).
Przyczynić się to powinno do poprawy jakości powietrza w rejonie Kotliny Dzierżoniowskiej. Wprowadzenie gazu ziemnego w miejsce paliw stałych przyniesie też szereg innych korzyści. Niezależnie od eliminacji lokalnej emisji pyłów, dwutlenku siarki i zmniejszenia emisji tlenków azotu i dwutlenku węgla uzyskuje się poważne oszczędności energetyczne, wynikające głównie z wyższej sprawności użytkowania paliwa gazowego.

7.4. Zaopatrzenie w energię cieplną

1. Miasto wyposażone jest w układ miejskiej sieci ciepłowniczej. Sieć cieplna eksploatowana jest przez Dolnośląski Zakład Termoeenergetyczny S.A. w Wałbrzychu (DZT S.A.).
2. Sieć cieplna jest w dobrym stanie technicznym (jest szczelna i nie wykazuje nadmiernych strat ciepłych). W znacznej części wykonana jest z rur preizolowanych, natomiast odcinki sieci wykonane w technologii tradycyjnej są na bieżąco kontrolowane, a awarie usuwane.
3. DZT S.A. eksploatuje również, w dzierżoniowskim systemie ciepłowniczym, dwa źródła ciepła na paliwo węglowe (miał):
 - Ciepłownię Centralną przy ulicy Żłotej (moc zainstalowana 51 MW)
 - Kotłownię na terenie byłych Zakładów Radiowych „Diora” (moc zainstalowana 17,4 MW).*Oba źródła ciepła włączone są do wspólnego systemu cieplnego, przy czym Ciepłownia Centralna pracuje w okresie sezonu grzewczego, natomiast kotłownia „Diora” pracuje w okresie letnim wyłącznie na potrzeby przygotowania c.w.u. Ciepłownia Centralna została zmodernizowana w*

latach 1997-1999 i jest w dobrym stanie technicznym. Stan techniczny kotłowni „Diora” należy ocenić jako dostateczny, wystarczający dla zapewnienia bezawaryjnej dostawy ciepła w okresie letnim.

7.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

1. Miasto zasilane jest z Głównego Punktu Zasilania 110/20 kV, tj. z GPZ Dzierżoniów (zlokalizowanego przy ul. Kilińskiego). GPZ jest rezerwowany liniami 20 kV z GPZ Bielawa i GPZ Pieszycy.

Do tych GPZ-ów energia elektryczna doprowadzana jest liniami elektroenergetycznymi wysokiego napięcia 110 kV z kierunku Świebodzice – Ząbkowice.

2. Wzdłuż zachodniej granicy miasta Dzierżoniów przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220 kV, mająca charakter tranzytowy.
3. W północnej części miasta Dzierżoniów zlokalizowana jest rozdzielnia sieciowa 20 kV Uciechów, gdzie w przyszłości planowana jest realizacja stacji 110/20 kV.
4. Istniejąca linia LS 270, pracująca obecnie na napięciu 20 kV, pracować będzie na napięciu 110 kV.

7.6. Gospodarka odpadami

1. Odpady komunalne powstające na obszarze municypalnym wywożone są na wysypisko odpadów zlokalizowane na terenie gminy wiejskiej Dzierżoniów, w miejscowości Gilów.
2. Ilość odpadów komunalnych składowanych na wysypisku przedstawia się następująco:
 - rok 1997 – 115 583,0 m³
 - rok 1998 – 109 201,7 m³
 - rok 1999 (do 31.08.99) – 68 524,0 m³
3. Obecny sposób utylizacji odpadów jest typowo ekstensywny, polega bowiem jedynie na pozbywaniu się ich poprzez wywożenie i składowanie na wysypisku. Brak jest stosowania nowoczesnych metod utylizacji i przetwarzania odpadów.
4. Przewidywany czas wypełnienia wysypiska i zakończenia składowania – 2005 do 2006 rok.

8. KOMUNIKACJA

8.1. System drogowy

8.1.1. Podstawowy układ komunikacji drogowej

1. Podstawowy układ komunikacji drogowej w mieście Dzierżoniów stanowią:
 - a) droga wojewódzka nr 384, relacji Łagiewniki – Dzierżoniów – Bielawa – kierunek Kłodzko
 - b) droga wojewódzka nr 382, relacji Świdnica – Dzierżoniów – Piława Górna – Ząbkowice
 - c) droga wojewódzka nr 383, relacji Dzierżoniów – Pieszycy – Walim.
2. Podstawowy układ komunikacji drogowej realizuje obsługę ruchów tranzytowych, ruchu turystycznego oraz ruchu wewnętrznego.
3. Nakładanie się poszczególnych typów i rodzajów ruchu na słabo rozwinięty podstawowy układ komunikacyjny nie sprzyja ani bezpieczeństwu, ani komfortowi obsługi komunikacyjnej.

8.1.2. Układ wspomagający

Podstawowy układ komunikacyjny uzupełniają elementy układu wspomagającego:

1. droga powiatowa nr 206, relacji Dzierżoniów – Jędrzejowice
2. droga powiatowa nr 250, relacji Dzierżoniów – Bratoszów
3. droga powiatowa nr 413, relacji Dzierżoniów – Dobrocin
4. system dróg gminnych.

8.1.3. Funkcjonowanie układu komunikacyjnego

1. Opisany powyżej (rozdz. 8.1.1. i 8.1.2.) podstawowy i uzupełniający układ komunikacyjny wykazuje symptomy lokalnego przeciążenia ruchem. W okresach szczytów komunikacyjnych tworzą się kolejki pojazdów wokół skrzyżowań z sygnalizacją świetlną.
2. Połączenie komunikacyjne Dzierżoniowa z Bielawą jest ruchowo niewydolne, głównie w związku z brakiem możliwości wydzielenia relacji lewoskrętnych.

3. Istniejący układ komunikacyjny zapewnia obsługę miasta na poziomie dostatecznym i nie stanowi czynnika sprzyjającego rozwojowi.

8.2. System kolejowy

Układ komunikacji kolejowej tworzą:

1. istniejąca dwutorowa linia kolejowa pierwszorzędna, relacji Legnica – Katowice
2. istniejąca jednotorowa linia kolejowa znaczenia lokalnego, relacji Dzierżoniów – Bielawa Zachodnia.

9. UKŁAD OSADNICZY ORAZ STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA I WŁASNOŚCIOWA

1. Miasto stanowi największy i zarazem centralny ośrodek zespołu miejskiego „Trójkąta” oraz historycznie ukształtowany ośrodek powiatowy. Równocześnie jest ośrodkiem specjalizowanym, z dominacją zróżnicowanego branżowo przemysłu. Dla powiatu i zespołu miejskiego „Trójkąta” stanowi główny ośrodek komunikacyjny (*w zakresie zewnętrznych powiązań komunikacyjnych – kolejowych i drogowych*). W układzie powiązań z pozostałymi miastami „Trójkąta”, a także innymi ośrodkami powiatu (*szczególnie Piława Górna i Dolna*), pełni funkcje miejsca pracy (*w ostatnim okresie osłabione w wyniku ostrego bezrobocia*).
2. Miasto tworzy zwarty układ osadniczy, ukształtowany wokół starego miasta poprzez obudowanie zespołami zabudowy powstałej w drugiej połowie XIX w, na przełomie XIX/XX w., w latach międzywojennych oraz po wojnie; główne elementy, cechy i stan struktury przestrzennej i zabudowy miasta:
 - a) wyraźnie wyodrębniający się średniowieczny zespół staromiejski w obrębie murów; układ szachownicowy z prostokątnym rynkiem; zabudowa o wysokim stopniu dekapitalizacji, a także dewastacji w wyniku współczesnych realizacji (w szczególności północna pierzeja rynku), wymagająca rehabilitacji lub odtworzenia
 - b) zespoły przedwojennej regularnej zabudowy – niskiej wielorodzinnej (do 3 kondygnacji) i jednorodzinnej, na ogół o korzystnych cechach estetycznych i technicznych (w szczególności zespół przy ul. Batalionów Chłopskich oraz w obrębie ul. ul. Świdnicka, 11-listopada i gen. Grota-Roweckiego – o charakterze „miasta-ogrodu”); duży udział budynków o wysokich walorach architektonicznych (*głównie budynki publiczne*)
 - c) niewielkie zespoły wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z lat 50. i 60., bez szczególnych walorów architektonicznych (osiedle „Słoneczne” i „Kolorowe”)
 - d) zespoły powojennej zabudowy jednorodzinnej, na ogół bez interesującego wyrazu i pozbawione cech regionalnych, nie nawiązujące do starszej (przedwojennej) zabudowy tego typu
 - e) zespoły zabudowy jednorodnej o względnie korzystnych walorach urbanistyczno-architektonicznych (Os. Zielone II, Os. Młodych i Os. Makowe)
 - f) duże zespoły „blokowej” zabudowy wielorodzinnej (m.in. osiedla: Jasne, Błękitne, Różane, Tęczowe, Złote, w części osiedle Zielone), tworzące mało atrakcyjne środowisko zamieszkania i negatywnie wpływające na środowisko wizualne oraz krajobrazowy kontekst miasta
 - g) zespół zróżnicowanej (funkcjonalnie i architektonicznie) i nieregularnej (chaotycznej) zabudowy wzdłuż potoku Piławka (ul. Brzegowa i Nowowiejska); wysoki stopień dekapitalizacji i zaniedbania tej zabudowy, dewastującej i blokującej całkowicie ciąg doliny potoku, uniemożliwiający stworzenie ciągłego korytarza ekologicznego (*zabudowa w znacznej części zagrożona powodzią*)
 - h) tereny zieleni (urządzonej i nieurządzonej) tworzą izolowane enklawy pośród terenów zainwestowanych; brak spójnego i ciągłego systemu przyrodniczego miasta, powiązanego z zewnętrznym układem przyrodniczym; względnie spójny system zieleni posiada jedynie przedwojenna część miasta
 - i) liczne i rozległe tereny z zabudową przemysłową, rozmieszczone w obrębie całego układu urbanistycznego (z wyjątkiem najstarszej jego części); największa (i najnowsza) koncentracja

terenów o przemysłowym charakterze – na południowo-zachodnich obrzeżach miasta (za linią kolejową) oraz w strefie na południe od obszaru śródmiejskiego (oddzielające atrakcyjne tereny przedwojennej zabudowy mieszkaniowej); skupisko terenów przemysłowych w północnej części miasta, wśród osiedli mieszkaniowych stanowi kolizję funkcjonalno-przestrzenną i krajobrazową (Zakłady „Diora” i Dolnośląska Fabryka Krosien).

3. Struktura własnościowa zdominowana jest gruntami należącymi do miasta (42,2% obszaru municypalnego), zarówno na terenach otwartych (m.in. 41,7% przestrzeni rolniczej), jak i osadniczych (33%); 8,4% powierzchni miasta stanowią grunty komunalne przekazane w wieczystą dzierżawę (28,4% terenów osadniczych).
4. Własność prywatna obejmuje 28,4% gruntów miasta; na terenach osadniczych tylko 18,2%.
5. Własność państwowa obejmuje tylko 17,0% powierzchni miasta, co wiąże się ze znikomym udziałem lasów, a na terenach osadniczych (4,7%) z niewielką liczbą instytucji państwowych; 3,7% powierzchni miasta stanowią grunty Skarbu Państwa, przekazane w wieczystą dzierżawę (13,8% terenów osadniczych; są to głównie tereny pod zakładami przemysłowymi).

II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. ROZWÓJ UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

1.1. System drogowy

Planuje się następujący rozwój podstawowego układu komunikacyjnego:

1. **1KD G 1/2** – planowana budowa wschodniego obejścia Dzierżoniowa o parametrach drogi głównej, jednoprzestrzennej o dwóch pasach ruchu; szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 25 m, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań; planowane przełożenie drogi wojewódzkiej nr 384
2. **2KD G1/2** – budowa południowego obejścia Dzierżoniowa o parametrach drogi głównej, jednoprzestrzennej o dwóch pasach ruchu; szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 25 m, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań; przełożenie drogi wojewódzkiej nr 382
3. **3KD G 2/2** – planowana modernizacja aktualnego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 384 do parametrów drogi głównej dwuprzestrzennej o czterech pasach ruchu; szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 35 m, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań; wyjątkowo dopuszcza się pozostawienie przekroju 1/4
4. **4KD Z 1/2** – utrzymanie i modernizacja istniejącego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 383 na parametrach drogi zbiorczej jednoprzestrzennej o dwóch pasach ruchu; szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 20 m, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań
5. **5KD Z 1/2** – planowana budowa oraz modernizacja na odcinku ulicy Złotej drogi na parametrach zbiorczej jednoprzestrzennej o dwóch pasach ruchu; szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 20 m, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań
6. **6KD Z 1/2** – planowana budowa drogi jednoprzestrzennej dwupasowej, o parametrach zbiorczej, w pasie zlikwidowanej trasy kolejowej; szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 20 m, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań; droga ta stanowić będzie połączenie strefy ekonomicznej z drogą wojewódzką 382 i Bratoszowem
7. **7KD Z 1/2** – planowana budowa na odcinku od ulicy Bielawskiej do ulicy Staszica, zaś na odcinku od ulicy Staszica do granicy gminy drogi zbiorczej jednoprzestrzennej; szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 20 m, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań
8. **8KD Z 1/2** – planowane utrzymanie i modernizacja istniejącego ciągu drogi wojewódzkiej nr 382 na parametrach drogi zbiorczej; szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 20 m, a w przypadku niemożności osiągnięcia stosownych parametrów – wyjątkowo dostosowana do istniejącego zainwestowania
9. **9KD Z 1/2** – planowane utrzymanie i modernizacja części istniejącego ciągu drogi powiatowej nr 250, na odcinku od ulicy Batalionów Chłopskich do ulicy Tadeusza Kościuszki, do parametrów

drogi zbiorczej jednoprzestrzennej o dwóch pasach ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających minimum 20 m, a w przypadku niemożliwości osiągnięcia stosownych parametrów – wyjątkowo dostosowana do istniejącego zainwestowania

10. **10KD Z 1/2** – planowane utrzymanie i modernizacja istniejącego ciągu drogi powiatowej nr 250 (ulica Stanisława Staszica), na odcinku od ulicy Batalionów Chłopskich do alei Wojska Polskiego, do parametrów drogi zbiorczej jednoprzestrzennej o dwóch pasach ruchu; szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 20 m, a w przypadku niemożliwości osiągnięcia stosownych parametrów – wyjątkowo, dostosowana do istniejącego zainwestowania
11. **11KD Z 1/2** – planowane utrzymanie i modernizacja istniejącego ciągu drogi wojewódzkiej nr 383 na odcinku od ulicy Kolejowej do ulicy Świdnickiej, do parametrów drogi zbiorczej jednoprzestrzennej o dwóch pasach ruchu; szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 20 m
12. **15KD L 1/2** – utrzymanie i modernizacja oraz odcinkowo budowa drogi lokalnej; szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 25 m, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań.
13. **25KD L 1/2** – budowa połączenia ul. J. Korczaka z ul. Akacjową na parametrach drogi lokalnej o szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 15 m.

1.2. System kolejowy

Planowane działania w systemie kolejowym:

1. **1KK** – dwutorowa linia kolejowa pierwszorzędna, relacji Legnica – Katowice, podlegać ma utrzymaniu i modernizacji, stosownie do potrzeb
2. **2KK** – jednotorowa linia kolejowa znaczenia lokalnego, relacji Dzierżoniów – Bielawa Zachodnia, podlegać ma utrzymaniu i modernizacji, stosownie do potrzeb.

1.3. Ścieżki rowerowe

1. Planuje się wykonanie systemu ścieżek rowerowych dojazdowych, łączących Dzierżoniów z Bielawą i Pieszycami. Lokowane one będą wzdłuż ciągów drogowych: dróg wojewódzkich nr 384 i 383.
2. Planuje się także utworzenie systemu turystycznych ścieżek rowerowych, a w tym biegnących:
 - trasą zlikwidowanej linii kolejowej Dzierżoniów – Pieszycy – Bielawa
 - przez obszar międzymiejski, od Dzierżoniowa do systemu ścieżek przebiegających wzdłuż drogi podgórskiej.
3. Planuje się również wewnętrzmiejski system ścieżek, zapewniających połączenie pomiędzy osiedlami i centrum oraz rowerową obwodnicę centrum.

2. UKŁAD OSADNICZY I STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

2.1. Ogólne zasady rozwoju i zagospodarowania

1. Zakłada się wzmocnienie integracji funkcjonalnej i przestrzennej oraz infrastrukturalnej miasta z pozostałymi ośrodkami zespołu miejskiego „Trójkąta”. Zakłada się usprawnienie powiązań komunikacyjnych, zwłaszcza w zakresie transportu publicznego, w relacjach: mieszkanie – praca – usługi, w skali całego układu miast „Trójkąta”.
2. Zakłada się wzmocnienie, wzbogacenie i uatrakcyjnienie miasta jako **ośrodka centralnego** – centrum administracyjno-kulturalno-usługowe zespołu miast „Trójkąta” oraz powiatu; wzmocnienie funkcji centralnych, jednak przy dalszym utrzymaniu wysokiego udziału funkcji specjalizowanych – przede wszystkim przemysłowych; przewiduje się ograniczony (w skali zespołu miast „Trójkąta”) rozwój funkcji mieszkaniowych – miasto wzmocni natomiast swoją pozycję jako główne miejsce pracy.
3. W krajobrazie miasta zachowa się dotychczasowy jego charakter – wyniesienie zespołu staromiejskiego, podkreślone dominantami wież kościelnych; dążyć się będzie do kształtowania atrakcyjnego, nowego centrum, zharmonizowanego z dominantą starego miasta.

4. Wokół zespołu staromiejskiego oraz wzdłuż głównych ulic, tworzyć się będzie **obszar centralny** o wysokich walorach architektonicznych i funkcjonalnych (*szczegółowe zasady zagospodarowania w podrozdz. 2.2 pkt 1*).
5. Dla nowych, większych przedsięwzięć gospodarczych wyznacza się obszar skoncentrowanej działalności gospodarczej w południowo-zachodniej części miasta, wzdłuż planowanej obwodnicy. *Część tego obszaru stanowi „Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna”.*
6. Nowe tereny mieszkaniowe stanowić będą uzupełnienie istniejących zespołów zabudowy w części północnej oraz wschodniej.
7. Zachowuje się – w południowo-wschodniej części miasta, w dolinie Piławki – tereny rolne bez prawa zabudowy, jako rezerwę dla przyszłego zorganizowania systemu zabezpieczeń przeciwpowodziowych (w tym np. dla utworzenia polderu).
8. W planowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta wyróżnia się **jednostki terenowe** o zagregowanych funkcjach i generalnych zasadach zagospodarowania, określonych dalej szczegółowo w podrozdziale 2.2. Linie rozgraniczające terenów mają charakter **orientacyjny**, do uściślenia i ewentualnej niewielkiej korekty przebiegu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W podstawowym układzie drogowym obowiązują relacje (powiązania) oraz hierarchia dróg, wyrażona kategorią techniczną; *szczegółowe przebiegi dróg mają natomiast charakter orientacyjny, do uściślenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.*

2.2. Szczegółowe zasady zagospodarowania

1. UC – Tereny obszaru centralnego:

- a) koncentracja usług ogólnomiejskich i ponadlokalnych – administracja, obsługa finansowa (w tym banki), biura podróży i informacji turystycznej, hotele, handel detaliczny, gastronomia, kultura.
Szczególne preferencje dla małych lokali handlowych w parterach – sklepy o charakterze specjalistycznym oferujące towary „rzadkie” lub różnorodność, o wysokiej jakości wystroju wnętrza i witryn wystawowych; dopuszczalne także nieduże centra handlowo-usługowe, zwłaszcza w obiektach adaptowanych (np. przemysłowych).
- b) ograniczona funkcja mieszkaniowa – jako funkcja dopełniająca.
- c) sukcesywna eliminacja funkcji sprzecznych z charakterem i znaczeniem centrum miasta: hurtownie, magazyny, bazy, zakłady przemysłowe, targowiska, ogrody; adaptacja pozostawionych obiektów o dobrym stanie technicznym i/lub wartościowej architekturze dla funkcji centrotwórczych (np. hali fabrycznej na obiekt handlowy, ogrodu działkowego na urządzonej zieleni parkową lub skwer itp.).
- d) utrzymanie dotychczasowej intensywności zabudowy; lokalnie dopuszczalna dalsza intensyfikacja zabudowy, zwłaszcza plombowa; kształtowanie atrakcyjnych pierzei ciągów ulic handlowych (wg oznaczenia na rysunku Studium).
- e) sukcesywna eliminacja zabudowy substandardowej (technicznie i architektonicznie); modernizacja lub nawet rekonstrukcja starej zabudowy o wyższych walorach architektonicznych (kulturowych) i jej adaptacja na określone funkcje centrotwórcze, z ewentualnym udziałem funkcji mieszkaniowych; nowowprowadzana zabudowa powinna odznaczać się wysokimi walorami architektonicznymi, przy uwzględnieniu form zabudowy sąsiadującej; rehabilitacja nowej zabudowy, degradującej walory historyczno-kulturowe starego miasta (w szczególności w rynku).
- f) ograniczenie dostępności dla samochodów indywidualnych; preferencje dla ruchu pieszego i rowerowego oraz uprzywilejowanie miejskiego transportu publicznego; wyeliminowanie ciężkiego transportu tranzytowego.
- g) eliminacja parkingów jednopoziomowych i ograniczenie miejsc postojowych przy krawężnikach ulic; budowa systemu wielopoziomowych parkingów na obrzeżach obszaru centralnego; dopuszczalne organizowanie parkingów wielopoziomowych (nad i/lub podziemnych) w sąsiedztwie większych obiektów usługowych (centrów handlowo-usługowych)

wych, finansowych, hoteli, obiektów kultury), najlepiej na terenie własnym danego obiektu; w szczególnych przypadkach dopuszczalne organizowanie parkingów jednopoziomowych na zapleczu obiektów usługowych (np. przy centrach handlowo-usługowych).

- h) wzbogacenie zagospodarowania obszaru obiektami małej architektury: pomnikami, rzeźbami, fontannami, ławkami, latarniami i kompozycjami zieleni.

2. **U – Obszary koncentracji usług centrowców**

Zasady zagospodarowania jak dla obszaru centralnego. Niezbędna restrukturyzacja funkcjonalna i przestrzenna zespołów istniejącej zabudowy przemysłowej, z zachowaniem jej najbardziej wartościowych obiektów.

3. **MS – Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej średniej intensywności**

3 (1) **Na nowych terenach:**

- a) tworzenie zespołów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi (wbudowanymi w partery budynków mieszkalnych lub w indywidualnych, wolno stojących obiektach na własnej działce i w zieleni – np. szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia itp.); preferowana forma zabudowy – nieduże indywidualne budynki do 3 kondygnacji z symetrycznym spadzistym dachem o pokryciu ceramicznym; średnia intensywność zabudowy nie przekraczająca $i = 0,5$ z dużym udziałem zieleni urządzonej (osiedlowej i przydomowej, wzbogaconej elementami małej architektury – powrót do przedwojennej idei „miasta-ogrodu”)
- b) tworzenie zespołów intensywnej zabudowy jednorodzinnej z lokalnymi nieuciążliwymi usługami towarzyszącymi; wysokość zabudowy nie przekraczająca 2,5 kondygnacji, z symetrycznym spadzistym dachem, krytym dachówką ceramiczną lub materiałem podobnym (preferowana zabudowa szeregową i atrialną)
- c) dopuszczalna lokalizacja obiektów usługowych o charakterze ponadlokalnym (np. szkoły średnie, biurowce firm, hotele, banki, obiekty sportowe itp.), na wydzielonym terenie (działce), z dużym udziałem zieleni.

3 (2) **Na terenach istniejącej zabudowy:**

- ograniczanie dalszej intensyfikacji zabudowy, dopuszczalnej tylko w przypadku niezbędnego dopełnienia kompozycyjnego, kontynuacji rozpoczętych realizacji lub lokalizacji niezbędnych obiektów usług towarzyszących.
- b) w zespołach powojennej wielorodzinnej zabudowy „blokowej” sukcesywna rehabilitacja, humanizacja i modernizacja w kierunku poprawy wyrazu architektonicznego i ogólnej estetyki, ocieplenia, wzmocnienia konstrukcyjnego itp.; poprawa i wzbogacenie kompozycji zieleni osiedlowej i blokowej z obiektami i urządzeniami zabawowymi, wzbogacenie o elementy małej architektury.
- c) w zespołach regularnej i jednorodnej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z okresu lat 20. i 30. utrzymywanie estetyki, wzbogacenie i poprawa istniejących kompozycji zieleni, wprowadzenie elementów małej architektury – dbałość o detal (np. w urządzeniach oświetlenia ulicznego, ławkach itp.); w przypadku remontów lub modernizacji utrzymanie ich formy architektonicznej; dopuszcza się tworzenie lokali mieszkalnych w poddaszach oraz adaptację pomieszczeń w parterach na lokale usługowe (zwłaszcza we frontowych elewacjach budynków usytuowanych wzdłuż ważniejszych ulic).
- d) w zespołach najstarszej, spontanicznej i różnorodnej zabudowy mieszkaniowej (oraz o innych funkcjach) sukcesywna wymiana obiektów substandardowych i bezstylowych; modernizacja lub odtworzenie zdekapitalizowanej zabudowy odznaczającej się większymi walorami architektonicznymi; przy urządzaniu nowej zabudowy (w miejsce eliminowanej), uwzględnienie charakteru zabudowy sąsiadującej – jej „topograficznego” rozplanowania, gabarytów i generalnych cech uformowań architektonicznych (zwłaszcza formy dachów); eliminacja funkcji uciążliwych (przemysłu, baz, magazynów, większych warsztatów produkcyjnych lub naprawczych) i adaptacja związanych z nimi obiektów na nieuciążliwe funkcje usługowe lub na lokale mieszkalne; wzbogacenie w „drobne” kompozycje zieleni i obiekty małej architektury; doposażenie w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej.

- 4. MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności**
- a) tworzenie szeregów lub zespołów zabudowy jednorodzinnej, z przewagą wolnostojącej
 - b) wielkość pojedynczej działki budowlanej nie mniejsza niż 500 m²
 - c) dopuszczalne tworzenie niewielkich zespołów zabudowy jednorodzinnej szeregowej, atrialnej, bliźniaczej, a także wielorodzinnej, skalą i charakterem zbliżonej do jednorodzinnej
 - d) wysokość wszelkiej nowo realizowanej zabudowy nie powinna przekraczać 2,5 kondygnacji
 - e) dopuszczalna lokalizacja usług na wydzielonych terenach, w tym o ponadlokalnym charakterze
 - f) dopuszczalne tworzenie zespołów rekreacyjno-sportowych oraz terenów zieleni publicznej
 - g) dopuszczalna nieuciążliwa działalność gospodarcza (usługowa, usługowo-produkcyjna, produkcyjna lub naprawcza) w zespołach zabudowy, zarówno w lokalach wbudowanych w partery domów mieszkalnych, jak i w osobnych budynkach gospodarczych; w tym drugim przypadku powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 500 m²
 - h) w przypadku kontynuowania (rozbudowy) istniejących zespołów zabudowy jednorodzinnej (zwłaszcza powstałej przed wojną), w nowo realizowanej zabudowie zachować należy zasadnicze cechy zabudowy istniejącej, tzn. jej gabaryty i formy dachu
 - i) pełne doposażenie w zakresie infrastruktury technicznej terenów istniejącej zabudowy jednorodzinnej o substandardowym uzbrojeniu (w szczególności w zakresie systemów odprowadzania ścieków)
 - j) na terenach nowoprojektowanych realizacja zabudowy przy pełnym uzbrojeniu w zakresie infrastruktury technicznej.
- 5. MP – Tereny zabudowy gospodarczej i towarzyszącej mieszkaniowej** (funkcja mieszkaniowa powiązana z działalnością gospodarczą: produkcyjną, produkcyjno-usługową, usługową i/lub naprawczą)
- a) minimalna wielkość nowej działki budowlanej – 2 000 m².
 - b) co najmniej 25% powierzchni działki powinna być zagospodarowana zielenią (zwłaszcza o charakterze izolacyjnym) lub uprawami ogrodniczymi.
 - c) wysokość zabudowy, zarówno mieszkaniowej, jak i gospodarczej, do 3 kondygnacji i nie więcej niż 12 m od poziomu gruntu do kalenicy dachu; dachy (w obydwu typach funkcjonalnych zabudowy) symetryczne, o nachyleniu połaci w przedziale 30-45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnej fakturze; dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni rzutu budynku w inny sposób.
 - d) drogi wewnętrzne i place postojowe/manewrowe dla pojazdów powinny być utwardzone i wyposażone w systemy kanalizacji deszczowej podłączonej do miejskiego systemu kanalizacyjnego.
 - e) dopuszczalna zabudowa gospodarcza bez zabudowy mieszkaniowej (w tym wolno stojących obiektów usługowych); warunki zabudowy i zagospodarowania terenu jak w lit. a, b, c oraz d.
 - f) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy rolniczej (siedlisk zagrodowych lub innych obiektów gospodarstw rolnych) na funkcje mieszkaniowo-gospodarcze lub gospodarcze; w przypadku modernizacji tej zabudowy obowiązują zasady jak w lit. b, c oraz d.
- 6. ME – Zabudowa rezydencjonalna**
- a) wielkość działki co najmniej 5 000 m².
 - b) budynki powinny się wyróżniać wysokimi walorami architektonicznymi, a teren powinien być zagospodarowany atrakcyjną kompozycją zieleni; wysokimi walorami estetycznymi winny wyróżniać się także ogrodzenia posesji.
- 7. Przestrzeń rolnicza z zakazem wprowadzania zabudowy** (w tym związanej z gospodarką rolną); dla stworzenia systemu przeciwpowodziowego (w tym dla ewentualnej budowy polderu); dopuszcza się budowę ujęć wody wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
- 8. US – Tereny rekreacyjno-sportowe;** co najmniej 70% terenów powinno stanowić zieleń urządzoną.
- 9. Z – Tereny zieleni urządzonej;** przy wylocie w kierunku Świdnicy, wskazane tereny zieleni powinny stanowić zespoły parkowe o szczególnie wysokich walorach.

10. **ZC – Tereny zieleni cmentarnej istniejącej** oraz rezerwy terenu dla rozbudowy cmentarza. Zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami szczególnymi.
11. **PP – Tereny skoncentrowanej działalności gospodarczej i zaplecza technicznego miasta.**
- a) preferowane duże obiekty (przedsięwzięcia inwestycyjne)
 - produkcyjne,
 - naprawcze (np. serwis samochodowy),
 - usługowe (w tym centra handlowo-usługowe z parkingami, z preferencją ich lokalizacji przy głównych drogach),
 - stacje paliw,
 - bazy, składy, magazyny, hurtownie,
 - parkingi strategiczne; miejsca przeładunku i zmiany środków transportu (np. przeładunek z tirów na mniejsze jednostki dostawcze),
 - inne tereny komunikacyjne,
 - tereny typu „Cargo”,
 - lądowiska (np. helikopterów),
 - obiekty i urządzenia gospodarki komunalnej (z wyłączeniem składowisk odpadów),
 - obiekty związane z gospodarką energetyczną i ciepłą
 - b) wszelkie powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone powinny być zagospodarowane zielenią; zieleń (zwłaszcza o charakterze izolacyjnym i osłonowym) powinna zajmować co najmniej 25% powierzchni każdej nieruchomości, do której dane przedsiębiorstwo będzie miało tytuł prawny
 - c) w przypadku terenów z istniejącą zabudową, zachowanie obiektów o wartościach historycznych („stare fabryki”) przy ich adaptacji dla innych, nowych funkcji (i niezbędnej modernizacji); sukcesywne usuwanie zabudowy substandardowej i szpecącej; wzbogacenie terenów w zieleń; doposażenie w zakresie infrastruktury technicznej (lub jej modernizacja)
 - d) wszelkie powierzchnie utwardzone (ulice, place manewrowe, parkingi) powinny być wyposażone w systemy kanalizacji deszczowej; ścieki deszczowe przed ich wprowadzeniem do systemu kanalizacji ogólnomiejskiej lub innego odbiornika powinny być podczyszczone na terenie nieruchomości
 - e) dopuszcza się przeprowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej (w tym tranzytowych i magistralnych) oraz tworzenie korytarzy dla infrastruktury technicznej, w sposób nie kolidujący z pozostałymi (istniejącymi i planowanymi) formami zagospodarowania terenu.
 - f) dopuszcza się intensywne uprawy ogrodnicze pod szkłem i folią.
 - g) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą produkcji rolnej
 - h) realizacja nowych kompleksów zabudowy przemysłowej powinna uwzględniać zachowanie charakterystycznej sylwety miasta.
12. **Tereny użytków rolnych w ogólności**, w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych; maksymalne ograniczanie zabudowy rozproszonej; dopuszczalne intensywne ogrodnictwo oraz uprawy pod szkłem lub folią. Dopuszcza się przeprowadzenie nowych dróg oraz liniowych elementów infrastruktury technicznej. Dopuszcza się zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne, a także zalesienia, budowę stawów i ujęć wód podziemnych oraz eksploatację powierzchniową kruszywa.
13. **ZD – Tereny ogrodów działkowych**; docelowo dopuszcza się ich zagospodarowanie jako tereny zieleni urządzonej (w obrębie lub w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych) lub sportowo-rekreacyjne.
14. **Do rehabilitacji zabudowy** wskazuje się:
- a) obszar staromiejski (w granicach murów obronnych)
 - b) zespoły zabudowy pochodzącej z przełomu stuleci, na obrzeżach obszaru centralnego (a także w dolinie potoku Piława), w tym także zabudowy przemysłowej
 - c) powojenne blokowe osiedla mieszkaniowe („blokowiska”).

3. ROZWÓJ I PRZEKSZTAŁCENIA SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

3.1. Systemy zaopatrzenia w wodę

1. W okresie docelowym utrzymuje się istniejący układ zasilania miasta w wodę, oparty o istniejące ujęcia i zakłady uzdatniania wody.
2. W związku z zakładanym rozwojem miasta planuje się dostawę zwiększonych ilości wody ze Stacji Uzdatniania Wody w Lubachowie na bazie istniejącego wodociągu „lubachowskiego” \varnothing 600 mm oraz rozbudowę sieci rozdzielczej na tereny przyszłej, nowej zabudowy.
3. Planuje się wymianę istniejących rur wodociągowych z azbesto-cementu na rury wykonane z PCV.

3.2. Systemy gospodarki ściekowej

W celu uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej w mieście, jak i uzupełnienia uzbrojenia na terenach obecnie nie skanalizowanych oraz umożliwienia uruchomienia nowych terenów pod zainwestowanie, planuje się:

1. dokończenie realizacji rozdziału kanalizacji ogólnospławnej w staromiejskim centrum na kanalizację sanitarną i deszczową
2. skanalizowanie terenów, które w chwili obecnej nie posiadają kanalizacji; są to tereny: południowo-wschodnie, tj. rejon ulic: Wesołej, Asnyka i Zielonej (*opracowano projekt techniczny na budowę kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej, z zastosowaniem pompowni kanałowych*)
3. rozbudowę systemów kanalizacji sanitarnej na tereny planowanej zabudowy
4. rozbudowę systemów kanalizacji deszczowej na tereny planowanej zabudowy
5. remont istniejących kanałów o złym stanie technicznym (w miarę posiadanych środków)
6. odprowadzenie w sposób grawitacyjny ścieków z dolnej części miasta Pieszycy do kanalizacji miasta Dzierżoniów
7. odprowadzenie do istniejącej oczyszczalni ścieków także ścieków komunalnych z osiedli Piskorzów i Bratoszów w Pieszycach, po ich skanalizowaniu.

3.3. Systemy gospodarki gazowej

1. Przewiduje się, że domowi odbiorcy gazu będą korzystać z gazu do gotowania posiłków oraz grzania wody do celów sanitarnych – zgodnie z „Koncepcją programową gazyfikacji miasta Dzierżoniowa dla potrzeb grzewczych do 2020 r.”, opracowaną przez „Gazoprojekt” Wrocław – 1997 r.
2. Oprócz kotłowni już obecnie zasilanych gazem przewiduje się zasilanie w gaz pozostałych kotłowni już w I etapie, tj. w 2000 r., z wyjątkiem ciepłowni zlokalizowanej przy ul. Złotej, o której zasilaniu docelowym zdecydują analizy ekonomiczne.
3. Przewiduje się wykorzystanie gazu do ogrzewania budownictwa mieszkaniowego na okres docelowy:
 - jednorodzinne w wysokości 106,4 GJ
 - wielorodzinne w wysokości 44,0 GJ.
4. Przewiduje się docelowo zasilanie gazem 96% mieszkań. Przyrastających odbiorców gazu, zamieszkujących budownictwo wielorodzinne przewiduje się do podłączenia do sieci n/c, natomiast nowoprojektowane budownictwo jednorodzinne – do sieci średniego ciśnienia, z wyjątkiem dogęszczenia budownictwa jednorodzinne w istniejących już osiedlach zasilanych z sieci n/c.
5. Przewiduje się likwidację sieci żeliwnej i zamianę rur na PE, a w dalszym okresie wymianę sieci stalowej na sieć z PE.
6. Projektuje się również:
 - wymianę istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej 1-go stopnia, zlokalizowanej przy ulicy Kilińskiego, ze względu na jej zły stan techniczny
 - ewentualną budowę nowej stacji redukcyjno-pomiarowej 1-go stopnia, dla zasilania centralnej ciepłowni przy ul. Złotej, oraz odcinka sieci wysokiego ciśnienia zasilającego tą stację, a także stacji redukcyjno-pomiarowej 1-go stopnia przy ulicy Świdnickiej, po rozwiązaniu kwestii opisanych w pkt 2

- zmianę lokalizacji dwóch stacji 2-go stopnia przy ul. Korczaka i Kopernika (lokalizacja tymczasowa)
 - budowę dwóch nowych stacji redukcyjno-pomiarowych 2-go stopnia, o przepustowości 1 500 nm³/h: jedną przy ulicy Wrocławskiej, drugą przy ulicy Świdnickiej.
7. Do istniejących i przewidzianych do podłączenia kotłowni, pobierających więcej niż 60 nm³/h gazu, przewiduje się budowę 7 stacji redukcyjno-pomiarowych 2-go stopnia.
Należy również wymienić sieć niskiego i średniego ciśnienia, która znajduje się w złym stanie technicznym oraz wybudować dodatkowe sieci niskiego i średniego ciśnienia dla obsługi terenów planowanej zabudowy.

3.4. Systemy gospodarki ciepłej

W drugiej połowie lat 90. dokonano kompleksowej modernizacji miejskiego systemu ciepłego miasta Dzierżoniowa, obejmującej zarówno modernizację źródeł ciepła, jak i wszystkich węzłów ciepłych oraz likwidację kotłowni lokalnych. W związku z powyższym nie planuje się dalszej modernizacji istniejącego systemu ciepłego.

1. Dopuszcza się podłączenie wszelkich potencjalnych nowych odbiorców ciepła, zlokalizowanych w obszarze miasta objętym zasięgiem miejskiego systemu ciepłowniczego – w związku z nadwyżką mocy zainstalowanej w źródłach ciepła w stosunku do potrzeb obecnych odbiorców ciepła.

3.5. Systemy gospodarki energetycznej

Przewiduje się, zgodnie z planami Zakładu Energetycznego w Wałbrzychu, następujące inwestycje z zakresu sieci i urządzeń elektroenergetycznych:

1. remont istniejących linii 110 kV – S 217, relacji Pieszycy – Świebodzice oraz – S 205, relacji Dzierżoniów – Ząbkowice
2. rozbudowę stacji 110/20 kV Uciechów w roku 2005
3. budowę linii wysokiego napięcia 400 kV, relacji Dobrzeń – Świebodzice
4. budowę linii wysokiego napięcia 110 kV, relacji Ząbkowice – Uciechów w roku 2005
5. budowę linii wysokiego napięcia 110 kV relacji Uciechów – Jagodnik w roku 2011
6. modernizację i budowę nowych linii średniego napięcia 20 kV
7. modernizację istniejących i budowę nowych linii niskiego napięcia
8. budowę stacji transformatorowych na terenach planowanego zainwestowania
9. po obu stronach linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV zachowuje się pas wolny od zabudowy 2 x 20 m, natomiast dla projektowanej linii wysokiego napięcia 400 kV – pas wolny od zabudowy 2 x 50 m.

3.6. Systemy gospodarki odpadami

Zwiększający się poziom konsumpcji, wprowadzanie do obiegu substancji o wyjątkowo długim okresie degradacji oraz postępująca urbanizacja powodują systematyczny wzrost produkowanej masy odpadów. Ich racjonalne i możliwie optymalne zagospodarowanie stanowi jeden z podstawowych problemów do rozwiązania dla władz gminy.

W celu prawidłowego rozwiązania problemu utylizacji odpadów opracowana została przez Politechnikę Wrocławską Instytut Inżynierii Ochrony Środowiska „Koncepcja zagospodarowania odpadów komunalnych w miejsko-gminnej aglomeracji Dzierżoniowsko-Świdnickiej”, której realizacja umożliwi całkowite odejście w perspektywie najbliższych lat od tradycyjnego sposobu składowania odpadów w formie zmieszanej.

W/w „Koncepcja...” zakłada między innymi utworzenie efektywnego systemu zbierania odpadów, którego podstawowymi cechami są: minimalizacja ilości odpadów poprzez segregację surowców wtórnych i wykorzystanie składników organicznych oraz kierowanie na składowisko tylko tych odpadów, które nie nadają się do dalszego wykorzystania. Nowa gospodarka odpadami wykorzystywać powinna już istniejący system zbiórki surowców wtórnych.

1. Zakłada się sukcesywne tworzenie kompleksowego systemu gospodarki odpadami.
2. W I etapie proponowana jest kontenerowa zbiórka na obszarze systemu regionalnego – odbiór i wywóz do zakładów przetwarzania, sprzedaży lub magazynowania.

3. W II etapie proponowany jest odzysk surowców wtórnych na stacji sortowania – odbiór, przetwarzanie w zakładzie utylizacji, wydzielenie do sprzedaży lub magazynowania.
4. Wywóz i transport odpadów do zakładu utylizacji zlokalizowanego (przez autorów „Koncepcji...”) w Pieszycach.
5. Dopuszcza się usytuowanie poszczególnych obiektów gospodarki odpadami na terenach wskazanych w „Studium...” pod funkcję przemysłową.
6. Odpady balastowe – wywóz transportem kontenerowym (z lokalną stacją przeładunkową, zlokalizowaną na terenie zakładu utylizacji w Pieszycach lub na terenach przeznaczonych w „Studium...” pod funkcję przemysłową) do składowisk odpadów „Gilów”, „Krzczonów”, „Sulisławice” lub w inne miejsce, wymagające rekultywacji materiałem mineralnym.
7. Lokalizacja kompostowni na nowym składowisku (*na terenie gminy Dzierżoniów, w gminie ościennej*) lub na terenie oczyszczalni ścieków w Bielawie.
8. Segregacja odpadów może odbywać się również w stacji sortowania, usytuowanej na terenie składowiska odpadów, lub na terenach wskazanych w „Studium...” pod funkcję przemysłową.
9. Lokalizacja poszczególnych obiektów gospodarki odpadami wynikać powinna z przyjętego do realizacji systemu utylizacji.
10. Przygotowując program gospodarki odpadami należy przeanalizować możliwość współdziałania kilku sąsiednich gmin we wspólnym rozwiązaniu tego problemu.

4. NARZĘDZIA REALIZACJI USTALEŃ STUDIUM

4.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, sporządzane ze względu na przepisy szczególne

Na obszarze miasta nie występują okoliczności, z których wynika obowiązek sporządzania takich planów.

4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, proponowane do sporządzenia ze względu na szczególne uwarunkowania

Do objęcia takimi planami proponuje się wszystkie jednostki terenowe, określone na rysunku studium jako:

1. UC – obszary centralne
2. Z – tereny zieleni urządzonej (zespół parkowy przy wylocie w kierunku Świdnicy)
3. Przestrzeń rolnicza z zakazem wprowadzania zabudowy.
4. Podstawowy układ drogowy.

Podstawowym zadaniem powyższych planów będzie zabezpieczenie najcenniejszych terenów przed ekspansją niepożądanego zagospodarowania i chaotycznej zabudowy, a tym samym zabezpieczenie rezerw dla przewidzianych, docelowych form zagospodarowania.

5. WNIOSKI DO PROGRAMÓW ZADAŃ RZĄDOWYCH ORAZ OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH WYŻSZEGO RZĘDU

1. Realizacja podstawowego układu komunikacyjnego, ze szczególnym uwzględnieniem:
 - a) obwodnicy dzierżoniowskiej
 - b) trasy średnicowej (przedłużenie ul. Piastowskiej do ul. Wojska Polskiego przy skrzyżowaniu z ul. Staszica)
 - c) nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 383 od ul. Złotej do ul. Kilińskiego.
2. Realizacja kompleksowego systemu przeciwpowodziowego, w tym budowa polderu w Dzierżoniowie, suchego zbiornika na Brzęczyku lub temu podobnych.
3. Realizacja systemu małej retencji na obszarze sowiogórskim.
4. Zorganizowanie nowoczesnego, regionalnego systemu zbierania oraz unieszkodliwiania lub utylizacji odpadów przemysłowych i niebezpiecznych.

ZAŁĄCZNIK NR 1

A. WYKAZ ZABYTEKÓW ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA

Pierścień zewnętrznych murów obronnych, XIV-XV, poł. XVII, XVIII, XX, wpis do rejestru zabytków dn. 22.11.1956 pod nr 348

Pierścień wewnętrznych murów obronnych, XIV-XV, poł. XVII, XVIII, XX, wpis do rejestru zabytków dn. 22.11.1956 pod nr 348

ul. Batalionów Chłopskich

Dom mieszkalny, nr 3, k. XIX

Dom mieszkalny, nr 5, 1 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 7, ok. poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 9, 2 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 20, k. XIX

Willa, nr 22, pocz. XX

ul. Bohaterów Getta

Kamienica, nr 2, 2 poł. XIX

Kamienica, nr 4, 2 poł. XIX, XX

Kamienica, nr 6, 2 poł. XIX

ul. Cicha

Szpital, nr 10, 2 poł. XIX

ul. Garncarska

Zespół poklasztorny augustianów:

a) kościół p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP, XIV, 1713, 1845, wpisany do rejestru zabytków dn. 13.08.1965 pod nr 1343

b) klasztor augustianów, nr 16, XVIII, XIX, wpisany do rejestru zabytków dn. 03.05.1984 pod nr 992/Wł

Szkoła, obecnie liceum, nr 1, 4 ćw. XIX

Dom mieszkalny, nr 2, ok. poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 9, 1 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 11, 1 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 12, pocz. XX

ul. Kilińskiego

Dom mieszkalny, ob. przychodnia lekarska, nr 11, 3 ćw. XIX

Dom mieszkalny, nr 18, k. XIX

Willa, nr 19, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 39, pocz. XX

Budynek szkoły zawodowej zakładów Silesiana, nr 14, lata 20-30-te XX

Zespół fabryki, nr 25:

a) pałacyk fabrykanta, ob. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji, k. XIX

b) dom mieszkalny, ob. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji, 3 ćw. XIX

c) dom administracji fabryki, 3 ćw. XIX

d) dom mieszkalno-przemysłowy, 3 ćw. XIX

ul. Klasztorna

Dom mieszkalny, nr 7, 1 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 1, poł. XIX, XX

Dom mieszkalny, nr 3, ok. poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 5, ok. poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 6, poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 8, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 10, XVIII/XIX

Dom mieszkalny, nr 12, XVIII/XX, wpis do rejestru zabytków dn. 22.05.76 pod nr 630/Wł

ul. Kościelna

Kościół par. p.w. św. Jerzego, k. XII, 2 poł. XIV/XVI, p. XIX, wpis do rejestru zabytków dn. 03.03.1960 pod nr 655

Kamienica, nr 2, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 11, 2 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 12, 2 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 13, 2 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 14, XVIII, k. XIX

Dom mieszkalny, nr 15, 2 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 17, 2 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 18, 2 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 19, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 21, k. XIX

Dom mieszkalny, nr 22, 2 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 24, 2 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 26, 2 poł. XVIII, XX

Dom mieszkalny, nr 32, 4 ćw. XIX

Dom mieszkalny, nr 34, poł. XIX

ul. Kościuszki

Dom mieszkalny, nr 2, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 5, k. XIX

Dom mieszkalny, nr 7, k. XIX

ul. Miernicza

Willa, ob. przedszkole, nr 2, ok. 1910, wpis do rejestru zabytków dn. 25.01.1985 pod nr 1147/Wł

ul. Nowowiejska

Kościół parafialny Chrystusa Króla (dawna karczma), nr 74, XIX, 1923 -1925

Dom mieszkalny, nr 2, 4 ćw. XIX

Dom mieszkalny, nr 7, 2 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 20, 1 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 44, XVIII/XIX

Rynek

Zespół ratuszowy:

a) nowy ratusz, nr 1 i 16, 1872-1875, XX, wpis do rejestru zabytków dn. 20.12.1976 pod nr 646/Wł

b) wieża ratuszowa, XIV, XVI, 1616, wpis do rejestru zabytków dn. 20.12.1976 pod nr 646/Wł

c) sukiennice, pocz. XVI, 2 poł. XIX, wpis do rejestru zabytków dn. 03.03.1960 pod nr 650

Dom mieszkalny, nr 3, XVIII, XIX, lata 70-te XX, wpis do rej. zabytków dn. 13.05.1965 pod nr 1350

Dom mieszkalny (trzy budynki), XVIII, 1 poł. XIX, lata 70-te XX, wpis do rejestru zabytków dn. 13.05.1965 pod nr 1351

Dom mieszkalny (dwa budynki), nr 7, XVIII/XIX, lata 70-te XX, wpis do rejestru zabytków dn. 22.05.1976 pod nr 632/Wł

Dom mieszkalny, nr 9, poł. XIX, wpis do rejestru zabytków dn. 22.05.1976 pod nr 632/Wł

Dom mieszkalny (trzy budynki), nr 11, XVIII/XIX, lata 70-te XX, wpis do rejestru zabytków dn. 22.05.1976 pod nr 633

Dom mieszkalny, nr 17, XVIII, XIX/XX, wpis do rejestru zabytków dn. 13.08.1965 pod nr 1352

Dom mieszkalny, nr 18, XIX, XX, wpis do rejestru zabytków dn. 22.05.1976 pod nr 634/Wł

Dom mieszkalny, nr 19, XVIII, XIX, wpis do rejestru zabytków dn. 22.05.1976 pod nr 634/Wł

Kamienica, nr 20, 2 poł. XIX, wpis do rejestru zabytków dn. 03.07.1986 pod nr 1193/Wł

Dom mieszkalny, nr 21, XVIII, XIX/XX, wpis do rejestru zabytków dn. 22.05.1976 pod nr 635/Wł

Kamienica, nr 22, XVIII, 2 poł. XIX, wpis do rejestru zabytków dn. 03.07.1986 pod nr 1192/Wł

Dom mieszkalny, nr 23, ok. 1800, pocz. XX, wpis do rejestru zabytków dn. 13.08.1965 pod nr 1353
 Kamienica, nr 24, XVIII, XIX, XX, wpis do rejestru zabytków dn. 13.08.1965 pod nr 1353
 Kamienica, nr 25, 2 poł. XIX, wpis do rejestru zabytków dn. 03.07.1986 pod nr 1191/Wł
 Kamienica, nr 26, 2 poł. XIX, XX, wpis do rejestru zabytków dn. 03.07.1986 pod nr 1190/Wł
 Kamienica, nr 27, pocz. XX, wpis do rejestru zabytków dn. 03.07.1986 pod nr 1188/Wł
 Dom mieszkalny, nr 28, XVIII, XIX/XX, wpis do rejestru zabytków dn. 22.05.1976 pod nr 636/Wł
 Dom mieszkalny, nr 29, XVIII, XIX/XX, wpis do rejestru zabytków dn. 22.05.1976 pod nr 636/Wł
 Dom mieszkalny, nr 30, XVIII, XIX/XX, wpis do rejestru zabytków dn. 22.05.1976 pod nr 636/Wł
 Kamienica, nr 32, XVIII, 1905, wpis do rejestru zabytków dn. 03.07.1986 pod nr 1189/Wł
 Dom mieszkalny, nr 33, XVIII, XIX, 1870-1883, wpis do rejestru zabytków 22.05.1976 pod nr 668/Wł
 Dom mieszkalny, nr 34, pocz. XX, lata 80-te XX, wpis do rej. zabytków dn. 13.08.1965 pod nr 1355
 Dom mieszkalny, nr 35, 4 ćw. XIX, wpis do rejestru zabytków dn. 25.05.1977 pod nr 668/Wł
 Dom mieszkalny (trzy budynki, w tym dwa od strony ul. Świdnickiej), nr 36, 4 ćw. XIX, pocz. XX, wpis do rejestru zabytków dn. 25.05.1977
 Dom mieszkalny, nr 37, XIX, wpis do rejestru zabytków dn. 22.05.1976 pod nr 638/Wł
 Kamienica, nr 38, 1 poł. XIX/XX
 Dom mieszkalny, dawniej Sadebecków, nr 39, 2 poł. XVIII, XIX, wpis do rejestru zabytków dn. 22.05.1976 pod nr 639/Wł
 Kamienica, nr 51, XVIII, XIX, XX, wpis do rejestru zabytków dn. 03.07.1986 pod nr 1196/Wł
 Kamienica, nr 52, XIX/XX
 Kamienica, nr 53, XIX/XX
 Kamienica, nr 54, XIX/XX, wpis do rejestru zabytków dn. 03.07.1986 pod nr 1195/Wł
 Kamienica, ob. Sąd Rejonowy, nr 55, XIX/XX wpis do rej. zabytków dn. 03.07.1986 pod nr 1194/Wł
ul. Świdnicka
 Kościół cmentarny, ob. pomocniczy p.w. św. Trójcy, XV, 1831, 2 poł. XIX, wpis do rejestru zabytków dn. 6.07.1964 pod nr 1116
 Kościół ewangelicki p.w. Marii Matki Kościoła, 1795-1798, wpis do rejestru zabytków dn. 3.03.1960 pod nr 654
 Dom mieszkalny, nr 1, 2 poł. XIX, XX
 Dom mieszkalny, nr 3, pocz. XIX
 Dom mieszkalny, nr 4, XVIII, XIX
 Dom mieszkalny, nr 5, ok. poł. XIX, XX
 Dom mieszkalny, nr 6, pocz. XX
 Dom mieszkalny, nr 7, XVIII, poł. XIX
 Dom mieszkalny, nr 8, pocz. XX
 Dom mieszkalny, nr 9, 2 poł. XIX
 Dom mieszkalny, nr 10, k. XIX
 Dom mieszkalny, nr 11, 2 poł. XIX
 Dom mieszkalny, nr 12, 1 poł. XIX
 Dom mieszkalny, nr 14, ok. poł. XIX
 Dom mieszkalny, nr 15, ok. poł. XIX
 Dom mieszkalny, nr 16, poł. XIX
 Dom mieszkalny, nr 17, ok. poł. XIX
 Dom mieszkalny, nr 19, 2 poł. XIX
 Dom mieszkalny, nr 21, 1903
 Dom mieszkalny, nr 23, 2 poł. XIX
 Willa, nr 26, pocz. XX
 Willa, obecnie PKO, nr 27, poł. XIX
 Willa, nr 30, pocz. XX
 a) oficyna, nr 30 a, pocz. XX
 Willa, nr 31, 1875

Willa, obecnie przychodnia, nr 33, 2 poł. XIX

Willa, nr 35, 2 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 37, k. XIX

Dom mieszkalny, nr 39, k. XIX

Dom mieszkalny, nr 40, pocz. XX

Willa, nr 41, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 42, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 43, 1904

Dom mieszkalny, nr 44, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 45, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 46, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 48, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 50, pocz. XX

ul. Wiejska

Dom mieszkalny, nr 4, k. XVIII, XIX

Dom mieszkalny, nr 6, 4 ćw. XIX

ul. Wrocławska

Dom mieszkalny, nr 5, 2 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 7, ok. poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 9, 2 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 13, 2 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 14, 2 poł. XIX, XX

Dom mieszkalny, nr 15, 2 poł. XIX, XX

Dom mieszkalny, nr 16, 2 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 18, XVIII, 2 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 21, 2 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 22, 1 poł. XIX, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 23, 2 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 24, ok. 1905

Dom mieszkalny, nr 25, 2 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 27, 1 poł. XIX, XX

Dom mieszkalny, nr 29, ok. poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 30, 1 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 33, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 35, XIX/XX

Dom mieszkalny, nr 37, 1902

Dom mieszkalny, nr 39, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 43, poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 45, poł. XIX

ul. Ząbkowicka

Dom mieszkalny, nr 2, k. XVIII, XIX/XX, wpis do rejestru zabytków dn. 25.05.1976 pod nr 640/Wł

Dom mieszkalny, nr 3, 2 poł. XIX, XX, wpis do rejestru zabytków dn. 25.05.1976 pod nr 640/Wł

Dom mieszkalny, nr 4, poł. XVIII, wpis do rejestru zabytków dn. 25.05.1976 pod nr 640/Wł

Dom mieszkalny, nr 5, 2 poł. XIX, XX, wpis do rejestru zabytków dn. 25.05.1976 pod nr 640/Wł

Dom mieszkalny, nr 6, 2 poł. XVIII, przebudowa XX, wpis do rej.estru zabytków dn. 25.05.1976 pod nr 640/Wł

Dom mieszkalny, nr 8, 2 poł. XVIII, XIX, wpis do rejestru zabytków dn. 25.05.1976 pod nr 640/Wł

Dom mieszkalny, nr 10, pocz. XIX, XIX/XX, wpis do rejestru zabytków dn. 25.05.1976 pod nr 640/Wł

Dom mieszkalny, nr 12, poł. XIX, wpis do rejestru zabytków dn. 25.05.1976 pod nr 640/Wł

Dom mieszkalny, nr 13, 1 poł. XIX, wpis do rejestru zabytków dn. 25.05.1976 pod nr 640/Wł

Dom mieszkalny, nr 14, XVIII, przebudowa k. XIX, wpis do rejestru zabytków dn. 25.05.1976 pod nr 640/Wł

Dom mieszkalny, nr 15, 2 poł. XIX, XX, wpis do rejestru zabytków dn. 25.05.1976 pod nr 640/Wł

Dom mieszkalny, nr 16, poł. XVIII, XIX, wpis do rejestru zabytków dn. 25.05.1976 pod nr 640/Wł

Dom mieszkalny, nr 17, pocz. XIX, wpis do rejestru zabytków dn. 25.05.1976 pod nr 640/Wł

Dom mieszkalny, nr 18, 2 poł. XVIII, XIX, wpis do rejestru zabytków dn. 25.05.1976 pod nr 640/Wł

Dom mieszkalny, nr 19, 1 poł. XIX, wpis do rejestru zabytków dn. 25.05.1976 pod nr 640/Wł

Dom mieszkalny, nr 20, pocz. XIX, XIX/XX, wpis do rejestru zabytków dn. 25.05.1976 pod nr 640/Wł

Dom mieszkalny, nr 21, 1 poł. XIX, wpis do rejestru zabytków dn. 25.05.1976 pod nr 640/Wł

Dom mieszkalny, nr 22, pocz. XIX, XIX/XX, wpis do rejestru zabytków dn. 25.05.1976 pod nr 640/Wł

Dom mieszkalny, nr 23, 2 poł. XIX, wpis do rejestru zabytków dn. 25.05.1976 pod nr 640/Wł

Dom mieszkalny, nr 24, pocz. XIX, XIX/XX, wpis do rejestru zabytków dn. 25.05.1976 pod nr 640/Wł

Dom mieszkalny, nr 25, pocz. XIX, XIX/XX, wpis do rejestru zabytków dn. 25.05.1976 pod nr 640/Wł

Dom mieszkalny, nr 26, pocz. XIX, XIX/XX, wpis do rejestru zabytków dn. 25.05.1976 pod nr 640/Wł

Dom mieszkalny, nr 28, ok. poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 29, ok. 2 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 30, pocz. XIX

Dom mieszkalny, nr 31, k. XVIII, XIX/XX

Dom mieszkalny, nr 32, XVIII/XIX

Dom mieszkalny, nr 33, pocz. XIX, XIX/XX

Dom mieszkalny, nr 34, XVIII, XIX

Dom mieszkalny, nr 35, pocz. XIX, XIX/XX

Dom mieszkalny, nr 36, pocz. XIX, XIX/XX

Dom mieszkalny, nr 38, 1 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 39, 2 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 40, 1 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 42, 2 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 45, 2 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 47, 1852

Dom mieszkalny, nr 49, 1835

Dom mieszkalny, nr 51, 2 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 52, 2 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 54, 2 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 56, poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 57, poł. XIX, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 58, 2 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 64, 2 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 65, 2 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 68, pocz. XX

Wieża ciśnień, ul. Okrzei, 1884

Wieża ciśnień, planty od strony ulicy Pocztowej, ok. 1920

Most, pocz. XX

B. WYKAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

Obszar AZP 87-25	21. znalezisko luźne
1. ślad osadnictwa	Stanowisko nr 10/13
Stanowisko nr 12/15	22. znalezisko luźne, kultura łużycka
Obszar AZP 88-25	Stanowisko nr 11/14
2. osada ? kultura łużycka	23. znalezisko luźne
Stanowisko nr 2/5	Stanowisko nr 19/37
3. ślad osadnictwa	24. ?
ślad osadnictwa	Stanowisko nr 18/39
ślad osadnictwa	25. skarb
ślad osadnictwa	Stanowisko nr 17/35
ślad osadnictwa	26. znalezisko luźne, kultura łużycka
osada	Stanowisko nr 15/33
Stanowisko nr 36/54	27. znalezisko luźne
4. garncarnia	Stanowisko nr 14/32
Stanowisko nr 1/4	28. ?
5. zamek	Stanowisko nr 13/31
Stanowisko nr 21/39	29. osada ?
6. osadnictwo miejskie	Stanowisko nr 16/34
Stanowisko nr 22/40	30. ślad osadnictwa
7. osadnictwo miejskie	Stanowisko nr 29/47
Stanowisko nr 23/41	31. ślad osadnictwa
8. osada ?	Stanowisko nr 28/46
Stanowisko nr 3/6	32. osada
9. zamek	Stanowisko nr 27/45
Stanowisko nr 20/38	Obszar AZP 88-24
10. ślad osadnictwa	33. ślad osadnictwa
ślad osadnictwa	Stanowisko nr 12/21
Stanowisko nr 33/51	Obszar AZP 88-25
11. osada ?	34. znalezisko luźne
Stanowisko nr 32/50	Stanowisko nr 4/7
12. ślad osadnictwa	35. ślad osadnictwa
Stanowisko nr 30/48	Stanowisko nr 26/44
13. ślad osadnictwa	36. ślad osadnictwa
Stanowisko nr 31/49	Stanowisko nr 25/43
14. ślad osadnictwa	skarb
ślad osadnictwa	stanowisko bez numeru
Stanowisko nr 34/52	
15. ślad osadnictwa	
Stanowisko nr 35/53	
16. znalezisko luźne	
Stanowisko nr 5/8	
17. znalezisko luźne	
Stanowisko nr 6/9	
18. znalezisko luźne	
Stanowisko nr 7/10	
19. znalezisko luźne	
Stanowisko nr 8/11	
20. znalezisko luźne	
Stanowisko nr 9/12	

C. STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

Wyznaczono następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, która obejmuje obszar staromiejski w Dzierżoniowie, pokrywający się z granicami historycznego miasta, które wyznaczają ulice Tylna i Przedmieście; w ramach tej strefy znalazły się:
 - kościół parafialny p.w. św. Jerzego przy ulicy Kościelnej,
 - kościół cmentarny p.w. Św. Trójcy,
 - kościół ewangelicki p.w. Marii Matki Kościoła przy ulicy Świdnickiej,
 - zespół poklasztorny augustianów przy ulicy Garncarskiej,
 - kaplica grobowa Sadebecków,
 - pierścień zewnętrzny i wewnętrzny fortyfikacji miejskich,
 - zespół ratuszowy wraz z zabudową rynku,
 - zabudowa mieszkalna przy ulicy Ząbkowickiej (od nr 2 do nr 28);
- strefę „B” ochrony konserwatorskiej jako otulinę dla strefy „A”;
- strefę „OW” – obserwacji archeologicznej dla miejscowości o średniowiecznej metryce.

zmiana wprowadzona
uchwałą nr VI/32/07
Rady Miejskiej Dzierżoniowa
z dnia 29 stycznia 2007 r.

III. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA DZIERŻONIÓW

SPIS TREŚCI:

WSTĘP

IA. UWARUNKOWANIA ROZWOJU

1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU
2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY
3. STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
5. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ICH ZDROWIA
6. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA
7. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY
8. STAN PRAWNY GRUNTÓW
9. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
10. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ EKOLOGICZNYCH
11. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ŹŁÓŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH
12. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
13. STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO – ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI
14. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH
15. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY – PODSUMOWANIE

IIA. KIERUNKI ROZWOJU

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW
 - 1.1. ZASADY OGÓLNE DLA ROZWOJU POSZCZEGÓLNYCH FUNKCJI PRZY ZACHOWANIU WYMOGÓW ŁADU PRZESTRZENNEGO DLA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ (ZASADY OGÓLNE DLA CAŁEGO TERENU PRZYJĘTO W ROZDZIALE II KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, PKT.2.1. OGÓLNE ZASADY ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA)
 2. OKREŚLENIE KATEGORII TERENÓW ORAZ KIERUNKÓW I WSKAŹNIKÓW DOTYCZĄCYCH ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ
 3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
 - 3.1. GŁÓWNE DZIAŁANIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
 4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
 - 4.1. STREFA „A” – OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 4.2. OCHRONA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH – STREFA „OW” OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
 - 4.3. STREFY OCHRONY ZABYTKOWYCH UKŁADÓW ZIELENI KSZTAŁTOWANEJ – PARKI, CMENTARZE, ALEJE
 - 4.4. REJESTR ZABYTKÓW ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
 - 4.5. WYKAZ ZABYTKÓW ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
 5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM NA TERENIE OBJĘTYM ZMIANĄ
 - 6.1. INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 - 6.2. INWESTYCJE Z ZAKRESU URZĄDZANIA TERENÓW SPORTU I REKREACJI ORAZ TERENÓW ZIELENI URZĄDZONEJ NA TERENIE OBJĘTYM ZMIANĄ
 7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM
 8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH OBJĘTYCH ZMIANĄ
 9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE
 10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
 11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH
 12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY
 13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH
 14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI
 15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH
 16. INNE OBSZARY PROBLEMOWE, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE

IIIA. POZOSTAŁE USTALENIA

WSTĘP

Niniejsza zmiana studium została podyktowana zarówno zmianami w zakresie prawodawstwa jak i aktualnymi, faktycznymi potrzebami miasta Dzierżoniowa w zakresie udostępniania nowych terenów inwestycyjnych. Zmiana dotyczy niewielkiego fragmentu terenu w granicach administracyjnych miasta, dla wprowadzenia dodatkowych terenów skoncentrowanej działalności gospodarczej na terenach przewidzianych w obowiązującym studium na cele gospodarki rolnej. Jednak w związku z tym, że obowiązujące Studium... opracowano pod rządami ustawy z 1994 roku, dodatkowo uporządkowano i uzupełniono jego zapisy zgodnie z wymogami aktualnie obowiązującej ustawy z 27 marca 2003 roku.

Przedmiotowa zmiana obejmuje obszar w wyznaczonych Uchwałą Nr L III / 367 / 06 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 27 lutego 2006 roku

Studium... opracowane przez zespół INTERARCH Biura Badawczo Rozwojowego Sp. z o.o. jak na opracowanie sporządzone zgodnie z wymogami poprzedniej ustawy jest niezwykle obszerne i ujmuje niemal wszystkie treści wymagane aktualnymi przepisami.

W poniższym opracowaniu ograniczono się zatem do przeredagowania treści Syntezy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miejskiej Dzierżoniów przyjętej Uchwałą Nr XLV / 298 / 01 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 29 stycznia 2001 roku, zgodnie z art.10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

IA. UWARUNKOWANIA ROZWOJU

1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU

W całości opisane w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* w punktach:

7. *Infrastruktura techniczna*

8. *Komunikacja*

9. *Układ osadniczy oraz struktura funkcjonalno – przestrzenna i własnościowa*

Ze względu na niewielki, zaledwie pięcioletni przedział czasowy pomiędzy obydwoma opracowaniami, uwarunkowania zawarte w powyższych rozdziałach pozostają aktualne. Jedynie inwestycje lokowane w Wałbrzyskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej – Podstrefa Dzierżoniów i realizowane obecnie na terenach przyległych do obszaru opracowania niniejszej zmiany, w znaczący sposób zwiększają presję na udostępnienie nowych powiązanych ze strefą terenów i w decydujący sposób wpływają na przyspieszenie tempa zagospodarowania wolnych od zainwestowania gruntów dotychczas użytkowanych rolniczo.

2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY

Zagadnienia z zakresu stanu ładu przestrzennego ujęto przede wszystkim w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* w punktach:

1. *Środowisko przyrodnicze*

2. *Środowisko kulturowe*

9. *Układ osadniczy oraz struktura funkcjonalno – przestrzenna i własnościowa*

W ciągu pięciu lat obowiązywania Studium nie stwierdza się istotnych zmian z zakresu stanu ładu przestrzennego.

3. STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Szczegółowe i wyczerpujące ujęcie tematu przedstawiono w Studium... w rozdziale I punkt 1. *Środowisko przyrodnicze*. Przedmiotowa zmiana dla wyznaczonej części obszaru miasta ogranicza ogólna powierzchnię użytków rolnych, w całości przeznaczając areał na cele inwestycyjne.

4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Szczegółowe i wyczerpujące ujęcie tematu przedstawiono w Studium... w rozdziale I punkt 2. *Środowisko kulturowe*.

5. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ICH ZDROWIA

Zagadnienia z powyższego zakresu Studium... ujmuje w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* w punktach:

3. *Demografia*

4. *Mieszkalnictwo*

5. *Usługi publiczne (infrastruktura społeczna)*

6. *Gospodarka – baza ekonomiczna miast*

Obszar objęty zmianą Studium... uzupełnia przestrzennie postulaty zawarte w p-cie 6.13. poprzez wyznaczenie niezbędnych terenów dla dynamicznie rozwijających się nowych podmiotów działalności gospodarczej. Uwarunkowania zatem zachowują swą zasadniczą aktualność.

6. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia na terenie miasta to głównie:

- zagrożenie spowodowane wzmożonym ruchem komunikacyjnym
- zagrożenie przestępczością,
- potencjalne zagrożenie wystąpienia wód,

które to elementy nie odnoszą się bezpośrednio do kształtowania układu przestrzennego miasta. Dokument podstawowy, jakim jest Studium... zawiera niezbędne rozwiązania zmierzające do zapewnienia pozytywnych zmian w bezpieczeństwie komunikacyjnym poprzez planowane modernizacje, rozbudowy i przebudowy układu komunikacyjnego.

Ewentualne zagrożenia powodziowe natomiast nie dotyczą obszaru objętego zmianą, dla pozostałego obszaru rozpoznane i ujęte są w rozdziale I. pkt 1 środowisko przyrodnicze, ppkt 8. Wody powierzchniowe.

7. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

W syntetyczne ujęcie powyższego zagadnienia zebrano we *Wprowadzeniu* w pkt. *Cele studium*. Szczegółowe rozpoznanie uwarunkowań i potrzeb obejmuje rozdział I. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, przy czym krótki okres funkcjonowania przedmiotowego dokumentu oraz dokonana analiza jego aktualności nie uprawnia do formułowania zmian w zakresie, którego dotyczy niniejszy punkt.

8. STAN PRAWNY GRUNTÓW

Stan prawny gruntów na rok 2000 przedstawia Studium w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt 9 Struktura własnościowa* i zasadniczo nie uległ zmianom.

9. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Zostały wymienione w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt. 1 Środowisko przyrodnicze*

Na podstawie zgromadzonych materiałów dla terenu miasta Dzierżoniów służących opracowaniu inwentaryzacji przyrodniczej, wykonywanej na zlecenie Wojewody Dolnośląskiego, nie stwierdza się w obszarze objętym zmianą „Studium...” obecności obszarów wytypowanych do objęcia szczególną ochroną, o której mowa w ustawie o ochronie przyrody.

10. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

Na terenie opracowania nie występują naturalne zagrożenia geologiczne.

11. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH;

Na terenie opracowania nie występują udokumentowane złoża kopalin, zasoby wodne w sposób szczegółowy opisano w Studium... w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt. 1 Środowisko przyrodnicze ppkt. 5. warunki hydrologiczne.*

12. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują tereny górnicze.

13. STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI

Zagadnienia z powyższego zakresu zostały ujęte w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* w punktach:

7. *Infrastruktura techniczna*

8. *Komunikacja*

14. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.

Wojewoda Dolnośląski stwierdził, że brak jest programów zawierających zadania rządowe, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym w granicach niniejszego opracowania.

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego (opublikowanym w Dz. U. W. Doln. Nr 4, poz.100 z dnia 20 stycznia 2003 roku), dla obszaru miasta Dzierżoniów wprowadzono przebudowę i modernizację układu komunikacyjnego należąca do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Zasadnicze zmiany dotyczą docelowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 382 na kierunku Stanowice – Paczków oraz części drogi wojewódzkiej nr 384 wraz ze zmianą przebiegu pozostałych dróg publicznych z nią krzyżujących, które zasadniczo zgodne są rysunkiem obowiązującego „Studium...” Przedmiotowe zamierzenie zostało zapisane w Wieloletnim Programie Inwestycyjnym dla Województwa Dolnośląskiego.

Dla obszaru objętego niniejszą zmianą nie stwierdzono potrzeby uwzględniania zadań publicznych o charakterze ponadlokalnym.

16. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY – PODSUMOWANIE

Uwarunkowania rozwoju miasta ujęte w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* wraz ze zmianami wprowadzonymi dla części północno – zachodniej miasta, wynikają właśnie z potrzeb mieszkańców miasta oraz możliwości jakie daje istniejący stan zagospodarowania przestrzennego wraz z uwzględnieniem wymagań przyrodniczych, środowiskowych czy kulturowych. Opisane w tym rozdziale elementy wpływające na możliwości dalszego zrównoważonego rozwoju są w dalszym ciągu aktualne i mimo zmian w otoczeniu prawnym nie wymagają przeprowadzenia pełnej procedury zmiany Studium.

IIA. KIERUNKI ROZWOJU

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

1.1. Zasady ogólne dla rozwoju poszczególnych funkcji przy zachowaniu wymogów ładu przestrzennego dla terenu objętego zmianą

(zasady ogólne dla całego terenu przyjęto w rozdziale II Kierunki zagospodarowania przestrzennego, pkt. 2. Układ osadniczy i struktura funkcjonalno - przestrzenna ppkt 1. Ogólne zasady rozwoju i zagospodarowania)

W wyniku przeprowadzonych analiz dotyczących uwarunkowań środowiska przyrodniczego i kulturowego, dotychczasowego zainwestowania i stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej ustalono główne kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego zmianą.

Jako pożądaný generalny kierunek zmiany w strukturze przestrzennej części gminy, objętej niniejszą zmianą, należy wymienić:

- na obszarze wyznacza się tereny o jednorodnej funkcji dominującej
- działalność inwestycyjną należy prowadzić uwzględniając istniejące związki przestrzenne i urbanistyczne.
- ustala się potrzebę wprowadzenia w nowych układach urbanistycznych przestrzeni ogólnodostępnych, zieleni urządzonej-wysokiej i niskiej oraz ścieżek dla pieszych.
- preferuje się rozplanowanie podmiotów z uwzględnieniem poszanowania walorów krajobrazowych, unikania lokowania zabudowy wysokiej,

W celu spełnienia wymogów ładu przestrzennego w obrębie objętym opracowaniem należałoby przede wszystkim sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zainwestowania, w którym należałoby wprowadzić następujące ustalenia ogólne:

- konieczność dostosowania nowej zabudowy do ukształtowanego przemysłowego charakteru występującego na przyległych terenach zainwestowania,
- zaleca się stosowanie prostych wydłużonych brył budynków, dachów płaskich bądź z niewielkimi spadkami (10 - 15⁰), wysokości obiektów nie przekraczające w najwyższym punkcie dachu 15,0 m.
- sytuowanie obiektów winno uwzględniać zasadnicze kierunki układu komunikacyjnego, należy dążyć do lokalizowania zabudowy w sposób równoległy i prostopadły do frontowych granic poszczególnych nieruchomości,
- podziały nieruchomości zaleca się dokonywać z uwzględnieniem w miarę możliwości kątów prostych (90⁰) z tolerancją $\pm 5^0$,
- wyposażenie obszaru w niezbędne drogi wewnętrzne spełniające w zakresie parametrów wymogi dróg dojazdowych.

Na rysunku zmiany Studium określono lokalizację oraz kategorie terenów o dominującej funkcji. Oznacza to możliwość wprowadzania na danym terenie funkcji uzupełniających, nie kolidujących z funkcją dominującą, nie zmieniających generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków

środowiska przyrodniczego i kulturowego. Granice terenów z określoną dominującą funkcją, określone na rysunku Studium, należy traktować jako orientacyjne. Ich uściślenie zostanie dokonane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w oparciu o aktualne granice władania, zainwestowania lub naturalne granice terenów.

2. OKREŚLENIE KATEGORII TERENÓW ORAZ KIERUNKÓW I WSKAŹNIKÓW DOTYCZĄCYCH ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ;

PP - jak w rozdziale II Studium... *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, pkt. 2.2. *Szczegółowe zasady zagospodarowania* ppkt. 11. *Tereny skoncentrowanej działalności gospodarczej i zaplecza technicznego miasta*

Na obszarze objętym zmianą występują tereny wyłączone spod zabudowy, nie stanowią jednakże rolniczej przestrzeni produkcyjnej, tworzą system pasów ochronnych i technologicznych związanych z istniejącą i projektowaną infrastrukturą techniczną przesyłową. Całość zagadnienia dla terenu miasta zawarta jest w rozdziale II *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* pkt.2 *Układ osadniczy i struktura funkcjonalno-przestrzenna*.

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

3.1. Główne działania w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:

- Wody deszczowe winny być kierowane do wód powierzchniowych poprzez zorganizowane systemy kanałów lub rowów, tworzonych wyłącznie dla terenów utwardzonych. W tych przypadkach konieczne jest stosowanie u źródła powstawania ścieków urządzeń mających za zadanie wstępne ich podczyszczanie. Ścieki deszczowe z innych terenów powinny być przechwytywane przez zorganizowaną retencję powierzchniową.

Całość zamierzeń inwestycyjnych, niezależnie od ich charakteru i funkcji winna być realizowana na następujących warunkach:

- kierowanie wytwarzanych przez przyszłe podmioty ścieków do systemów kanalizacyjnych, należy wykluczyć tzw. rozwiązania tymczasowe,
- stosowanie we wznoszonych obiektach systemów grzewczych opartych wyłącznie o inne paliwa niż węgiel a urządzenia stosowane w ciepłownictwie winny charakteryzować się wysoką sprawnością w zakresie ograniczania emisji substancji szkodliwych do atmosfery,
- zapewnienie wyposażenia podmiotów w miejsca i urządzenia do czasowego gromadzenia odpadów, które zagwarantują ochronę terenu przed ich wpływem, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.

4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ;

4.1. Ogólne wytyczne prowadzenia działalności inwestycyjnej w aspekcie wymagań

konserwatorskich

Na terenie objętym zmianą „Studium...” nie występują żadne ze stref ochrony konserwatorskiej, krajobrazu i ekspozycji oraz archeologicznej.

Każda działalność inwestycyjna winna uwzględniać wymogi ogólne, które obowiązują dla terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne, mówiące o tym, że wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty użytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej.

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ;

Zostały przedstawione w rozdziale II Studium... *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* w pkt. 1 i 3. Zmiana Studium dla wyodrębnionego obszaru w żadnym stopniu nie zmienia i nie dezaktualizuje zawartych tam ustaleń. Na obszarze objętym zmianą przewiduje się realizację linii elektroenergetycznych najwyższych napięć (220 i 400 kV na kierunku Świebodzice – Dobrzeń), których przebieg określono na rysunku Studium... wraz z określeniem pasów technologicznych o szerokości 70 m (po 35 m w obydwu kierunkach), dla których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów szczególnych. Zachowuje się także przebieg gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia wraz ze strefą ochronną, wyłączoną z zabudowy kubaturowej, o szerokości 50,0 m (w obydwu kierunkach po 25 m)

6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM NA TERENIE OBJĘTYM ZMIANĄ

6.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:

- rozbudowa kanalizacji sanitarnej,
- rozbudowa sieci wodociągowej,
- budowa sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
- budowa i rozbudowa sieci i urządzeń dystrybucji gazu,
- budowa i rozbudowa sieci dróg lokalnych i dojazdowych

6.2. Inwestycje z zakresu urządzania terenów sportu i rekreacji oraz terenów zieleni urządzonej na terenie objętym zmianą

- nie przewiduje się inwestycji wymienionych w tytule punktu.

7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM,

Wojewoda Dolnośląski nie zgłosił wniosków do Studium stwierdzając, że brak jest programów, o których mowa w art. 48 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierających zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym w granicach opracowania.

8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH OBJĘTYCH ZMIANĄ

Obszar objęty niniejszą zmianą w całości podlega obowiązkowi sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wynika to bezpośrednio z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W całości teren, dla którego zmienia się kategorię na przemysłową położony jest w kompleksie gleb objętych ochroną z mocy prawa (przewaga gleb III-ich klas bonitacyjnych), co powoduje, że wyłącznie w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można uzyskać stosowne zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolne.

9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Kwestie konieczności sporządzenia planu miejscowego dla obszaru podlegającego zmianie - rozstrzyga pkt 8 w całości.

10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

W granicach objętych niniejszą zmianą nie planuje się utrzymania funkcji rolniczej ani tym bardziej wprowadzania funkcji leśnej. Ogólne zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej zawarte są w rozdziale II *Kierunki zagospodarowania przestrzennego Studium* w pkt. 2.2.7 *Przestrzeń rolnicza z zakazem zabudowy* oraz 2.2.12. *Tereny użytków rolnych w ogólności*.

11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

W chwili powstania opracowania zmiany Studium... nie było wyznaczonych obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią przez dyrektora RZGW, natomiast do czasu ich wyznaczenia należy kierować się spostrzeżeniami zawartymi w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania Środowiskowe* w pkt 1.1.5. *Warunki Hydrologiczne* oraz pkt 1.1.8. *Wody powierzchniowe*.

Na podstawie dokumentu: „Opracowanie Ekofizjograficzne dla Województwa Dolnośląskiego (WBU – rok 2005) można wnioskować, że niewielki fragment, położony w narożu południowo – zachodnim obszaru objętego zmianą jest objęty wyznaczonym orientacyjnie zasięgiem potencjalnego zagrożenia powodzią. Ze względu jednak na przebieg linii elektroenergetycznych najwyższych napięć wraz z wyznaczonym pasem technologicznym ograniczenia w użytkowaniu tego fragmentu powodują, że ewentualne szkody w wyniku wystąpienia wód z brzegów nie będą stanowiły problemu.

Po ogłoszeniu przez dyrektora RZGW obszarów bezpośrednio zagrożonych powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, a w szczególności:

- lokalizować inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów mogących zanieczyścić wody,
- prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności

ich składowania,

- sadzenia drzew i krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiących element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służących do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk
- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót i czynności które mogłyby utrudniać ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód.

Dyrektor RZGW może w drodze decyzji na obszarach nieobwałowanych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:

- zwolnić od wyżej określonych zakazów,
- wskazać sposób upraw i zagospodarowania gruntów oraz rodzaje upraw wynikające z wymagań ochrony przed powodzią,
- nakazać usunięcie drzew i krzewów.

Nie stwierdzono obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na terenie opracowania ani terenu objętego zmianą nie występują wyżej wymienione obiekty ani obszary.

13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

W rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady, na terenie opracowania ani terenie objętym zmianą nie występują „Pomniki Zagłady”

14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji zostały wymienione w rozdziale II *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* w pkt. 2.14. *Obszary wyznaczone do przekształceń i rehabilitacji zabudowy.*

15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie objętym zmianą nie występują wyżej wymienione obszary, natomiast na pozostałym terenie opracowania są to tereny kolejowe bez wyznaczonych stref ochronnych.

16. INNE OBSZARY PROBLEMOWE, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE.

Na terenie objętym zmianą nie występują obszary problemowe.

zmiana wprowadzona
uchwałą nr XIX/131/08
Rady Miejskiej Dzierżoniowa
z dnia 28 stycznia 2008 r.

IV. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA DZIERŻONIÓW

SPIS TREŚCI:

WSTĘP

IB. UWARUNKOWANIA ROZWOJU

1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU
2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY
3. STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
5. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ICH ZDROWIA
6. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA
7. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY
8. STAN PRAWNY GRUNTÓW
9. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
10. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ EKOLOGICZNYCH
11. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ŹŁÓŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH
12. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
13. STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO – ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI
14. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH
15. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY – PODSUMOWANIE

II B. KIERUNKI ROZWOJU

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW
 - 1.1. Zasady ogólne dla rozwoju poszczególnych funkcji przy zachowaniu wymogów ładu przestrzennego dla terenu objętego zmianą,
2. OKREŚLENIE KATEGORII TERENÓW ORAZ KIERUNKÓW I WSKAŹNIKÓW DOTYCZĄCYCH ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ,
3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO,
 - 3.1. Główne działania w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego,
4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ,
 - 4.1. Ogólne wytyczne prowadzenia działalności inwestycyjnej w aspekcie wymagań konserwatorskich,
5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM NA TERENIE OBJĘTYM ZMIANĄ,
 - 6.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej,
 - 6.2. Inwestycje z zakresu urządzania terenów sportu i rekreacji oraz terenów zieleni urządzonej na terenie objętym zmianą
7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM,
8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH OBJĘTYCH ZMIANĄ,
9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE,
10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH
12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY
13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH
14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI
15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH
16. INNE OBSZARY PROBLEMOWE, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE

WSTĘP

Przedmiotowa zmiana „Studium...” wynika z potrzeby udostępniania nowych terenów mieszkaniowych, wprowadzenia zmian w układzie komunikacyjnym miasta i dostosowania kategorii przeznaczenia do istniejących na części terenu objętego zmianą funkcji. Granicami opracowania objęty został fragment miasta położony w północno – wschodniej części (po północnej stronie rozwidlenia ulic: Korczaka i Złotej) i w dotychczasowym opracowaniu przeznaczony na funkcję przemysłową oraz zabudowy gospodarczej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową jednorodzinną.

Przedmiotowa zmiana obejmuje obszar w wyznaczonych Uchwałą Nr XI / 66 / 07 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 28 maja 2007 roku granicach.

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dzierżoniowa”, zwane dalej „Studium...” opracowane przez zespół INTERARCH Biura Badawczo Rozwojowego Sp. z o.o. jak na opracowanie sporządzone zgodnie z wymogami poprzedniej ustawy jest niezwykle obszerne i ujmuje niemal wszystkie treści wymagane aktualnymi przepisami.

W poniższym opracowaniu ograniczono się zatem do przerehabrowania treści Syntezy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miejskiej Dzierżoniów przyjętej Uchwałą Nr XLV / 298 / 01 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 29 stycznia 2001 roku (z późniejszą zmianą), zgodnie z art.10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – stosownie do problematyki dotyczącej przedmiotowego terenu objętego zmianą.

IB. UWARUNKOWANIA ROZWOJU

1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU

W całości opisane w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* w punktach:

7. *Infrastruktura techniczna*

8. *Komunikacja*

9. *Układ osadniczy oraz struktura funkcjonalno – przestrzenna i własnościowa*

Ze względu na niewielki, zaledwie sześcioletni przedział czasowy pomiędzy opracowaniem „Studium...” a sporządzeniem niniejszej „Zmiany...”, uwarunkowania zawarte w powyższych rozdziałach pozostają aktualne, niewielkie różnice m.in. w liczbach mieszkańców (bez odniesienia do poszczególnych rejonów) w zasadzie nie wazą na ogólnych uwarunkowaniach funkcjonowania miasta, a tym bardziej fragmentu (w niewielkim zresztą stopniu zainwestowanego), który jest przedmiotem zmiany. Przedmiotowa „Zmiana...” wynika z potrzeby usankcjonowania istniejących na omawianym obszarze funkcji (ogrody działkowe, pojedyncze obiekty mieszkalne, tereny obsługi komunikacyjnej) oraz wprowadzenia zmian w docelowym układzie komunikacji miejskiej (ze względu na dokonane zmiany własnościowe itp.). W związku z istniejącymi uwarunkowaniami wynikającymi z dotychczasowego sposobu zagospodarowania i przeznaczenia terenu należało dokonać stosownych zmian w zasadniczym dokumencie.

2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY

Zagadnienia z zakresu stanu ładu przestrzennego ujęto przede wszystkim w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* w punktach:

1. *Środowisko przyrodnicze*

2. *Środowisko kulturowe*

9. *Układ osadniczy oraz struktura funkcjonalno – przestrzenna i własnościowa*

W ciągu sześciu lat obowiązywania Studium nie stwierdza się istotnych zmian z zakresu stanu ładu przestrzennego. Struktura funkcjonalno – przestrzenna w odniesieniu do obszaru objętego „Zmianą...” w niewielkim stopniu została naruszona – m.in. poprzez:

- utwaleniem ogrodów działkowych,
- zmianami własnościowymi terenu, który uprzednio stanowił pas drogi gminnej (łączącej ul. Korczaka z ul. Akacją),
- powstałym obiektem mieszkalnym w obrębie terenów przeznaczonych na cele zabudowy przemysłowej.

3. STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Szczegółowe i wyczerpujące ujęcie tematu przedstawiono w Studium... w rozdziale I punkt 1. *Środowisko przyrodnicze*. Teren objęty przedmiotową „Zmianą...” dotychczas w dużej części

przeznaczony był na cele przemysłowe oraz zabudowy towarzyszącej, w części uprawy polowe.

4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Szczegółowe i wyczerpujące ujęcie tematu przedstawiono w Studium... w rozdziale I punkt 2. *Środowisko kulturowe. W stosunku do terenu objętego „Zmianą...” nie występują szczególne uwarunkowania związane z ochroną zabytków i dóbr kultury.*

5. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ICH ZDROWIA

Zagadnienia z powyższego zakresu Studium... ujmuję w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* w punktach:

3. *Demografia*

4. *Mieszkalnictwo*

5. *Usługi publiczne (infrastruktura społeczna)*

6. *Gospodarka – baza ekonomiczna miast*

Obszar objęty zmianą Studium... uzupełnia przestrzennie postulaty dotyczące zachowania funkcjonujących kompleksów ogrodów działkowych, wyznaczenia niezbędnych terenów dla dynamicznie rozwijających się podmiotów działalności gospodarczej i co za tym idzie potrzeb w zakresie mieszkalnictwa. Uwarunkowania zatem zachowują swą zasadniczą aktualność.

6. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia na terenie miasta to głównie:

- zagrożenie spowodowane wzmożonym ruchem komunikacyjnym
- zagrożenie przestępczością,
- potencjalne zagrożenie wystąpienia wód,

które to elementy nie odnoszą się bezpośrednio do kształtowania układu przestrzennego miasta. Dokument podstawowy, jakim jest Studium... zawiera niezbędne rozwiązania zmierzające do zapewnienia pozytywnych zmian w bezpieczeństwie komunikacyjnym poprzez planowane modernizacje, rozbudowy i przebudowy układu komunikacyjnego.

Ewentualne zagrożenia powodziowe natomiast nie dotyczą obszaru objętego zmianą, dla pozostałego obszaru rozpoznane i ujęte są w rozdziale I. pkt 1 środowisko przyrodnicze, ppkt 8. Wody powierzchniowe.

7. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

W syntetyczne ujęcie powyższego zagadnienia zebrano we *Wprowadzeniu* w pkt. *Cele studium*. Szczegółowe rozpoznanie uwarunkowań i potrzeb obejmuje rozdział I. *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego*, przy czym krótki okres funkcjonowania przedmiotowego dokumentu oraz dokonana analiza jego aktualności nie uprawnia do formułowania zmian w zakresie, którego dotyczy niniejszy punkt.

8. STAN PRAWNY GRUNTÓW

Stan prawny gruntów na rok 2000 przedstawia Studium w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt 9 Struktura własnościowa* i zasadniczo nie uległ zmianom. W obszarze objętym „Zmianą...” należy wyróżnić zasadnicze trzy grupy dysponentów – ogrody działkowe, które mają uregulowany stan terenowo – prawny, podmioty

działalności (publiczne i prywatne), które także posiadają uregulowany stan prawny i trzecią grupę stanowi mienie gminy – i dla tej ostatniej grupy zasadnym jest podjęcie rozstrzygnięć przestrzennych zgodnych z określoną polityką władz samorządowych.

9. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

Zostały wymienione w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt. 1 Środowisko przyrodnicze*

Na podstawie zgromadzonych materiałów dla terenu miasta Dzierżoniów służących opracowaniu inwentaryzacji przyrodniczej, wykonywanej na zlecenie Wojewody Dolnośląskiego, nie stwierdza się w obszarze objętym zmianą „Studium...” obecności obszarów wytypowanych do objęcia szczególną ochroną, o której mowa w ustawie o ochronie przyrody.

10. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

Na terenie opracowania nie występują naturalne zagrożenia geologiczne.

11. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH;

Na terenie opracowania nie występują udokumentowane złoża kopalin, zasoby wodne w sposób szczegółowy opisano w Studium... w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt. 1 Środowisko przyrodnicze ppkt. 5. warunki hydrologiczne.*

12. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują tereny górnicze.

13. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI

Zagadnienia z powyższego zakresu zostały ujęte w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* w punktach:

7. *Infrastruktura techniczna*

8. *Komunikacja*

14. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.

Wojewoda Dolnośląski stwierdził, że brak jest programów zawierających zadania rządowe, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym w granicach niniejszego opracowania.

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego (opublikowanym w Dz. U. W. Doln. Nr 4, poz.100 z dnia 20 stycznia 2003 roku), dla obszaru miasta Dzierżoniów

wprowadzono przebudowę i modernizację układu komunikacyjnego należącą do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Zasadnicze zmiany dotyczą docelowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 382 na kierunku Stanowice – Paczków oraz części drogi wojewódzkiej nr 384 wraz ze zmianą przebiegu pozostałych dróg publicznych z nią krzyżujących, które zasadniczo zgodne są rysunkiem obowiązującego „Studium...” Przedmiotowe zamierzenie zostało zapisane w Wieloletnim Programie Inwestycyjnym dla Województwa Dolnośląskiego.

Dla obszaru objętego niniejszą zmianą nie stwierdzono potrzeby uwzględniania zadań publicznych o charakterze ponadlokalnym.

15. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY – PODSUMOWANIE

Uwarunkowania rozwoju miasta ujęte w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* wraz ze zmianami wprowadzonymi dla części północno – zachodniej miasta, wynikają właśnie z potrzeb mieszkańców miasta oraz możliwości jakie daje istniejący stan zagospodarowania przestrzennego wraz z uwzględnieniem wymagań przyrodniczych, środowiskowych czy kulturowych. Opisane w tym rozdziale elementy wpływające na możliwości dalszego zrównoważonego rozwoju są w dalszym ciągu aktualne i mimo zmian w otoczeniu prawnym nie wymagają przeprowadzenia pełnej procedury zmiany Studium.

IIB. KIERUNKI ROZWOJU

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

1.1. Zasady ogólne dla rozwoju poszczególnych funkcji przy zachowaniu wymogów ładu przestrzennego dla terenu objętego zmianą

(zasady ogólne dla całego terenu przyjęto w rozdziale II Kierunki zagospodarowania przestrzennego, pkt. 2. Układ osadniczy i struktura funkcjonalno - przestrzenna ppkt 1. Ogólne zasady rozwoju i zagospodarowania)

W wyniku przeprowadzonych analiz dotyczących uwarunkowań środowiska przyrodniczego i kulturowego, dotychczasowego zainwestowania i stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej ustalono główne kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego zmianą.

Jako pożądany generalny kierunek zmiany w strukturze przestrzennej części miasta, objętej niniejszą zmianą, należy wymienić:

- na obszarze wyznacza się tereny o jednorodnej funkcji dominującej w tym m.in.; tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, tereny ogrodów działkowych oraz tereny skoncentrowanej działalności gospodarczej z obsługą komunikacji,
- działalność inwestycyjną należy prowadzić uwzględniając istniejące związki przestrzenne i urbanistyczne.
- ustala się potrzebę wprowadzenia w nowych układach urbanistycznych przestrzeni ogólnodostępnych, zieleni urządzonej-wysokiej i niskiej oraz ścieżek dla pieszych. Wzdłuż terenu PP/KS należy przewidzieć w planie zagospodarowania przestrzennego strefę zieleni urządzonej pełniącej rolę izolacyjną dla funkcji mieszkaniowej,
- preferuje się rozplanowanie podmiotów z uwzględnieniem poszanowania walorów krajobrazowych, unikania lokowania zabudowy wysokiej,
- dla skomunikowania obszarów inwestycyjnych wyznaczonych w obszarze objętym "Zmianą..." należy w sporządzonym planie zagospodarowania przestrzennego określić zasady prowadzenia dróg dojazdowych i wewnętrznych, przy czym za pożądane należy uznać parametry: dla KDD - 12,0 m w liniach rozgraniczających, dla KDW - 10,0 m w liniach rozgraniczających,

W celu spełnienia wymogów ładu przestrzennego w obrębie objętym opracowaniem należałoby przede wszystkim sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zainwestowania, w którym należałoby wprowadzić następujące ustalenia ogólne:

- konieczność dostosowania nowej zabudowy do istniejącego na obszarze objętym "Zmianą..." zainwestowania, związanego z infrastrukturą techniczną (ciepłownia, zespół zabudowy garażowej oraz baza sprzętowa i transportowa przedsiębiorstwa budowlanego_
- ze względu na sąsiedztwo funkcji mogących wywoływać konflikt interesów (mieszkaniowa oraz przemysłowo - składowa) należy w planie miejscowym przewidzieć konieczność realizacji pasa zieleni towarzyszącej,

spełniającej rolę izolującą względem obydwu zasadniczych funkcji,

- zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności winna łączyć w sobie zarówno zabudowę jednorodzinna jak też zabudowę wielorodzinna, przy czym maksymalna wysokość dla niej nie powinna przekraczać 4 kondygnacji, w tym 4-ta kondygnacja winna stanowić poddasze użytkowe,
- dla zabudowy mieszkaniowej zaleca się stosowanie dachów stromych o symetrycznym nachyleniu połąci w przedziale $36 \div 45^0$, także dachy mansardowe mieszczące 3-cią lub 4-tą kondygnację,
- dla zabudowy pozostałej zaleca się stosowanie prostych wydłużonych brył budynków, dachów płaskich bądź z niewielkimi spadkami ($10 - 15^0$), wysokości obiektów nie przekraczające w najwyższym punkcie dachu 12,0 m.
- sytuowanie obiektów winno uwzględniać zasadnicze kierunki układu komunikacyjnego, należy dążyć do lokalizowania zabudowy w sposób równoległy i prostopadły do frontowych granic poszczególnych nieruchomości,
- podziały nieruchomości zaleca się dokonywać z uwzględnieniem w miarę możliwości kątów prostych (90^0) z tolerancją $\pm 5^0$,
- wyposażenie obszaru w niezbędne drogi wewnętrzne spełniające w zakresie parametrów wymogi dróg dojazdowych (j/wyżej).

Na obszarze istniejących ogrodów działkowych, oznaczonym na rysunku "Studium..." symbolem ZD / MN dopuszcza się sukcesywne przemiany funkcjonalne, służące docelowo przekształceniu terenu na cele zabudowy mieszkaniowej. Proces ten ma być procesem długofalowym, wynikającym ze zmniejszonego zainteresowania wykorzystaniem terenów działek na dotychczasowych zasadach.

Na rysunku zmiany Studium określono lokalizację oraz kategorie terenów o dominującej funkcji. Oznacza to możliwość wprowadzania na danym terenie funkcji uzupełniających, nie kolidujących z funkcją dominującą, nie zmieniających generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego. Granice terenów z określoną dominującą funkcją, określone na rysunku Studium, należy traktować jako orientacyjne. Ich uściślenie zostanie dokonane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w oparciu o aktualne granice władania, zainwestowania lub naturalne granice terenów.

2. OKREŚLENIE KATEGORII TERENÓW ORAZ KIERUNKÓW I WSKAŹNIKÓW DOTYCZĄCYCH ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ

PP / KS - oznacza: jak w rozdziale II "Studium..." *Kierunki zagospodarowania przestrzennego, pkt. 2.2. Szczegółowe zasady zagospodarowania ppkt. 11. Tereny skoncentrowanej działalności gospodarczej i zaplecza technicznego miasta oraz wprowadzenie dodatkowej kategorii z zakresu obsługi transportu i komunikacji.*

Dodana do funkcji przemysłowej, a ściślej mówiąc skoncentrowanej działalności gospodarczej i zaplecza technicznego, oznaczonej symbolem PP funkcja, związana z obsługą transportu i komunikacji, oznaczona symbolem KS stanowi usankcjonowanie i bliższe

zdefiniowanie podmiotów, które na tym terenie funkcjonują. Wszystkie warunki i parametry odnoszące się do kategorii PP mają zastosowanie także do kategorii KS.

MN – oznacza: jak w rozdziale II „Studium...” *Kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt. 2.2. Szczegółowe zasady zagospodarowania ppkt.4, Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności.*

ZD - oznacza: jak w rozdziale II „Studium...” *Kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt. 2.2. Szczegółowe zasady zagospodarowania ppkt. 13. Tereny ogrodów działkowych.*

ZD / MN – kategoria przeznaczenia wprowadzona w niniejszej „Zmianie...” oznacza, że istniejący sposób użytkowania terenu w formie ogrodów działkowych może być w przyszłości zmieniony. Docelowym przeznaczeniem przedmiotowego terenu może być zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności realizowana na warunkach określonych dla kategorii MN,

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

3.1. Główne działania w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:

16. Wody deszczowe i roztopowe z terenów utwardzonych winny być ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

Całość zamierzeń inwestycyjnych, niezależnie od ich charakteru i funkcji winna być realizowana na następujących warunkach:

- kierowanie wytwarzanych przez przyszłe podmioty ścieków do systemów kanalizacyjnych, kierujących je na komunalną oczyszczalnię,
- stosowanie we wznoszonych obiektach systemów grzewczych opartych o paliwa dopuszczone do stosowania na podstawie przepisów odrębnych, a urządzenia stosowane w ciepłownictwie winny charakteryzować się wysoką sprawnością w zakresie ograniczania emisji substancji szkodliwych do atmosfery,
- zapewnienie wyposażenia podmiotów w miejsca i urządzenia do czasowego gromadzenia odpadów, które zagwarantują ochronę terenu przed ich wpływem, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.
- wyposażenie wszystkich podmiotów oraz pojedynczych nieruchomości mieszkaniowych w niezbędną liczbę miejsc postojowych dla samochodów (otwartych lub zamkniętych)

4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

4.1. Ogólne wytyczne prowadzenia działalności inwestycyjnej w aspekcie wymagań konserwatorskich

Na terenie objętym zmianą „Studium...” nie występują żadne ze stref ochrony konserwatorskiej, krajobrazu i ekspozycji oraz archeologicznej.

Każda działalność inwestycyjna winna uwzględniać wymogi ogólne, które obowiązują dla terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne, mówiące o tym, że wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty użytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej.

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Zostały przedstawione w rozdziale II Studium... *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* w pkt. 1 i 3. Zmiana Studium dla wyodrębnionego obszaru w żadnym stopniu nie zmienia i nie dezaktualizuje zawartych tam ustaleń.

6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM NA TERENIE OBJĘTYM ZMIANĄ

6.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:

- rozbudowa kanalizacji sanitarnej,
- rozbudowa sieci wodociągowej,
- budowa sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
- budowa i rozbudowa sieci i urządzeń dystrybucji gazu,
- budowa i rozbudowa sieci dróg dojazdowych i wewnętrznych. Drogi wewnętrzne mogą być zaliczone do dróg publicznych na podstawie odrębnej uchwały podjętej zgodnie z przepisami szczególnymi.

6.2. Inwestycje z zakresu urządzania terenów sportu i rekreacji oraz terenów zieleni urządzonej na terenie objętym zmianą

- nie przewiduje się inwestycji wymienionych w tytule punktu.

7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Wojewoda Dolnośląski nie zgłosił wniosków do Studium stwierdzając, że brak jest programów, o których mowa w art. 48 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierających zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym w granicach opracowania.

Zarząd Województwa Dolnośląskiego oraz Zarząd Powiatu dzierzoniowskiego także nie zgłosiły żadnych zadań publicznych realizowanych na terenie objętym „Zmianą...”

8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH OBJĘTYCH ZMIANĄ

Obszar objęty niniejszą zmianą w części podlega obowiązkowi sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wynika to bezpośrednio z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Obszar, dla którego w dotychczasowych procedurach nie uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne a niniejszym opracowaniem zmienia się kategorię przeznaczenia położony jest w kompleksie gleb objętych ochroną z mocy prawa (przewaga gleb III-ich klas bonitacyjnych), co powoduje, że wyłącznie w procedurze

sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można uzyskać stosowne zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolne.

9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Kwestie konieczności sporządzenia planu miejscowego dla obszaru podlegającego zmianie - rozstrzyga pkt 8 w całości.

10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

W granicach objętych niniejszą zmianą nie planuje się utrzymania funkcji rolniczej ani tym bardziej wprowadzania funkcji leśnej. Ogólne zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej zawarte są w rozdziale II *Kierunki zagospodarowania przestrzennego Studium* w pkt. 2.2.7 *Przestrzeń rolnicza z zakazem zabudowy* oraz 2.2.12. *Tereny użytków rolnych w ogólności*.

11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

W chwili powstania opracowania zmiany Studium... nie było wyznaczonych obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią przez dyrektora RZGW, natomiast do czasu ich wyznaczenia należy kierować się spostrzeżeniami zawartymi w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania Środowiskowe* w pkt 1.1.5. *Warunki Hydrologiczne* oraz pkt 1.1.8. *Wody powierzchniowe*.

Na podstawie dokumentu: „Opracowanie Ekofizjograficzne dla Województwa Dolnośląskiego (WBU – rok 2005) można wnioskować, że przedmiotowy obszar położony jest całkowicie poza wyznaczonym orientacyjnie zasięgiem potencjalnego zagrożenia powodzią.

Po ogłoszeniu przez dyrektora RZGW obszarów bezpośrednio zagrożonych powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, a w szczególności:

- lokalizować inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów mogących zanieczyścić wody,
- prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania,
- sadzenia drzew i krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiących element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służących do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk
- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót i czynności które mogłyby utrudniać ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód.

Dyrektor RZGW może w drodze decyzji na obszarach nieobwałowanych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:

- zwolnić od wyżej określonych zakazów,
- wskazać sposób upraw i zagospodarowania gruntów oraz rodzaje upraw wynikające z wymagań ochrony przed powodzią,
- nakazać usunięcie drzew i krzewów.

Nie stwierdzono obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na terenie opracowania ani terenu objętego zmianą nie występują wyżej wymienione obiekty ani obszary.

13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

W rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady, na terenie opracowania ani terenie objętym zmianą nie występują „Pomniki Zagłady”

14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji zostały wymienione w rozdziale II *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* w pkt. 2.14. *Obszary wyznaczone do przekształceń i rehabilitacji zabudowy.*

15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie objętym zmianą nie występują wyżej wymienione obszary, natomiast na pozostałym terenie opracowania są to tereny kolejowe bez wyznaczonych stref ochronnych.

16. INNE OBSZARY PROBLEMOWE, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE

Na terenie objętym zmianą nie występują obszary problemowe.

zmiana wprowadzona
uchwałą nr XLIV/272/09
Rady Miejskiej Dzierżoniowa
z dnia 29 czerwca 2009 r.

V. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA DZIERŻONIÓW

oznaczona jako zmiana nr 3a, 3b i 3c

SPIS TREŚCI:

WSTĘP

IC. UWARUNKOWANIA ROZWOJU

1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU
2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY
3. STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
5. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ICH ZDROWIA
6. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA
7. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY
8. STAN PRAWNY GRUNTÓW
9. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH
10. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ EKOLOGICZNYCH
11. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ŹŁÓŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH
12. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH
13. STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO – ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI
14. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH
15. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY – PODSUMOWANIE

II.C. KIERUNKI ROZWOJU

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW
 - 1.1. ZASADY OGÓLNE DLA ROZWOJU POSZCZEGÓLNYCH FUNKCJI PRZY ZACHOWANIU WYMOGÓW ŁADU PRZESTRZENNEGO DLA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ (ZASADY OGÓLNE DLA CAŁEGO TERENU PRZYJĘTO W ROZDZIALE II KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, PKT.2.1. OGÓLNE ZASADY ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA)
 2. OKREŚLENIE KATEGORII TERENÓW ORAZ KIERUNKÓW I WSKAŹNIKÓW DOTYCZĄCYCH ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ
 3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
 - 3.1. GŁÓWNE DZIAŁANIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
 4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
 - 4.1. STREFA „A” – OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 4.2. OCHRONA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH – STREFA „OW” OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
 - 4.3. STREFY OCHRONY ZABYTKOWYCH UKŁADÓW ZIELENI KSZTAŁTOWANEJ – PARKI, CMENTARZE, ALEJE
 - 4.4. REJESTR ZABYTKÓW ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
 - 4.5. WYKAZ ZABYTKÓW ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
 5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM NA TERENIE OBJĘTYM ZMIANĄ
 - 6.1. INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 - 6.2. INWESTYCJE Z ZAKRESU URZĄDZANIA TERENÓW SPORTU I REKREACJI ORAZ TERENÓW ZIELENI URZĄDZONEJ NA TERENIE OBJĘTYM ZMIANĄ
 7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM
 8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH OBJĘTYCH ZMIANĄ
 9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE
 10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
 11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH
 12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY
 13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH
 14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI
 15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH
 16. INNE OBSZARY PROBLEMOWE, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE

WSTĘP

Przedmiotowa zmiana „Studium...” wynika z potrzeby udostępniania nowych terenów mieszkaniowych, wprowadzenia zmian w układzie komunikacyjnym miasta i dostosowania kategorii przeznaczenia terenów do istniejących potrzeb i uwarunkowań. Granicami opracowania objęte zostały 3 fragmenty miasta:

1. oznaczony jako zmiana nr **3a** - położony w północnej części miasta, przylegający do drogi wojewódzkiej nr 382, w dotychczasowym opracowaniu przeznaczony na funkcję drobnej wytwórczości z funkcją mieszkaniową oraz uprawy rolne,
2. oznaczony jako zmiana nr **3c** – położony w południowej części miasta, przylegający do biegnącej po jego północnej granicy linii kolejowej, w dotychczasowym opracowaniu przeznaczony na funkcję skoncentrowanej działalności gospodarczej,
3. oznaczony jako zmiana nr **3b** – położony w północnej części miasta, przylegający do drogi wojewódzkiej nr 382, przez który przechodzi projektowana obwodnica miejska, w dotychczasowym opracowaniu przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej oraz zieleni parkowej.

Przedmiotowa zmiana obejmuje tereny w wyznaczonych Uchwałą Nr XXVI / 166 / 08 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 23 czerwca 2008 roku granicach 3 obszarów, stosownie do wyżej opisanych.

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dzierżoniowa”, zwane dalej „Studium...” opracowane przez zespół INTERARCH Biura Badawczo Rozwojowego Sp. z o.o. jak na opracowanie sporządzone zgodnie z wymogami poprzedniej ustawy jest niezwykle obszerne i ujmuje niemal wszystkie treści wymagane aktualnymi przepisami. Przeprowadzone wcześniej zmiany „Studium...” przyjęte uchwałami Rady Miejskiej:

1. oznaczona jako zmiana nr 1 – Uchwała Nr VI/32/07 z dnia 29 stycznia 2007 roku
 2. oznaczona jako zmiana nr 2 – Uchwała Nr XIX/131/08 z dnia 28 stycznia 2008 roku
- sporządzone przez Pracownię Urbanistyczno – Architektoniczną „URB – BIS” w Dzierżoniowie uzupełniają, stosownie do aktualnych potrzeb podstawowy dokument

planistyczny, stanowiący narzędzie gminy w kształtowaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

W poniższym opracowaniu ograniczono się zatem do przereferowania treści Syntezy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miejskiej Dzierżoniów przyjętej Uchwałą Nr XLV / 298 / 01 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 29 stycznia 2001 roku (z późniejszymi zmianami), zgodnie z art.10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – stosownie do problematyki dotyczącej przedmiotowych terenów objętych niniejszą zmianą.

IA. UWARUNKOWANIA ROZWOJU

1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU

W całości opisane w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* w punktach:

7. *Infrastruktura techniczna*

8. *Komunikacja*

9. *Układ osadniczy oraz struktura funkcjonalno – przestrzenna i własnościowa*

Ze względu na niewielki, zaledwie ośmioletni przedział czasowy pomiędzy opracowaniem „Studium...” a sporządzeniem niniejszej „Zmiany...”, uwarunkowania zawarte w powyższych rozdziałach pozostają aktualne, niewielkie różnice m.in. w liczbach mieszkańców (bez odniesienia do poszczególnych rejonów) w zasadzie nie wazą na ogólnych uwarunkowaniach funkcjonowania miasta, a tym bardziej fragmentów (dotychczas niezainwestowanych), które są przedmiotem zmiany. Przedmiotowa „Zmiana...” wynika z potrzeby dostosowania funkcji poszczególnych terenów do aktualnie występujących potrzeb, w tym zwiększenia terenów zabudowy mieszkaniowej, zarówno jedno- jak i wielorodzinnej, korekty w strukturze funkcjonalnej miasta (ze względu na powiększającą się strefę aktywności gospodarczej – sukcesywne zaś eliminowanie tejże funkcji z terenów korzystniejszych dla mieszkalnictwa), itp. W związku z istniejącymi uwarunkowaniami wynikającymi z dotychczasowego sposobu zagospodarowania i przeznaczenia terenu należało dokonać stosownych zmian w zasadniczym dokumencie.

2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY

Zagadnienia z zakresu stanu ładu przestrzennego ujęto przede wszystkim w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* w punktach:

1. *Środowisko przyrodnicze*

2. *Środowisko kulturowe*

9. *Układ osadniczy oraz struktura funkcjonalno – przestrzenna i własnościowa*

W ciągu ośmiu lat obowiązywania Studium nie stwierdza się istotnych zmian z zakresu stanu ładu przestrzennego. Struktura funkcjonalno – przestrzenna w odniesieniu do obszarów objętych „Zmianą...” w zasadzie nie została naruszona, jednakże ze względu na potrzeby rozwoju miasta uszczuplone zostaną powierzchnie gruntów rolnych.

3. STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Szczegółowe i wyczerpujące ujęcie tematu przedstawiono w Studium... w rozdziale I punkt 1. *Środowisko przyrodnicze*. Tereny objęte przedmiotową „Zmianą...” dotychczas w dużej części przeznaczone były na cele inwestycyjne w tym w szczególności: przemysłowe, mieszkaniowe oraz na cele upraw polowych i zieleni ogólnodostępnej, przy czym grunty rolne, przyległe bezpośrednio do terenów zurbanizowanych w zasadzie utraciły swoje wysokie wartości

użytkowe, trudno bowiem na terenie miasta prowadzić racjonalną gospodarkę rolną bez odpowiedniej bazy w postaci stosownych obiektów i urządzeń.

Dodatkowo należy mieć na uwadze fakt, że zmiany dokonywane są w obrębie granic miasta – a ten aspekt nie stanowi podstawowych kierunków zagospodarowania przestrzennego, tym bardziej, że zmienione przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wyłączyły tereny rolne pozostające w granicach miast, niezależnie od ich klas bonitacyjnych, z obowiązku ich ochrony przed zainwestowaniem.

4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Szczegółowe i wyczerpujące ujęcie tematu przedstawiono w Studium... w rozdziale I punkt 2. *Środowisko kulturowe. W stosunku do wszystkich trzech terenów objętych „Zmianą...” nie występują szczególne uwarunkowania związane z ochroną zabytków i dóbr kultury.*

5. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ICH ZDROWIA

Zagadnienia z powyższego zakresu Studium... ujmuję w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* w punktach:

3. *Demografia*

4. *Mieszkalnictwo*

5. *Usługi publiczne (infrastruktura społeczna)*

6. *Gospodarka – baza ekonomiczna miast*

Obszary objęte zmianą Studium... wpisują się korzystnie w ukształtowaną strukturę miasta, nie wpływają negatywnie na uporządkowane w dotychczasowym „Studium...” relacje pomiędzy poszczególnymi funkcjami – można nawet stwierdzić, że zmiany te korzystnie wpłyną na układ przestrzenny, wzajemne powiązania, koncentrację podobnych funkcji, itp. Uwarunkowania zatem zachowują swą zasadniczą aktualność.

6. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia na terenie miasta to głównie:

- zagrożenie spowodowane wzmożonym ruchem komunikacyjnym
- zagrożenie przestępczością,
- potencjalne zagrożenie wystąpienia wód,

które to elementy nie odnoszą się bezpośrednio do kształtowania układu przestrzennego miasta. Dokument podstawowy, jakim jest „Studium...” zawiera niezbędne rozwiązania zmierzające do zapewnienia pozytywnych zmian w bezpieczeństwie komunikacyjnym poprzez planowane modernizacje, rozbudowy i przebudowy układu komunikacyjnego.

Ewentualne zagrożenia powodziowe natomiast nie dotyczą obszarów objętych zmianą, dla pozostałego obszaru rozpoznane i ujęte są w rozdziale I. pkt 1 środowisko przyrodnicze, ppkt 8. Wody powierzchniowe.

7. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

W syntetyczne ujęcie powyższego zagadnienia zebrano we *Wprowadzeniu* w pkt *Cele studium*. Szczegółowe rozpoznanie uwarunkowań i potrzeb obejmuje rozdział I. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, przy czym krótki okres funkcjonowania przedmiotowego

dokumentu oraz dokonana analiza jego aktualności nie uprawnia do formułowania zmian w zakresie, którego dotyczy niniejszy punkt.

8. STAN PRAWNY GRUNTÓW

Stan prawny gruntów na rok 2000 przedstawia Studium w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt 9 Struktura własnościowa* i zasadniczo nie uległ zmianom. W obszarze objętym „Zmianą...” należy wyróżnić zasadnicze trzy grupy dysponentów – podmioty działalności (publiczne i prywatne), właściciele prywatni, którzy także posiadają uregulowany stan prawny i trzecią grupę stanowi mienie gminy – i dla tej ostatniej grupy zasadnym jest podjęcie rozstrzygnięć przestrzennych zgodnych z określoną polityką władz samorządowych.

9. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

Zostały wymienione w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt 1 Środowisko przyrodnicze*

Na podstawie zgromadzonych materiałów dla terenu miasta Dzierżoniów służących opracowaniu inwentaryzacji przyrodniczej, wykonywanej na zlecenie Wojewody Dolnośląskiego, nie stwierdza się **w obszarze objętym zmianą „Studium...”** obecności obszarów wytypowanych do objęcia szczególną ochroną, o której mowa w ustawie o ochronie przyrody. Ze względu na znaczną zaś odległość od istniejących terenów objętych ochroną w ramach programu „Natura 2000” nie należy spodziewać się negatywnych skutków oddziaływania na nie przyszłych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, wynikających z niniejszego opracowania.

10. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

Na terenie opracowania nie występują naturalne zagrożenia geologiczne.

11. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH

Na terenie opracowania nie występują udokumentowane złoża kopalin, zasoby wodne w sposób szczegółowy opisano w Studium... w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt 1 Środowisko przyrodnicze ppkt 5. warunki hydrologiczne.*

12. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują tereny górnicze.

13. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI

Zagadnienia z powyższego zakresu zostały ujęte w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* w punktach:

7. *Infrastruktura techniczna*

8. Komunikacja

14. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.

Wojewoda Dolnośląski stwierdził, że brak jest programów zawierających zadania rządowe, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym w granicach niniejszego opracowania.

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego (opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 4, poz. 100 z dnia 20 stycznia 2003 roku), dla obszaru miasta Dzierżoniów wprowadzono przebudowę i modernizację układu komunikacyjnego należąca do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Zasadnicze zmiany dotyczą docelowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 382 na kierunku Stanowice – Paczków oraz części drogi wojewódzkiej nr 384 wraz ze zmianą przebiegu pozostałych dróg publicznych z nią się krzyżujących, które zasadniczo zgodne są rysunkiem obowiązującego „Studium...” Przedmiotowe zamierzenie zostało zapisane w Wieloletnim Programie Inwestycyjnym dla Województwa Dolnośląskiego.

Dla obszaru objętego niniejszą zmianą nie stwierdzono potrzeby uwzględniania zadań publicznych o charakterze ponadlokalnym.

15. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY – PODSUMOWANIE

Uwarunkowania rozwoju miasta ujęte w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* wraz ze zmianami wprowadzonymi dla części północno – zachodniej miasta, wynikają właśnie z potrzeb mieszkańców miasta oraz możliwości jakie daje istniejący stan zagospodarowania przestrzennego wraz z uwzględnieniem wymagań przyrodniczych, środowiskowych czy kulturowych. Opisane w tym rozdziale elementy wpływające na możliwości dalszego zrównoważonego rozwoju są w dalszym ciągu aktualne i mimo zmian w otoczeniu prawnym nie wymagają przeprowadzenia pełnej procedury zmiany Studium.

II.C. KIERUNKI ROZWOJU

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

1.1. Zasady ogólne dla rozwoju poszczególnych funkcji przy zachowaniu wymogów ładu przestrzennego dla terenu objętego zmianą

(zasady ogólne dla całego terenu przyjęto w rozdziale II Kierunki zagospodarowania przestrzennego, pkt 2. Układ osadniczy i struktura funkcjonalno - przestrzenna ppkt 1. Ogólne zasady rozwoju i zagospodarowania)

W wyniku przeprowadzonych analiz dotyczących uwarunkowań środowiska przyrodniczego i kulturowego, dotychczasowego zainwestowania i stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej ustalono główne kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenów objętych niniejszą zmianą.

Jako pożądaný generalny kierunek zmiany w strukturze przestrzennej części miasta, objętej niniejszą zmianą, należy wymienić:

- na obszarach wyznacza się tereny o jednorodnej funkcji dominującej w tym m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, tereny drobnej działalności gospodarczej z funkcją mieszkaniową oraz tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności,
- działalność inwestycyjną należy prowadzić uwzględniając istniejące związki przestrzenne i urbanistyczne.
- ustala się potrzebę wprowadzenia w nowych układach urbanistycznych przestrzeni ogólnodostępnych, zieleni urządzonej-wysokiej i niskiej oraz ścieżek dla pieszych,
- preferuje się rozplanowanie podmiotów z uwzględnieniem poszanowania walorów krajobrazowych, unikania lokowania zabudowy wysokiej,
- dla skomunikowania obszarów inwestycyjnych wyznaczonych w obszarach objętych "Zmianą..." należy w sporządzonym planie zagospodarowania przestrzennego określić zasady prowadzenia dróg zbiorczych, dojazdowych i wewnętrznych, przy czym za pożądane należy uznać parametry odpowiednio dla:
 - KDZ - 25,0m,
 - KDD - 12,0m,
 - KDW - 10,0mw liniach rozgraniczających.

W celu spełnienia wymogów ładu przestrzennego w obrębach objętych opracowaniem należałoby przede wszystkim sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenu zainwestowania, w którym należałoby wprowadzić następujące ustalenia ogólne:

- konieczność dostosowania nowej zabudowy do tradycji w budownictwie mieszkaniowym przedgórza sudeckiego,
- ze względu na sąsiedztwo funkcji mogących wywoływać konflikt interesów (tereny mieszkaniowe położone bezpośrednio przy terenach przemysłowych oznaczonych jako PP) należy w planie miejscowym przewidzieć

konieczność realizacji enklaw lub pasów zieleni towarzyszącej, spełniającej rolę izolującą względem obydwu zasadniczych funkcji,

- zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności winna łączyć w sobie zarówno zabudowę jednorodziną jak też zabudowę wielorodziną, przy czym maksymalna wysokość dla niej nie powinna przekraczać 4 kondygnacji, w tym 4-ta kondygnacja winna stanowić poddasze użytkowe,
- dla zabudowy mieszkaniowej zaleca się stosowanie dachów stromych o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale $36 \div 45^{\circ}$, także dachy mansardowe mieszczące 3-cią lub 4-tą kondygnację, należy przy tym wykluczyć możliwość stosowania dachów kopertowych, które to dachy nie znajdują w tym regionie uzasadnienia historycznego,
- dla zabudowy pozostałej zaleca się stosowanie prostych wydłużonych brył budynków, dachów płaskich bądź z niewielkimi spadkami ($10 - 15^{\circ}$), wysokości obiektów nie przekraczające w najwyższym punkcie dachu 12,0 m,
- sytuowanie obiektów winno uwzględniać zasadnicze kierunki układu komunikacyjnego, należy dążyć do lokalizowania zabudowy w sposób równoległy i prostopadły do frontowych granic poszczególnych nieruchomości,
- podziały nieruchomości zaleca się dokonywać z uwzględnieniem w miarę możliwości kątów prostych (90°) z tolerancją $\pm 5^{\circ}$,
- wyposażenie obszaru w niezbędne drogi wewnętrzne spełniające w zakresie parametrów wymogi dróg dojazdowych (j/wyżej),
- wyposażenie wszystkich podmiotów oraz pojedynczych nieruchomości mieszkaniowych w niezbędną liczbę miejsc postojowych dla samochodów (otwartych lub zamkniętych).

Na rysunku zmiany Studium określono lokalizację oraz kategorie terenów o dominującej funkcji. Oznacza to możliwość wprowadzania na danym terenie funkcji uzupełniających, nie kolidujących z funkcją dominującą, nie zmieniających generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego. Granice terenów z określoną dominującą funkcją, określone na rysunku Studium, należy traktować jako orientacyjne. Ich uściślenie zostanie dokonane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w oparciu o aktualne granice władania, zainwestowania lub naturalne granice terenów.

2. OKREŚLENIE KATEGORII TERENÓW ORAZ KIERUNKÓW I WSKAŹNIKÓW DOTYCZĄCYCH ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ

MN / MS - oznacza: jak w rozdziale II "Studium..." *Kierunki zagospodarowania przestrzennego, pkt 2.2. Szczegółowe zasady zagospodarowania ppkt 4. MN. Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności oraz w ppkt 3. MS - Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej średniej intensywności.*

Funkcja mieszana MN / MS oznacza, że na terenie tak oznaczonym obydwie kategorie zagospodarowania mogą występować równoważnie, dookreślenie proporcji między obydwoma

formami zabudowy mieszkaniowej nastąpi na etapie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dopuszcza się także stosowanie przedmiotowych form całkowicie wymiennie.

MN – oznacza: jak w rozdziale II „Studium...” Kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2.2. Szczegółowe zasady zagospodarowania ppkt 4. Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności.

MP - oznacza: jak w rozdziale II „Studium...” Kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2.2. Szczegółowe zasady zagospodarowania ppkt 13. Tereny drobnej działalności gospodarczej z funkcją mieszkaniową.

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

3.1. Główne działania w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:

- Wody deszczowe i roztopowe z terenów utwardzonych winny być ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

Całość zamierzeń inwestycyjnych, niezależnie od ich charakteru i funkcji winna być realizowana na następujących warunkach:

- kierowanie wytwarzanych przez przyszłe podmioty ścieków do systemów kanalizacyjnych, kierujących je na komunalną oczyszczalnię,
- stosowanie we wznoszonych obiektach systemów grzewczych opartych o paliwa dopuszczone do stosowania na podstawie przepisów odrębnych, a w ciepłownictwie należy stosować urządzenia tzw. niskoemisyjne,
- zapewnienie wyposażenia podmiotów w miejsca i urządzenia do czasowego gromadzenia odpadów, które zagwarantują ochronę terenu przed ich wpływem, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.

4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

4.1. Ogólne wytyczne prowadzenia działalności inwestycyjnej w aspekcie wymagań konserwatorskich

Na terenach objętych niniejszą zmianą „Studium...” nie występują żadne ze stref ochrony konserwatorskiej, krajobrazu i ekspozycji oraz archeologicznej.

Każda działalność inwestycyjna winna uwzględniać wymogi ogólne, które obowiązują dla terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne, mówiące o tym, że wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty użytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej.

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ;

Zostały przedstawione w rozdziale II Studium... *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* w pkt 1 i 3. Zmiana Studium dla wyodrębnionego obszaru w żadnym stopniu nie zmienia i nie dezaktualizuje zawartych tam ustaleń.

Dla projektowanej trasy obwodnicowej południowo – zachodniej miasta oznaczonej w rysunku „Studium...” jako 2 KDG 1/2 (docelowo G 2/2) należy przewidzieć linie rozgraniczające 35,0 m oraz niezbędny teren włączenia do istniejącej drogi wojewódzkiej nr 382. W celu zapewnienia właściwych warunków funkcjonowania projektowanego układu komunikacji ponadlokalnej niezbędnym jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych (zmiana 3c), uwzględniającego ww. warunki.

W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania jednorodnych obszarów funkcjonalnych, funkcjonalnych w przypadku konieczności wprowadzenia dróg wewnętrznych należy przyjąć następujące szerokości w liniach rozgraniczających:

- drogi wewnętrzne obsługujące zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 6 obiektów – min. 6,0 m
- drogi wewnętrzne obsługujące pozostałe zespoły zabudowy mieszkaniowej – min. 8,0 m
- drogi wewnętrzne obsługujące podmioty gospodarcze lub zespoły zabudowy mieszanej – min. 10,0 m.

6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM NA TERENIE OBJĘTYM ZMIANĄ

6.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:

- rozbudowa kanalizacji sanitarnej,
- rozbudowa sieci wodociągowej,
- budowa sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
- budowa i rozbudowa sieci i urządzeń dystrybucji gazu,
- budowa i rozbudowa sieci dróg dojazdowych i wewnętrznych. Drogi wewnętrzne mogą być zaliczone do dróg publicznych na podstawie odrębnej uchwały podjętej zgodnie z przepisami szczególnymi.

6.2. Inwestycje z zakresu urządzania terenów sportu i rekreacji oraz terenów zieleni urządzonej na terenie objętym zmianą

- nie przewiduje się inwestycji wymienionych w tytule punktu.

7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Wojewoda Dolnośląski nie zgłosił wniosków do Studium stwierdzając, że brak jest programów, o których mowa w art. 48 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierających zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym w granicach opracowania.

Zarząd Województwa Dolnośląskiego oraz Zarząd Powiatu dzierzoniowskiego także nie zgłosiły żadnych zadań publicznych realizowanych na terenie objętym „Zmianą...”.

8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH OBJĘTYCH ZMIANĄ

Obszary objęte niniejszą zmianą (3a, 3b i 3c) w świetle obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych nie kwalifikują ich do objęcia obowiązkiem sporządzenia planów miejscowych.

9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Kwestie konieczności sporządzenia planu miejscowego dla obszarów podlegających zmianie - rozstrzyga pkt 8 w całości. Ze względu na charakter zmian oraz wielkość poszczególnych obszarów – celowym jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla ustalenia pożądaných zasad gospodarowania przestrzenią.

10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

W granicach objętych niniejszą zmianą nie planuje się utrzymania funkcji rolniczej ani tym bardziej wprowadzania funkcji leśnej. Ogólne zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej zawarte są w rozdziale II *Kierunki zagospodarowania przestrzennego Studium* w pkt 2.2.7 *Przestrzeń rolnicza z zakazem zabudowy* oraz 2.2.12. *Tereny użytków rolnych w ogólności*.

11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

W chwili powstania opracowania zmiany Studium... nie było wyznaczonych obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią przez dyrektora RZGW, natomiast do czasu ich wyznaczenia należy kierować się spostrzeżeniami zawartymi w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania Środowiskowe* w pkt 1.1.5. *Warunki Hydrologiczne* oraz pkt 1.1.8. *Wody powierzchniowe*.

Na podstawie dokumentu: „Opracowanie Ekofizjograficzne dla Województwa Dolnośląskiego” (WBU – rok 2005) można wnioskować, że przedmiotowe obszary położone jest całkowicie poza wyznaczonym orientacyjnie zasięgiem potencjalnego zagrożenia powodzią.

Po ogłoszeniu przez dyrektora RZGW obszarów bezpośrednio zagrożonych powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, a w szczególności:

- lokalizować inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów mogących zanieczyścić wody,
- prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania,
- sadzenia drzew i krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiących element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służących do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk,
- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych

robót i czynności które mogłyby utrudniać ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód.

Dyrektor RZGW może w drodze decyzji na obszarach nieobwałowanych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:

- zwolnić od wyżej określonych zakazów,
- wskazać sposób upraw i zagospodarowania gruntów oraz rodzaje upraw wynikające z wymagań ochrony przed powodzią,
- nakazać usunięcie drzew i krzewów.

Nie stwierdzono obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na terenie opracowania niniejszych nie występują wyżej wymienione obiekty ani obszary.

13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

W rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady, na terenie opracowania ani terenie objętym zmianami nie występują „Pomniki Zagłady”.

14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji zostały wymienione w rozdziale II *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* w pkt 2.14. *Obszary wyznaczone do przekształceń i rehabilitacji zabudowy.*

15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie objętym zmianą nie występują wyżej wymienione obszary, natomiast na pozostałym terenie opracowania są to tereny kolejowe bez wyznaczonych stref ochronnych.

16. INNE OBSZARY PROBLEMOWE, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE.

Na terenie objętym zmianą nie występują obszary problemowe.

zmiana wprowadzona
uchwałą nr XLIX/300/09
Rady Miejskiej Dzierżoniowa
z dnia 29 października 2009 r.

VI. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA DZIERŻONIÓW

oznaczona jako zmiana nr 4

SPIS TREŚCI:

WSTĘP

ID. UWARUNKOWANIA ROZWOJU

1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU
2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY
3. STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
5. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ICH ZDROWIA
6. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA
7. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY
8. STAN PRAWNY GRUNTÓW
9. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
10. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ EKOLOGICZNYCH
11. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH
12. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
13. STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO – ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI
14. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH
15. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY – PODSUMOWANIE

III. KIERUNKI ROZWOJU

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW
2. OKREŚLENIE KATEGORII TERENÓW ORAZ KIERUNKÓW I WSKAŹNIKÓW DOTYCZĄCYCH ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ
3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM NA TERENIE OBJĘTYM ZMIANĄ
 - 6.1. INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 - 6.2. INWESTYCJE Z ZAKRESU URZĄDZANIA TERENÓW SPORTU I REKREACJI ORAZ TERENÓW ZIELENI URZĄDZONEJ NA TERENIE OBJĘTYM ZMIANĄ
7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM
8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH OBJĘTYCH ZMIANĄ
9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE
10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH
12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY
13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH
14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI
15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH
16. INNE OBSZARY PROBLEMOWE, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE

WSTĘP

Przedmiotowa zmiana „Studium...” wynika z potrzeby umożliwienia lokalizacji na terenie miasta obiektu wielkopowierzchniowego, z wnioskiem takim wystąpił potencjalny inwestor i władający nieruchomością. Granicami opracowania objęto fragment miasta, oznaczony jako zmiana nr 4 - położony w środkowej części miasta, w dotychczasowym opracowaniu przeznaczony na funkcje usługowe, jednakże bez wskazania dopuszczalności sytuowania obiektów wielkopowierzchniowych.

Przedmiotowa zmiana obejmuje obszar w granicach wyznaczonych Uchwałą Nr XXXI/186/08 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 6 października 2008 roku.

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dzierżoniowa”, zwane dalej „Studium...” opracowane przez zespół INTERARCH Biura Badawczo Rozwojowego Sp. z o.o. jak na opracowanie sporządzone zgodnie z wymogami poprzedniej ustawy jest niezwykle obszerne i ujmuje niemal wszystkie treści wymagane aktualnymi przepisami. Przeprowadzone wcześniej zmiany „Studium...” przyjęte uchwałami Rady Miejskiej:

1. oznaczona jako zmiana nr 1 – Uchwała Nr VI/32/07 z dnia 29 stycznia 2007 roku
2. oznaczona jako zmiana nr 2 – Uchwała Nr XIX/131/08 z dnia 28 stycznia 2008 roku
3. oznaczone jako zmiany nr 3a, 3b oraz 3c – Uchwała Nr XLIV/272/09 z dnia 29 czerwca 2009 roku

sporządzone przez Pracownię Urbanistyczno – Architektoniczną „URB – BIS” w Dzierżoniowie uzupełniają, stosownie do aktualnych potrzeb podstawowy dokument planistyczny, stanowiący narzędzie gminy w kształtowaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

W poniższym opracowaniu ograniczono się zatem do przeredagowania treści Syntezy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miejskiej Dzierżoniów przyjętej Uchwałą Nr XLV / 298 / 01 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 29 stycznia 2001 roku (z późniejszymi zmianami), zgodnie z art.10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – stosownie do problematyki dotyczącej przedmiotowych terenów objętych niniejszą zmianą.

ID. UWARUNKOWANIA ROZWOJU

1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU

W całości opisane w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* w punktach:

7. *Infrastruktura techniczna*
8. *Komunikacja*
9. *Układ osadniczy oraz struktura funkcjonalno – przestrzenna i własnościowa*

Ze względu na niewielki, zaledwie ośmioletni przedział czasowy pomiędzy opracowaniem „Studium...” a sporządzeniem niniejszej „Zmiany...”, uwarunkowania zawarte w powyższych rozdziałach pozostają aktualne, niewielkie różnice m.in. w liczbach mieszkańców (bez odniesienia do poszczególnych rejonów) w zasadzie nie ważą na ogólnych uwarunkowaniach funkcjonowania miasta, a tym bardziej fragmentów (dotychczas niezainwestowanych), które są przedmiotem zmiany. Przedmiotowa „Zmiana...” wynika z potrzeby uaktualnienia tych zapisów w podstawowym dokumencie, które wynikają z aktualnej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie dotyczącym zdefiniowania obszarów, na których dopuszcza się lokalizacje obiektów handlowych wielkopowierzchniowych. W związku z istniejącymi uwarunkowaniami wynikającymi z dotychczasowego sposobu zagospodarowania i przeznaczenia terenu należało dokonać stosownych zmian w zasadniczym dokumencie.

2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY

Zagadnienia z zakresu stanu ładu przestrzennego ujęto przede wszystkim w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* w punktach:

1. *Środowisko przyrodnicze*
2. *Środowisko kulturowe*
9. *Układ osadniczy oraz struktura funkcjonalno – przestrzenna i własnościowa*

W ciągu ośmiu lat obowiązywania Studium nie stwierdza się istotnych zmian z zakresu stanu ładu przestrzennego. Struktura funkcjonalno – przestrzenna w odniesieniu do obszarów objętych „Zmianą...” nie została naruszona. Teren objęty przedmiotową zmianą przed sporządzeniem niniejszej zmiany przeznaczony był i w części także wykorzystany na cele usługowe. Brak stosownych zapisów dotyczących lokalizacji dużych obiektów handlowych uniemożliwiał inwestorowi realizację zamierzonej inwestycji. Kompleks obiektów poprodukcyjnych, w części rozebranych w obowiązującym planie miejscowym dopuszczał lokalizacje obiektu handlowego, jednakże z ograniczeniem powierzchni sprzedażowej do 2000 m². Funkcjonujące wcześniej budynki swą powierzchnią użytkową zdecydowanie przekraczały wielkość, o której mowa wyżej, także istniejąca na terenach przyległych zabudowa przemysłowa przekracza przyjęte w planie wielkości, stąd wniosek, że jeśli chodzi o ład przestrzenny – nie zostanie on naruszony w odniesieniu do stanu poprzedniego. Ze względu na przekształcenia funkcjonalne tej części miasta – otoczonej ze wszystkich stron intensywną zabudową mieszkaniową – z funkcji przemysłowej na funkcje usługową służy generalnie poprawie struktury osadniczej oraz funkcjonalnej miasta, jest zatem pożądany.

3. STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Szczegółowe i wyczerpujące ujęcie tematu przedstawiono w Studium... w rozdziale I punkt 1. *Środowisko przyrodnicze*. Tereny objęte przedmiotową „Zmianą...” stanowią część kompleksu przemysłowego upadłych zakładów „Diora”, sklasyfikowane dotychczas w ewidencji gruntów jako tereny budowlane w strefie zurbanizowanej, nie podlegają więc z mocy przepisów szczególnych ochronie.

Jako kompleks byłych zakładów przemysłowych z przełomu wieków (XIX – XX) utrwalony w dotychczasowym krajobrazie kulturowym miasta po wprowadzeniu zmian funkcjonalnych i nowej zabudowy w miejscu obiektów zlikwidowanych nie spowoduje dysharmonii.

W wyniku zakończenia działalności przemysłowej dawnych zakładów stan środowiska uległ zdecydowanej poprawie, wprowadzenie większych obiektów usługowych nie będzie wpływać na jego pogorszenie.

4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Szczegółowe i wyczerpujące ujęcie tematu przedstawiono w Studium... w rozdziale I punkt 2. *Środowisko kulturowe*.

W stosunku do terenu objętego „Zmianą...” nie występują szczególne uwarunkowania związane z ochroną zabytków i dóbr kultury.

5. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ICH ZDROWIA

Zagadnienia z powyższego zakresu Studium... ujmuje w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* w punktach:

3. *Demografia*

4. *Mieszkalnictwo*

5. *Usługi publiczne (infrastruktura społeczna)*

6. *Gospodarka – baza ekonomiczna miast*

Obszar objęty zmianą Studium... wpisuje się korzystnie w ukształtowaną strukturę miasta, nie wpływa negatywnie na uporządkowane w dotychczasowym „Studium...” relacje pomiędzy poszczególnymi funkcjami – można nawet stwierdzić, że zmiany te korzystnie wpłyną na układ przestrzenny, wzajemne powiązania, koncentrację podobnych funkcji, możliwość zaspokajania potrzeb mieszkańców przyległych zespołów osiedli mieszkaniowych itp. Uwarunkowania zatem zachowują swą zasadniczą aktualność.

6. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia na terenie miasta to głównie:

- zagrożenie spowodowane wzmożonym ruchem komunikacyjnym
- zagrożenie przestępczością,
- potencjalne zagrożenie wystąpienia wód,

które to elementy nie odnoszą się bezpośrednio do kształtowania układu przestrzennego miasta. Dokument podstawowy, jakim jest Studium... zawiera niezbędne rozwiązania

zmierzające do zapewnienia pozytywnych zmian w bezpieczeństwie komunikacyjnym poprzez planowane modernizacje, rozbudowy i przebudowy układu komunikacyjnego.

Ewentualne zagrożenia powodziowe natomiast nie dotyczą obszaru objętego zmianą, dla pozostałego obszaru rozpoznane i ujęte są w rozdziale I. pkt 1 środowisko przyrodnicze, ppkt 8. Wody powierzchniowe.

7. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

Syntetyczne ujęcie powyższego zagadnienia zebrano we *Wprowadzeniu* w pkt *Cele studium*. Szczegółowe rozpoznanie uwarunkowań i potrzeb obejmuje rozdział I. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, przy czym krótki okres funkcjonowania przedmiotowego dokumentu oraz dokonana analiza jego aktualności nie uprawnia do formułowania zmian w zakresie, którego dotyczy niniejszy punkt.

8. STAN PRAWNY GRUNTÓW

Stan prawny gruntów na rok 2000 przedstawia Studium w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt 9 Struktura własnościowa* i zasadniczo nie uległ zmianom. W obszarze objętym „Zmianą...” tak jak wcześniej – wszystkie nieruchomości należą do podmiotów prowadzących na nim swoją działalność gospodarczą.

9. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Zostały wymienione w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt 1 Środowisko przyrodnicze*

Na podstawie zgromadzonych materiałów dla terenu miasta Dzierżoniów służących opracowaniu inwentaryzacji przyrodniczej, wykonywanej na zlecenie Wojewody Dolnośląskiego, nie stwierdza się w obszarze objętym zmianą „Studium...” obecności obszarów wytypowanych do objęcia szczególną ochroną, o której mowa w ustawie o ochronie przyrody. Ze względu na znaczną zaś odległość od istniejących terenów objętych ochroną w ramach programu „Natura 2000” nie należy spodziewać się negatywnych skutków oddziaływania na nie przyszłych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, wynikających z niniejszego opracowania.

10. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

Na terenie opracowania nie występują naturalne zagrożenia geologiczne.

11. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH

Na terenie opracowania nie występują udokumentowane złoża kopalin, zasoby wodne w sposób szczegółowy opisano w Studium... w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt 1 Środowisko przyrodnicze ppkt 5. warunki hydrologiczne*.

12. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują tereny górnicze.

13. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI

Zagadnienia z powyższego zakresu zostały ujęte w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* w punktach:

7. *Infrastruktura techniczna*

8. *Komunikacja*

Teren objęty zmianą Studium... wyposażony jest w pełną infrastrukturę techniczną, nie wymaga rozwiązań indywidualnych, których funkcjonowanie należałoby przewidzieć w niniejszym opracowaniu.

14. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Wojewoda Dolnośląski stwierdził, że brak jest programów zawierających zadania rządowe, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym w granicach niniejszego opracowania.

Dla obszaru objętego niniejszą zmianą nie stwierdzono potrzeby uwzględniania zadań publicznych o charakterze ponadlokalnym.

15 POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY – PODSUMOWANIE

Uwarunkowania rozwoju miasta ujęte w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* wraz ze zmianami wprowadzonymi dla przedmiotowej części miasta, wynikają właśnie z potrzeb mieszkańców miasta oraz możliwości jakie daje istniejący stan zagospodarowania przestrzennego wraz z uwzględnieniem wymagań przyrodniczych, środowiskowych czy kulturowych. Opisane w tym rozdziale elementy wpływające na możliwości dalszego zrównoważonego rozwoju są w dalszym ciągu aktualne i mimo zmian w otoczeniu prawnym nie wymagają przeprowadzenia pełnej procedury zmiany Studium.

IID. KIERUNKI ROZWOJU

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Zasady ogólne dla rozwoju poszczególnych funkcji przy zachowaniu wymogów ładu przestrzennego dla terenu objętego zmianą

(zasady ogólne dla całego terenu przyjęto w rozdziale II Kierunki zagospodarowania przestrzennego, pkt 2. Układ osadniczy i struktura funkcjonalno - przestrzenna ppkt 1. Ogólne zasady rozwoju i zagospodarowania)

W wyniku przeprowadzonych analiz dotyczących uwarunkowań środowiska przyrodniczego i kulturowego, dotychczasowego zainwestowania i stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej ustalono, że zapisane w dotychczasowym Studium... kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego niniejszą zmianą zachowują w pełni podstawowe ustalenia określone w części: II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Jako pożądaný generalny kierunek zmiany w strukturze przestrzennej części miasta, objętej niniejszą zmianą, należy wymienić:

- na obszarze wyznacza się teren o jednorodnej funkcji dominującej usług o charakterze ponadlokalnym,
- działalność inwestycyjną należy prowadzić uwzględniając istniejące związki przestrzenne i urbanistyczne.
- ustala się potrzebę wprowadzenia w nowym układzie urbanistycznym przestrzeni ogólnodostępnych, zieleni urządzonej - wysokiej i niskiej oraz ścieżek dla pieszych,
- preferuje się rozplanowanie podmiotów z uwzględnieniem poszanowania walorów krajobrazowych, unikania lokowania zabudowy wysokiej (powyżej 5 kondygnacji),
- dla skomunikowania terenu inwestycyjnego wyznaczonego w obszarze objętym "Zmianą..." należy w sporządzanym planie zagospodarowania przestrzennego określić zasady prowadzenia dróg zbiorczych, dojazdowych i wewnętrznych, przy czym za pożądane należy uznać parametry odpowiednio dla:
KDZ - 25,0m,
KDD - 12,0m,
KDW - 10,0m
w liniach rozgraniczających.

W celu spełnienia wymogów przepisów szczególnych oraz poszanowania ładu przestrzennego w obrębie objętym opracowaniem należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zainwestowania, w którym należałoby wprowadzić następujące ustalenia ogólne:

- ze względu na sąsiedztwo funkcji mogących wywoływać konflikt interesów (tereny mieszkaniowe położone bezpośrednio przy wyznaczanym terenie usług o charakterze ponadlokalnym) należy w planie miejscowym przewidzieć konieczność realizacji enklaw lub pasów zieleni towarzyszącej, spełniającej rolę izolującą względem obydwu zasadniczych funkcji,
- projektowana zabudowa winna nawiązywać charakterem do tradycji w

budownictwie przemysłowym (inspiracją niech będą dawne manufaktury i obiekty fabrykanckie), przy czym maksymalna wysokość dla niej nie powinna przekraczać 4 kondygnacji,

- dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i lokowanie dominant do wysokości nie przekraczającej ogółem 20 m,
- sytuowanie obiektów winno uwzględniać zasadnicze kierunki układu komunikacyjnego, należy dążyć do lokalizowania zabudowy w sposób równoległy i prostopadły do frontowych granic poszczególnych nieruchomości,
- podziały nieruchomości zaleca się dokonywać z uwzględnieniem w miarę możliwości kątów prostych (90^0) z tolerancją $\pm 5^0$,
- wyposażenie obszaru w niezbędne drogi wewnętrzne spełniające w zakresie parametrów wymogi dróg dojazdowych (j/wyżej).
- wyposażenie wszystkich podmiotów oraz pojedynczych nieruchomości w niezbędną liczbę miejsc postojowych dla samochodów (otwartych lub zamkniętych), przy uwzględnieniu minimalnego wskaźnika 1 mjsc / 30 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
- projektowana architektura winna charakteryzować się wysokimi walorami estetycznymi, z zastosowaniem do robót zewnętrznych materiałów szlachetnych, nie zezwala się na wykorzystanie płyt warstwowym (tzw.; "obornickich"), siddingu, itp.,

Na rysunku zmiany Studium określono lokalizację oraz kategorie terenów o dominującej funkcji (UWp). Oznacza to możliwość wprowadzania na danym terenie funkcji uzupełniających - związanych z usługami podstawowymi, nie kolidujących z funkcją dominującą, nie zmieniających generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego. Granice terenów z określoną dominującą funkcją, określone na rysunku Studium, należy traktować jako orientacyjne. Ich uściślenie zostanie dokonane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w oparciu o aktualne granice władania, zainwestowania lub naturalne granice terenów.

2. OKREŚLENIE KATEGORII TERENÓW ORAZ KIERUNKÓW I WSKAŹNIKÓW DOTYCZĄCYCH ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ

UWp - oznacza kategorię przeznaczenia terenu - tereny zabudowy usługowej, na której dopuszcza się lokalizowanie obiektów wielkopowierzchniowych.

Do obszaru oznaczonego symbolem UWp należy stosować następujące wymogi ogólne:

- a) koncentracja usług ogólnomiejskich o charakterze ponadlokalnym, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o pow. sprzedaży przekraczającej 2 000 m²,
- b) nie zezwala się na lokalizowanie na przedmiotowym obszarze funkcji mieszkaniowej, dopuszcza się niewielkie podmioty przemysłowe, jednakże z wyłączeniem mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach szczególnych,
- c) eliminacja zabudowy substandardowej (technicznie i architektonicznie), dopuszcza się modernizacje i przebudowy istniejącej zabudowy pod warunkiem uwzględnienia aktualnych wymogów wynikających ze Studium... oraz późniejszych planów miejscowych,
- d) przewidzieć segregację ruchu pieszego oraz kołowego indywidualnego i zaopatrzenia,

- dopuszcza się lokowanie parkingów wielopoziomowych, także w kondygnacjach podziemnych, zamkniętych i otwartych,
- e) wzbogacenie zagospodarowania obszaru obiektami małej architektury, itp.,

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Główne działania w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:

- Wody deszczowe i roztopowe z terenów utwardzonych winny być ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

Całość zamierzeń inwestycyjnych, niezależnie od ich charakteru i funkcji winna być realizowana na następujących warunkach:

- kierowanie wytwarzanych przez przyszłe podmioty ścieków do systemów kanalizacyjnych, kierujących je na komunalną oczyszczalnię zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- stosowanie we wznoszonych obiektach systemów grzewczych opartych o paliwa dopuszczone do stosowania na podstawie przepisów odrębnych, a w ciepłownictwie należy stosować urządzenia tzw. niskoemisyjne,
- zapewnienie wyposażenia podmiotów w miejsca i urządzenia do czasowego gromadzenia odpadów, które zagwarantują ochronę terenu przed ich wpływem, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.

4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na terenach objętych niniejszą zmianą „Studium...” nie występują żadne ze stref ochrony konserwatorskiej, krajobrazu i ekspozycji oraz archeologicznej.

Każda działalność inwestycyjna winna uwzględniać wymogi ogólne, które obowiązują dla terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne, mówiące o tym, że wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty użytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej.

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Zostały przedstawione w rozdziale II Studium... *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* w pkt. 1 i 3. Zmiana Studium dla wyodrębnionego obszaru w żadnym stopniu nie zmienia i nie dezaktualizuje zawartych tam ustaleń.

Dla skomunikowania obszaru objętego zmianą należy przewidzieć w planie miejscowym konieczność wyznaczenia drogi publicznej, stanowiącej połączenie ul. Piastowskiej z ul. Świdnicką w kategorii drogi zbiorczej lub lokalnej, dla której należy przyjąć parametry określone w stosownym akcie prawnym.

6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM NA TERENIE OBJĘTYM ZMIANĄ

6.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:

- rozbudowa kanalizacji sanitarnej,
- rozbudowa sieci wodociągowej,
- budowa sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
- budowa i rozbudowa sieci i urządzeń dystrybucji gazu,
- budowa i rozbudowa sieci dróg publicznych i wewnętrznych. Drogi wewnętrzne mogą być zaliczone do dróg publicznych na podstawie odrębnej uchwały podjętej zgodnie z przepisami szczególnymi.

6.2. Inwestycje z zakresu urządzania terenów sportu i rekreacji oraz terenów zieleni urządzonej na terenie objętym zmianą

- nie przewiduje się inwestycji wymienionych w tytule punktu.

7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Wojewoda Dolnośląski nie zgłosił wniosków do Studium stwierdzając, że brak jest programów, o których mowa w art. 48 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierających zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym w granicach opracowania.

Zarząd Województwa Dolnośląskiego oraz Zarząd Powiatu Dzierżoniowskiego także nie zgłosiły żadnych zadań publicznych realizowanych na terenie objętym „Zmianą...”

8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH OBJĘTYCH ZMIANĄ

Obszar objęty niniejszą zmianą w części podlega obowiązkowi sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wynika to bezpośrednio z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Kwestie konieczności sporządzenia planu miejscowego dla obszaru podlegającego zmianie - rozstrzyga pkt 8 w całości.

10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

W granicach objętych niniejszą zmianą występują wyłącznie grunty sklasyfikowane jako zurbanizowane, nie podlegają zatem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

W granicach opracowania zmiany Studium... nie występują obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią wyznaczone przez dyrektora RZGW, pozostałe kwestie zawarte są w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania Środowiskowe* w pkt 1.1.5. *Warunki Hydrologiczne* oraz pkt 1.1.8. *Wody powierzchniowe*.

Na podstawie dokumentu: „Opracowanie Ekofizjograficzne dla Województwa Dolnośląskiego (WBU – rok 2005) można wnioskować, że przedmiotowy obszar położony jest całkowicie poza wyznaczonym orientacyjnie zasięgiem potencjalnego zagrożenia powodzią.

Nie stwierdzono obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych - obszar objęty opracowaniem stanowi w całości teren płaski.

12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na terenie opracowania niniejszych nie występują wyżej wymienione obiekty ani obszary.

13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

W rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady, na terenie opracowania ani terenie objętym zmianami nie występują „Pomniki Zagłady”.

14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji zostały wymienione w rozdziale II *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* w pkt 2.14. *Obszary wyznaczone do przekształceń i rehabilitacji zabudowy.*

15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie objętym zmianą nie występują wyżej wymienione obszary.

16. INNE OBSZARY PROBLEMOWE, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE

Na terenie objętym zmianą nie występują obszary problemowe.

zmiana wprowadzona
uchwałą nr IV/34/11
Rady Miejskiej Dzierżoniowa
z dnia 31 stycznia 2011 r.

VII. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA DZIERŻONIÓW

oznaczona jako zmiana nr 5

SPIS TREŚCI:

WSTĘP

I E. UWARUNKOWANIA ROZWOJU

1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU
2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEJ OCHRONY
3. STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
5. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ICH ZDROWIA
6. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA
7. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY
8. STAN PRAWNY GRUNTÓW
9. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH
10. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ EKOLOGICZNYCH
11. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH
12. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH
13. STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO – ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI
14. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH
15. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY – PODSUMOWANIE

II E. KIERUNKI ROZWOJU

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW
 - 1.1. ZASADY OGÓLNE DLA ROZWOJU POSZCZEGÓLNYCH FUNKCJI PRZY ZACHOWANIU WYMOGÓW ŁADU PRZESTRZENNEGO DLA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ
2. OKREŚLENIE KATEGORII TERENÓW ORAZ KIERUNKÓW I WSKAŹNIKÓW DOTYCZĄCYCH ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ
3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
 - 3.1. GŁÓWNE DZIAŁANIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
 - 4.1. OGÓLNE WYTYCZNE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ W ASPEKCIE WYMAGŃ KONSERWATORSKICH
5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM NA TERENIE OBJĘTYM ZMIANĄ
 - 6.1. INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 - 6.2. INWESTYCJE Z ZAKRESU URZĄDZANIA TERENÓW SPORTU I REKREACJI ORAZ TERENÓW ZIELENI URZĄDZONEJ NA TERENIE OBJĘTYM ZMIANĄ
7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM
8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH OBJĘTYCH ZMIANĄ
9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE
10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH
12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY
13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH
14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI
15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH
16. INNE OBSZARY PROBLEMOWE, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE

WSTĘP

Przedmiotowa zmiana „Studium...” wynika z potrzeby udostępnienia nowych terenów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Inicjatywę przystąpienia do sporządzenia niniejszej zmiany, ze względu na prawo dysponowania terenem podjęły władze miasta. Granicami opracowania objęto fragment miasta, oznaczony jako zmiana nr 5 - położony we wschodniej części miasta, w dotychczasowym opracowaniu przeznaczony w niewielkiej części na funkcje przemysłowe oraz na cele powiększenia terenu istniejącego cmentarza.

Przedmiotowa zmiana obejmuje obszar w granicach wyznaczonych Uchwałą LX / 352 / 10 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 31 maja 2010 roku.

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dzierżoniowa”, zwane dalej „Studium...” opracowane przez zespół INTERARCH Biura Badawczo Rozwojowego Sp. z o.o. jak na opracowanie sporządzone zgodnie z wymogami poprzedniej ustawy jest niezwykle obszerne i ujmuje niemal wszystkie treści wymagane aktualnymi przepisami. Przeprowadzone wcześniej zmiany „Studium...” przyjęte uchwałami Rady Miejskiej:

1. oznaczona jako zmiana nr 1 – Uchwała Nr VI/32/07 z dnia 29 stycznia 2007 roku
2. oznaczona jako zmiana nr 2 – Uchwała Nr XIX/131/08 z dnia 28 stycznia 2008 roku
3. oznaczone jako zmiany nr 3a, 3b oraz 3c – Uchwała Nr XLIV/272/09 z dnia 29 czerwca 2009 roku
4. oznaczona jako zmiana nr 4 – Uchwała Nr XLIX/300/09 z dnia 29 października 2009 roku

sporządzone przez Pracownię Urbanistyczno – Architektoniczną „URB – BIS” w Dzierżoniowie uzupełniają, stosownie do aktualnych potrzeb podstawowy dokument planistyczny, stanowiący narzędzie gminy w kształtowaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

W poniższym opracowaniu ograniczono się zatem do przeredagowania treści Syntezy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miejskiej Dzierżoniów przyjętej Uchwałą Nr XLV / 298 / 01 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 29 stycznia 2001 roku (z późniejszymi zmianami), zgodnie z art.10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – stosownie do problematyki dotyczącej przedmiotowego terenu objętego niniejszą zmianą.

IE. UWARUNKOWANIA ROZWOJU

1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU

W całości opisane w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* w punktach:

7. *Infrastruktura techniczna*
8. *Komunikacja*
9. *Układ osadniczy oraz struktura funkcjonalno – przestrzenna i własnościowa*

Ze względu na niewielki, zaledwie siedmioletni przedział czasowy pomiędzy opracowaniem „Studium...” a sporządzeniem niniejszej „Zmiany...”, uwarunkowania zawarte w powyższych rozdziałach pozostają aktualne, niewielkie różnice m.in. w liczbach mieszkańców (bez odniesienia do poszczególnych rejonów) w zasadzie nie wazą na ogólnych uwarunkowaniach funkcjonowania miasta, a tym bardziej fragmentu (dotychczas niezainwestowanego), który jest przedmiotem zmiany. Przedmiotowa „Zmiana...” wymaga zatem uaktualnienia tych zapisów w podstawowym dokumencie, które wynikają z aktualnej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie dotyczącym wyłącznie zdefiniowanego obszaru zmiany. W związku z istniejącymi uwarunkowaniami wynikającymi z dotychczasowego sposobu zagospodarowania i przeznaczenia terenu należało dokonać stosownych zmian w zasadniczym dokumencie.

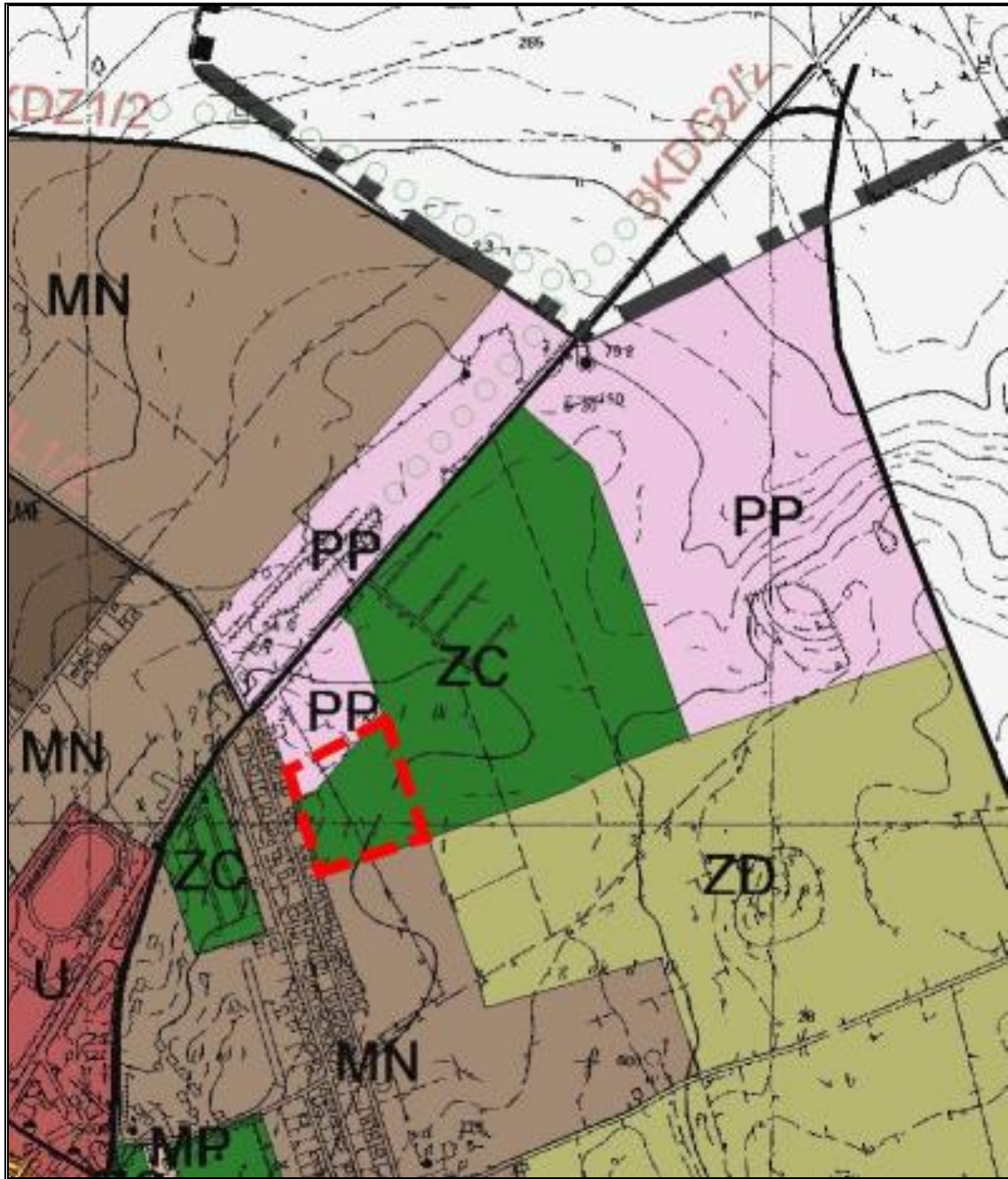
2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY

Zagadnienia z zakresu stanu ładu przestrzennego ujęto przede wszystkim w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* w punktach:

1. *Środowisko przyrodnicze*
2. *Środowisko kulturowe*
9. *Układ osadniczy oraz struktura funkcjonalno – przestrzenna i własnościowa*

W ciągu dziesięciu lat obowiązywania Studium nie stwierdza się istotnych zmian z zakresu stanu ładu przestrzennego. Struktura funkcjonalno – przestrzenna w odniesieniu do obszarów objętych „Zmianą...” nie została naruszona. Teren objęty przedmiotową zmianą przed jej sporządzeniem przeznaczony był w zasadniczej swej części na cele powiększenia istniejącego cmentarza oraz w niewielkiej części na cele przemysłowe. W związku z tym, że wprowadzony podział funkcjonalny miasta dość wyraźnie wskazuje, że inwestycje przemysłowe lokowane są w jego zachodniej części, że właśnie tam funkcjonuje strefa aktywności gospodarczej – nie ma potrzeby zachowywania niewielkich enklaw, wpisanych w dzielnice stricte mieszkaniowe. Podobnie jest z pozostałą częścią przeznaczoną dotychczas na cele powiększenia cmentarza. Już dziś widać, że pozostała część terenu określona w dotychczasowym studium jako ZC zabezpiecza potrzeby docelowe, zatem wskazane jest, by omawiany teren przeznaczyć na funkcję mieszkaniową o charakterze zgodnym z najbliższym otoczeniem. Jeśli więc chodzi o ład przestrzenny – nie zostanie on naruszony w odniesieniu do stanu poprzedniego.

Ze względu na przekształcenia funkcjonalne w tej części miasta – otoczonej ze wszystkich stron intensywną zabudową mieszkaniową – z funkcji przemysłowej także na funkcję mieszkaniową służy generalnie poprawie struktury osadniczej oraz funkcjonalnej miasta, jest zatem pożądany.



WYRYS Z DOTYCHCZASOWEGO „STUDIUM...”

3. STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOCI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Szczegółowe i wyczerpujące ujęcie tematu przedstawiono w Studium... w rozdziale I punkt 1. *Środowisko przyrodnicze*. Teren objęty przedmiotową „Zmianą...” stanowi obszar nieużytkowany, w przeszłości wykorzystywany był na nieformalne ogrody działkowe, aktualnie nie podlega z mocy przepisów szczególnych żadnej ochronie.

Z uwagi na położenie w granicach administracyjnych miasta - mimo, że stanowi kompleks rolniczy – nie jest objęty ochroną z mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Szczegółowe i wyczerpujące ujęcie tematu przedstawiono w Studium... w rozdziale I punkt 2. *Środowisko kulturowe.*

W stosunku do terenu objętego „Zmianą...” nie występują szczególne uwarunkowania związane z ochroną zabytków i dóbr kultury.

5. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ICH ZDROWIA

Zagadnienia z powyższego zakresu Studium... ujmuje w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* w punktach:

3. *Demografia*

4. *Mieszkalnictwo*

5. *Usługi publiczne (infrastruktura społeczna)*

6. *Gospodarka – baza ekonomiczna miast*

Obszar objęty zmianą Studium... wpisuje się korzystnie w ukształtowaną strukturę miasta, nie wpływa negatywnie na uporządkowane w dotychczasowym „Studium...” relacje pomiędzy poszczególnymi funkcjami – można nawet stwierdzić, że zmiany te korzystnie wpłyną na układ przestrzenny, wzajemne powiązania, koncentrację podobnych funkcji, itp. Uwarunkowania zatem zachowują swą zasadniczą aktualność.

6. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia na terenie objętym zmianą „Studium...” nie występuje

7. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

W syntetyczne ujęcie powyższe zagadnienia zebrano we *Wprowadzeniu* w pkt. *Cele studium.* Szczegółowe rozpoznanie uwarunkowań i potrzeb obejmuje rozdział I. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, przy czym krótki okres funkcjonowania przedmiotowego dokumentu oraz dokonana analiza jego aktualności nie uprawnia do formułowania zmian w zakresie, którego dotyczy niniejszy punkt. Zapewnienie nowych terenów dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej spełnia oczekiwania mieszkańców.

8. STAN PRAWNY GRUNTÓW

Stan prawny gruntów na rok 2000 przedstawia Studium w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt 9 Struktura własnościowa* i zasadniczo nie uległ zmianom. W obszarze objętym „Zmianą...” wszystkie nieruchomości należą do gminy i to gmina posiada władztwo planistyczne w zakresie decydowania o ich przeznaczeniu.

9. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

Zostały wymienione w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt. 1 Środowisko przyrodnicze*

Na podstawie zgromadzonych materiałów dla terenu miasta Dzierżoniów służących opracowaniu inwentaryzacji przyrodniczej, wykonywanej na zlecenie Wojewody

Dolnośląskiego, nie stwierdza się w obszarze objętym zmianą „Studium...” obecności obszarów wytypowanych do objęcia szczególną ochroną, o której mowa w ustawie o ochronie przyrody. Ze względu na znaczną zaś odległość od istniejących terenów objętych ochroną w ramach programu „Natura 2000” nie należy spodziewać się negatywnych skutków oddziaływania na nie przyszłych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, wynikających z niniejszego opracowania.

10. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

Na terenie opracowania nie występują naturalne zagrożenia geologiczne.

11. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH;

Na terenie opracowania nie występują udokumentowane złoża kopalin, zasoby wodne w sposób szczegółowy opisano w Studium... w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt. 1 Środowisko przyrodnicze ppkt. 5. warunki hydrologiczne.*

12. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują tereny górnicze.

13. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI

Zagadnienia z powyższego zakresu zostały ujęte w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* w punktach:

7. *Infrastruktura techniczna*

8. *Komunikacja*

Teren objęty zmianą „Studium...”, ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie zainwestowania miejskiego, o charakterze zbliżonym do planowanego wymagać będzie wyposażenia w podstawową infrastrukturę techniczną, jednakże systemy działające na terenie miasta nie stanowią bariery dla rozwoju mieszkalnictwa.

14. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.

Wojewoda Dolnośląski stwierdził, że brak jest programów zawierających zadania rządowe, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym w granicach niniejszego opracowania.

Dla obszaru objętego niniejszą zmianą nie stwierdzono potrzeby uwzględniania zadań publicznych o charakterze ponadlokalnym.

15 POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY – PODSUMOWANIE

Uwarunkowania rozwoju miasta ujęte w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* wraz ze zmianami wprowadzonymi dla przedmiotowej części miasta, wynikają właśnie z potrzeb mieszkańców miasta oraz możliwości jakie daje istniejący stan zagospodarowania przestrzennego wraz z uwzględnieniem wymagań przyrodniczych,

środowiskowych czy kulturowych. Opisane w tym rozdziale elementy wpływające na możliwości dalszego zrównoważonego rozwoju są w dalszym ciągu aktualne i mimo zmian w otoczeniu prawnym nie wymagają przeprowadzenia pełnej procedury zmiany Studium.

III. KIERUNKI ROZWOJU

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

1.1. Zasady ogólne dla rozwoju poszczególnych funkcji przy zachowaniu wymogów ładu przestrzennego dla terenu objętego zmianą

(zasady ogólne dla całego terenu przyjęto w rozdziale II Kierunki zagospodarowania przestrzennego, pkt. 2. Układ osadniczy i struktura funkcjonalno - przestrzenna ppkt 1. Ogólne zasady rozwoju i zagospodarowania)

W wyniku przeprowadzonych analiz dotyczących uwarunkowań środowiska przyrodniczego i kulturowego, dotychczasowego zainwestowania i stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej ustalono, że zapisane w dotychczasowym Studium... kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego niniejszą zmianą zachowują w pełni podstawowe ustalenia określone w części: II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Jako pożądaný generalny kierunek zmiany w strukturze przestrzennej części miasta, objętej niniejszą zmianą, należy wymienić właśnie planowane przeznaczenie obszaru na cele mieszkalnictwa jednorodzinne.

W celu spełnienia wymogów przepisów szczególnych oraz poszanowania ładu przestrzennego w obrębie objętym opracowaniem należy bezwzględnie sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zainwestowania, w którym należałoby wprowadzić następujące ustalenia ogólne:

- ze względu na sąsiedztwo funkcji mogących wywoływać konflikt interesów (planowane tereny mieszkaniowe położone bezpośrednio przy istniejącym cmentarzu komunalnym oraz obszarze przemysłowo - usługowym) należy w planie miejscowym przewidzieć konieczność realizacji enklaw lub pasów zieleni towarzyszącej, spełniającej rolę izolującą względem obydwu zasadniczych funkcji,
- projektowana zabudowa winna nawiązywać charakterem do tradycji w budownictwie mieszkaniowym Przedgórze Sudeckiego, przy czym maksymalna wysokość dla niej nie powinna przekraczać 2 kondygnacji,
- dopuszcza się stosowanie wyłącznie dachów stromych, o symetrycznym nachyleniu połąci i spadkach w przedziale 30 - 45⁰,
- sytuowanie obiektów winno uwzględniać zasadnicze kierunki układu komunikacyjnego, należy dążyć do lokalizowania zabudowy w sposób równoległy i prostopadły do frontowych granic poszczególnych nieruchomości,
- podziały nieruchomości zaleca się dokonywać z uwzględnieniem w miarę możliwości kątów prostych (90⁰) z tolerancją ± 5⁰,
- wyposażenie obszaru w niezbędne drogi wewnętrzne spełniające w zakresie parametrów wymogi jak dróg dojazdowych,
- wyposażenie wszystkich nieruchomości w niezbędną liczbę miejsc postojowych dla samochodów (otwartych lub zamkniętych), przy uwzględnieniu minimalnego wskaźnika 2 mjsc / 1 mieszkanie,
- projektowana architektura winna charakteryzować się wysokimi walorami estetycznymi, z zastosowaniem do robót zewnętrznych materiałów szlachetnych,

nie zezwala się na wykorzystanie płyt warstwowym (tzw.; "obornickich"), siddingu, itp.,

Na rysunku zmiany Studium określono lokalizację oraz kategorię terenu o dominującej funkcji mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej (MN). Oznacza to możliwość wprowadzania na danym terenie funkcji uzupełniających - związanych z drobnymi usługami, nie kolidujących z funkcją dominującą, nie zmieniających generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

2. OKREŚLENIE KATEGORII TERENÓW ORAZ KIERUNKÓW I WSKAŹNIKÓW DOTYCZĄCYCH ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ;

MN - oznacza kategorię przeznaczenia terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, na której dopuszcza się lokalizowanie budynków jednorodzinnych

Do obszaru oznaczonego symbolem MN należy stosować następujące wymogi ogólne:

- a) zabudowa jednorodzinna,
- b) możliwość lokalizowania usług towarzyszących, niesprzecznych z zabudową mieszkaniową,
- c) powierzchnie wydzielanych działek nie mogą być mniejsze niż 600 m² dla zabudowy mieszkalnej o charakterze wolnostojącym,
- d) nakazuje się wydzielenia dróg wewnętrznych dla obsługi planowanej zabudowy w parametrach dróg dojazdowych,
- e) przy lokalizowaniu obiektów należy uwzględniać obowiązujące przepisy szczególne, w zakresie stref ochronnych od cmentarzy.

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

3.1. Główne działania w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:

- Wody deszczowe i roztopowe z terenów utwardzonych winny być ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

Całość zamierzeń inwestycyjnych, niezależnie od ich charakteru i funkcji winna być realizowana na następujących warunkach:

- kierowanie wytwarzanych przez przyszłe inwestycje do systemów kanalizacyjnych, kierujących je na komunalną oczyszczalnię zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- stosowanie we wznoszonych obiektach systemów grzewczych opartych o paliwa dopuszczone do stosowania na podstawie przepisów odrębnych, a w ciepłownictwie należy stosować urządzenia tzw. niskoemisyjne,
- zapewnienie wyposażenia działek w miejsca i urządzenia do czasowego gromadzenia odpadów, które zagwarantują ochronę terenu przed ich wpływem, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.

4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ;

4.1. Ogólne wytyczne prowadzenia działalności inwestycyjnej w aspekcie wymagań konserwatorskich

Na terenach objętych niniejszą zmianą „Studium...” nie występują żadne ze stref ochrony konserwatorskiej, krajobrazu i ekspozycji oraz archeologicznej.

Każda działalność inwestycyjna winna uwzględniać wymogi ogólne, które obowiązują dla terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne, mówiące o tym, że wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty użytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej.

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ;

Zostały przedstawione w rozdziale II Studium... *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* w pkt. 1 i 3. Zmiana Studium dla wyodrębnionego obszaru w żadnym stopniu nie zmienia i nie dezaktualizuje zawartych tam ustaleń.

Dla skomunikowania obszaru objętego zmianą należy przewidzieć w planie miejscowym konieczność wyznaczenia drogi obsługującej wydzielane działki i włączonej do istniejącego i projektowanego układu komunikacji publicznej w tej części miasta.

6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM NA TERENIE OBJĘTYM ZMIANĄ

6.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:

- rozbudowa kanalizacji sanitarnej,
- rozbudowa sieci wodociągowej,
- budowa sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
- budowa i rozbudowa sieci i urządzeń dystrybucji gazu,
- budowa i rozbudowa sieci dróg publicznych i wewnętrznych. Drogi wewnętrzne mogą być zaliczone do dróg publicznych na podstawie odrębnej uchwały podjętej zgodnie z przepisami szczególnymi.

6.2. Inwestycje z zakresu urządzania terenów sportu i rekreacji oraz terenów zieleni urządzonej na terenie objętym zmianą

- nie przewiduje się inwestycji wymienionych w tytule punktu.

7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM,

Wojewoda Dolnośląski nie zgłosił wniosków do Studium stwierdzając, że brak jest programów, o których mowa w art. 48 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierających zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym w granicach opracowania.

Zarząd Województwa Dolnośląskiego oraz Zarząd Powiatu dzierzoniowskiego także nie zgłosiły żadnych zadań publicznych realizowanych na terenie objętym „Zmianą...”

8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH OBJĘTYCH ZMIANĄ

Obszar objęty niniejszą zmianą w części podlega obowiązkowi sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wynika to z potrzeby zapewnienia ładu przestrzennego..

9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Kwestie konieczności sporządzenia planu miejscowego dla obszaru podlegającego zmianie - rozstrzyga pkt 8 w całości.

10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

W granicach objętych niniejszą zmianą występują wyłącznie grunty sklasyfikowane jako zurbanizowane, nie podlegają zatem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych,

11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

W granicach opracowania zmiany Studium... nie występują obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią wyznaczone przez dyrektora RZGW, pozostałe kwestie zawarte są w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania Środowiskowe* w pkt 1.1.5. *Warunki Hydrologiczne* oraz pkt 1.1.8. *Wody powierzchniowe*.

Na podstawie dokumentu: „Opracowanie Ekofizjograficzne dla Województwa Dolnośląskiego (WBU – rok 2005) można wnioskować, że przedmiotowy obszar położony jest całkowicie poza wyznaczonym orientacyjnie zasięgiem potencjalnego zagrożenia powodzią.

Nie stwierdzono obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych - obszar objęty opracowaniem stanowi w całości teren płaski.

12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na terenie opracowania nie występują wyżej wymienione obiekty ani obszary.

13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

W rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady, na terenie opracowania ani terenie objętym zmianami nie występują „Pomniki Zagłady”

14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji zostały wymienione w rozdziale II *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* w pkt. 2.14. *Obszary wyznaczone do przekształceń i rehabilitacji zabudowy. i nie dotyczą obszaru niniejszej zmiany.*

15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie objętym zmianą nie występują wyżej wymienione obszary.

16. INNE OBSZARY PROBLEMOWE, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE.

Na terenie objętym zmianą nie występują obszary problemowe. Ze względu jednak na bezpośrednie sąsiedztwo z kompleksem cmentarza, należy w przyszłym planie miejscowym rozstrzygnąć ewentualne wzajemne kolizje oraz uwarunkowania, jakie należy w nim uwzględnić.

zmiana wprowadzona
uchwałą nr XXXVII/253/13
Rady Miejskiej Dzierżoniowa
z dnia 24 czerwca 2013 r.

VIII. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA DZIERŻONIÓW

**oznaczona jako zmiana nr 6
oznaczona jako zmiana nr 7**

SPIS TREŚCI:

WSTĘP

I F. UWARUNKOWANIA ROZWOJU

1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU
2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY
3. STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
5. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ICH ZDROWIA
6. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA
7. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY
8. STAN PRAWNY GRUNTÓW
9. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH
10. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ EKOLOGICZNYCH
11. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH
12. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH
13. STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO – ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI
14. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH
15. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY – PODSUMOWANIE

II F. KIERUNKI ROZWOJU

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW
2. OKREŚLENIE KATEGORII TERENÓW ORAZ KIERUNKÓW I WSKAŹNIKÓW DOTYCZĄCYCH ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ
3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM NA TERENIE OBJĘTYM ZMIANĄ
7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM
8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH OBJĘTYCH ZMIANĄ
9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE
10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH
12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY
13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH
14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI
15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH
16. INNE OBSZARY PROBLEMOWE, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE

WSTĘP

Przedmiotowa zmiana „Studium...” obejmuje:

1. zmianę oznaczoną numerem 6, która dotyczy 3-ch obszarów położonych w środkowej części miasta, podstawę jej stanowi Uchwała Nr XX/152/12 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 26 marca 2012 roku,
2. zmianę oznaczoną numerem 7, która odnosi się do zachodniej części miasta i położona jest na terenie objętej granicami WSSE w Wałbrzychu – podstrefa Dzierżoniów, jej podstawę zaś stanowi Uchwała Nr XXV/182/12 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 27 sierpnia 2012 roku.

Zmiana, określona w pkt 1 obejmuje: obszary:

- a) 2 obszary położone w obrębie jednostki mieszkaniowej oznaczonej w dotychczasowym „Studium....” symbolem MS, które stanowią enklawy zabudowy przemysłowej, w przeszłości stanowiącej części zakładów „Diora” i „Silesiana” W okresie transformacji gospodarczej zostały utrwalone na cele przemysłowe, na bazie których powstały nowe podmioty gospodarcze. W celu umożliwienia im dalszego funkcjonowania, także wprowadzenia pożądanej modernizacji sensowne jest, by dalsze dokumenty planistyczne mogły być zgodne z ustaleniami przedmiotowego opracowania,
- b) 3-ci z wymienionych obszarów przylega bezpośrednio do wymienionej wyżej jednostki mieszkaniowej MS i stanowi obszar niezabudowany, w „Studium...” zaś przeznaczony na cele przemysłowe. Wobec faktu, że teren nie został do tej pory zainwestowany, od zasadniczych kompleksów strefy przemysłowej oddziela go zarówno linia kolejowa jak też droga zbiorcza o podwyższonych parametrach, wskazane jest by został przyłączony do jednostki mieszkaniowej. Zabieg ten wpłynie korzystnie na poprawę ładu przestrzennego w omawianym obrębie.

Zmiana, określona w pkt 2 obejmuje niewielki obszar, w dotychczasowym „Studium...” przeznaczony na cele komunikacji, jednakże ze względu na dokonane zmiany w układzie komunikacyjnym tej części miasta brak jest uzasadnienia dla utrzymywania w dalszym ciągu potrzeby realizacji odcinka drogi 5KDZ1/2 i rozdzielania terenów przemysłowych dość jednorodnych pod względem funkcji i sposobu zagospodarowania. Zmiana ma na celu wchłonięcie pasa terenu w kompleks terenów istniejącej strefy przemysłowej.

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dzierżoniowa”, zwane dalej „Studium...” opracowane przez zespół INTERARCH Biura Badawczo Rozwojowego Sp. z o.o. jak na opracowanie sporządzone zgodnie z wymogami poprzedniej ustawy jest niezwykle obszerne i ujmuje niemal wszystkie treści wymagane aktualnymi przepisami. Przeprowadzone wcześniej zmiany „Studium...” przyjęte uchwałami Rady Miejskiej:

1. oznaczona jako zmiana nr 1 – Uchwała Nr VI/32/07 z dnia 29 stycznia 2007 roku,
2. oznaczona jako zmiana nr 2 – Uchwała Nr XIX/131/08 z dnia 28 stycznia 2008 roku,
3. oznaczone jako zmiany nr 3a, 3b oraz 3c – Uchwała Nr XLIV/272/09 z dnia 29 czerwca 2009 roku,
4. oznaczona jako zmiana nr 4 – Uchwała Nr XLIX/300/09 z dnia 29 października 2009 roku,
5. oznaczona jako zmiana nr 5 – Uchwała Nr IV/34/11 z dnia 31 stycznia 2011 roku,

sporządzone przez Pracownię Urbanistyczno – Architektoniczną „URB – BIS” w Dzierżoniowie uzupełniają, stosownie do aktualnych potrzeb podstawowy dokument planistyczny, stanowiący narzędzie gminy w kształtowaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

W poniższym opracowaniu ograniczono się zatem do przerehabrowania treści Syntezy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miejskiej Dzierżoniów przyjętej Uchwałą Nr XLV/298/01 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 29 stycznia 2001 roku (z późniejszymi zmianami), zgodnie z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – stosownie do problematyki dotyczącej przedmiotowego terenu objętego niniejszymi zmianami.

IE. UWARUNKOWANIA ROZWOJU

1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU

W całości opisane w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* w punktach:

7. *Infrastruktura techniczna*
8. *Komunikacja*
9. *Układ osadniczy oraz struktura funkcjonalno – przestrzenna i własnościowa*

Struktura przestrzenna w obrębie obszarów objętych niniejszymi zmianami od czasu uchwalenia pierwotnej wersji „Studium...” w zasadzie nie uległa zmianom. Zachowane są zasadnicze jednostki urbanistyczne, z podziałem na obszary funkcjonalne, w tym: rejon centrum, tereny mieszkalnictwa jedno- i wielorodzinnego oraz tereny aktywności gospodarczej wraz z głównym układem komunikacji drogowej i oczywiście kolejowej.

2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY

Zagadnienia z zakresu stanu ładu przestrzennego ujęto przede wszystkim w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* w punktach:

1. *Środowisko przyrodnicze*
2. *Środowisko kulturowe*
9. *Układ osadniczy oraz struktura funkcjonalno – przestrzenna i własnościowa*

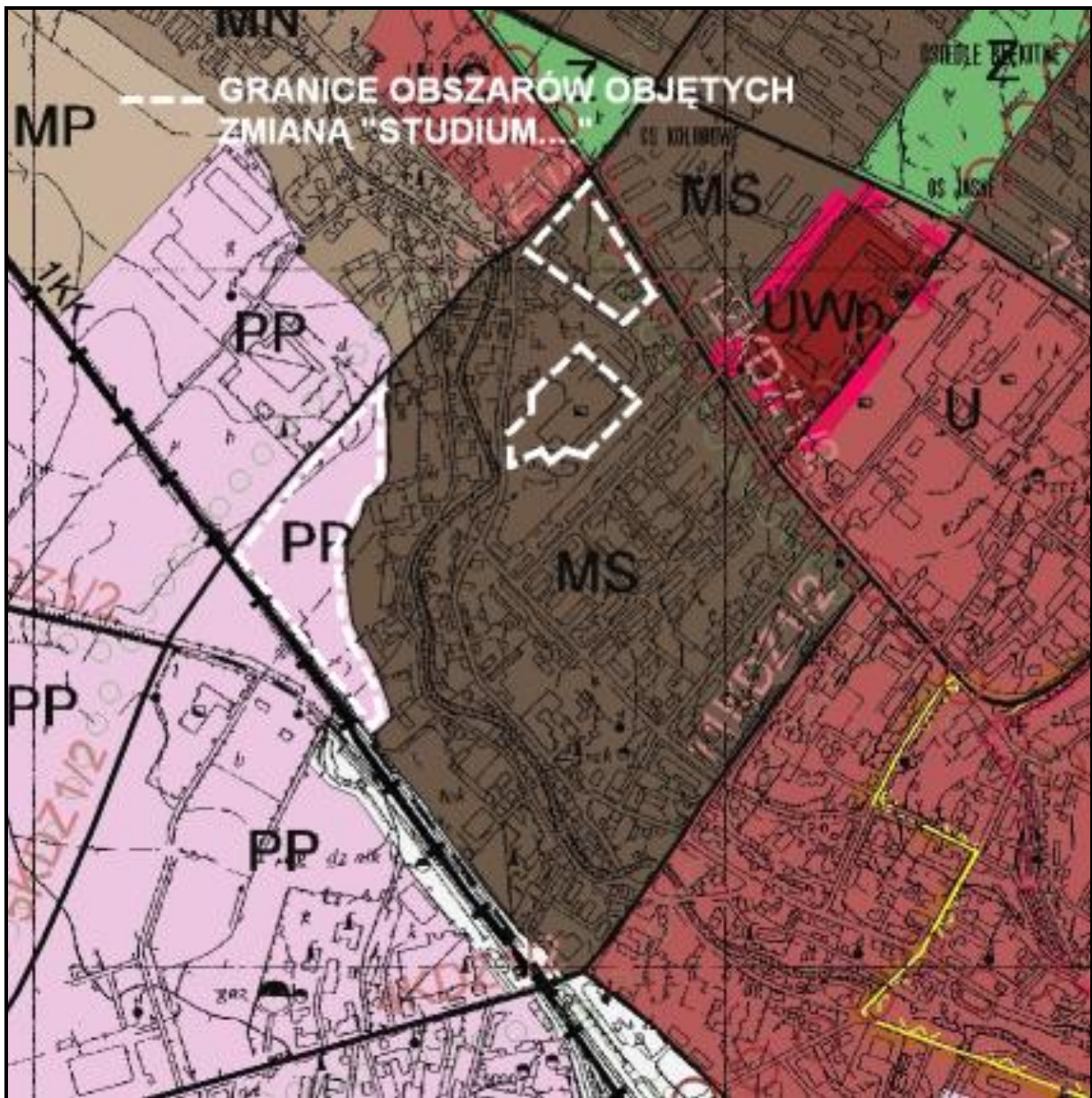
W ciągu minionych lat obowiązywania Studium nie stwierdza się istotnych zmian z zakresu stanu ładu przestrzennego. Struktura funkcjonalno – przestrzenna w odniesieniu do obszarów objętych „Zmianami...” nie została naruszona.

Dwa obszary objęte zmianą nr 6 stanowią istniejące tereny przemysłowe, w związku z czym trudno mówić o zmianach strukturalnych. Trzeci z nich to teren, użytkowany dotychczas rolniczo, jednakże ze względu na swe położenie w bezpośredniej bliskości terenów mieszkaniowych a jednocześnie ograniczony linią kolejową i drogą zbiorczą całkowicie nieprzydatny do prowadzenia prawidłowej gospodarki rolnej. W przeszłości przeznaczony na cele przemysłowe. W związku z tym, że wprowadzony podział funkcjonalny miasta dość wyraźnie wskazuje, że inwestycje przemysłowe lokowane są w jego zachodniej części, że właśnie tam funkcjonuje strefa aktywności gospodarczej – nie ma potrzeby zachowywania niewielkich enklaw, wpisanych w dzielnice stricte mieszkaniowe. Jeśli więc chodzi o ład przestrzenny – nie zostanie on naruszony w odniesieniu do stanu poprzedniego.

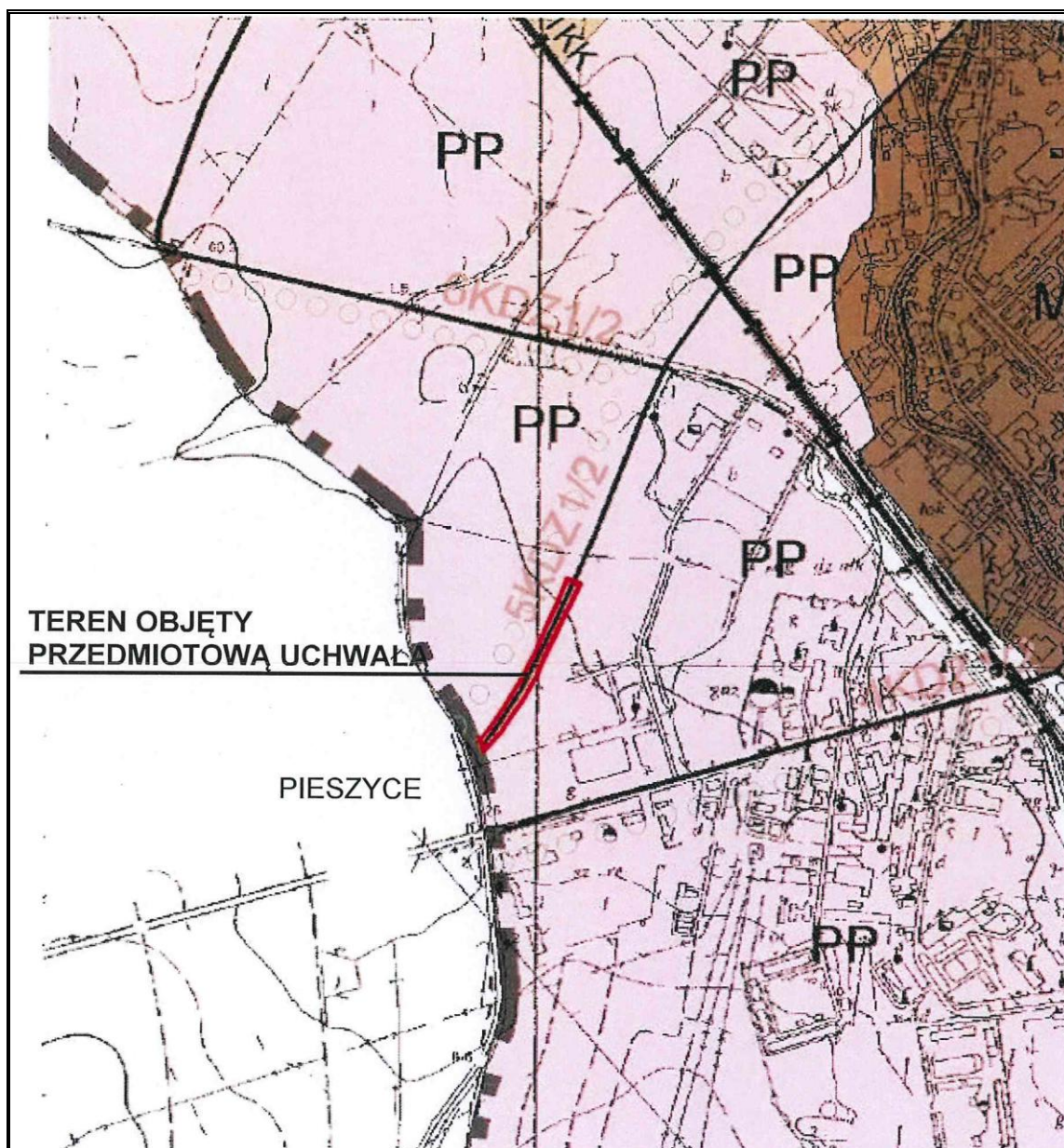
Obszar objęty zmianą oznaczoną nr 7 stanowi wąski pas terenu rozdzielający jednolite jednostki urbanistyczne związane z funkcjonowaniem strefy aktywności gospodarczej. Ukształtowany w zachodniej części miasta układ komunikacji publicznej w pełni zaspokaja potrzeby z zakresu obsługi transportu, zbędnym staje się wobec tego odcinek drogi 5KDZ1/2. W dalszym ciągu więc zachodnia część Dzierżoniowa oddzielona od pozostałej części linią kolejową na kierunku Kamieniec Ząbkowicki – Jaworzyna Śląska pozostaje jednorodna.

Środowisko przyrodnicze i kulturowe na obszarach objętych niniejszymi zmianami nie uległo zmianom w okresie obowiązywania dotychczasowego studium. Poza dwoma obiektami,

położonymi w obrębie obszaru przemysłowego „dawnej Silesiany” nie występują tereny bądź obiekty podlegające ochronie.



WYRYS Z DOTYCHCZASOWEGO „STUDIUM...”



WYRYS Z DOTYCHCZASOWEGO „STUDIUM...”

3. STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Szczegółowe i wyczerpujące ujęcie tematu przedstawiono w Studium... w rozdziale I punkt 1. *Środowisko przyrodnicze*. Teren objęty przedmiotowymi zmianami:

Zmiana nr 6, w tym:

- a) dwa obszary stanowią enklawy przemysłowe, w przeszłości wykorzystywane także na cele przemysłowe, aktualnie nie podlegają z mocy przepisów szczególnych ochronie.

- b) obszar 3-ci, niezabudowany, z uwagi na położenie w granicach administracyjnych miasta - mimo, że stanowi kompleks rolniczy – nie jest objęty ochroną z mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Zmiana nr 7 stanowi pas terenu niezabudowanego i podobnie jak wyżej, z uwagi na położenie w granicach administracyjnych miasta - mimo, że stanowi kompleks rolniczy – nie jest objęty ochroną z mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Szczegółowe i wyczerpujące ujęcie tematu przedstawiono w Studium... w rozdziale I pkt 2. *Środowisko kulturowe*.

W stosunku do obszarów objętych zmianami nie występują szczególne uwarunkowania związane z ochroną zabytków i dóbr kultury, z wyjątkiem 2-ch obiektów, położonych na terenie „byłej Silesiany”, które wpisane są do gminnej ewidencji obiektów zabytkowych.

5. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ICH ZDROWIA

Zagadnienia z powyższego zakresu Studium... ujmuje w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* w punktach:

3. *Demografia*

4. *Mieszkalnictwo*

5. *Usługi publiczne (infrastruktura społeczna)*

6. *Gospodarka – baza ekonomiczna miast*

Obszary objęte zmianami Studium... wpisują się korzystnie w ukształtowaną strukturę miasta, nie wpływają negatywnie na uporządkowane w dotychczasowym „Studium...” relacje pomiędzy poszczególnymi funkcjami – można nawet stwierdzić, że zmiany te korzystnie wpłyną na układ przestrzenny, wzajemne powiązania, koncentrację podobnych funkcji, itp. Uwarunkowania zatem zachowują swą zasadniczą aktualność.

6. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia na terenie objętym zmianą „Studium....” nie występuje.

7. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

W syntetyczne ujęcie powyższe zagadnienia zebrano we *Wprowadzeniu* w pkt *Cele studium*. Szczegółowe rozpoznanie uwarunkowań i potrzeb obejmuje rozdział I. *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego*, przy czym dotychczasowy okres funkcjonowania przedmiotowego dokumentu oraz dokonana analiza jego aktualności nie uprawniają do formułowania zmian w zakresie, którego dotyczy niniejszy punkt. Zapewnienie nowych terenów dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej a także usankcjonowanie stanu faktycznego spełnia oczekiwania mieszkańców i podmiotów.

8. STAN PRAWNY GRUNTÓW

Stan prawny gruntów na rok 2000 przedstawia Studium w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* pkt 9 *Struktura własnościowa* i zasadniczo nie uległ

zmianom. W obszarach objętych zmianami poszczególne nieruchomości należą do gminy bądź podmiotów zainteresowanych zmianami. Gmina posiada władztwo planistyczne w zakresie decydowania o ich przeznaczeniu, zatem właściwym jest by przedmiotowe rozstrzygnięcia weszły w życie.

9. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Zostały wymienione w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt 1 Środowisko przyrodnicze*

Na podstawie zgromadzonych materiałów dla terenu miasta Dzierżoniów służących opracowaniu inwentaryzacji przyrodniczej, wykonywanej na zlecenie Wojewody Dolnośląskiego, nie stwierdza się w obszarze objętym zmianą „Studium...” obecności obszarów wytypowanych do objęcia szczególną ochroną, o której mowa w ustawie o ochronie przyrody. Ze względu na znaczną zaś odległość od istniejących terenów objętych ochroną w ramach programu „Natura 2000” nie należy spodziewać się negatywnych skutków oddziaływania na nie przyszłych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, wynikających z niniejszego opracowania.

10. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

Na obszarach opracowania nie występują naturalne zagrożenia geologiczne.

11. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH;

Na obszarach opracowania nie występują udokumentowane złoża kopalin, zasoby wodne w sposób szczegółowy opisano w Studium... w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt 1 Środowisko przyrodnicze ppkt 5. warunki hydrologiczne.*

12. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Na obszarach objętych opracowaniem nie występują tereny górnicze.

13. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI

Zagadnienia z powyższego zakresu zostały ujęte w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* w punktach:

7. *Infrastruktura techniczna*

8. *Komunikacja*

Teren objęty zmianą „Studium...”, ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie zainwestowania miejskiego, o charakterze zbliżonym do planowanego wymagać będzie wyposażenia w podstawową infrastrukturę techniczną, jednakże systemy działające na terenie miasta nie stanowią bariery dla rozwoju mieszkalnictwa.

Zmiana nr 7 zaś, podyktowana jest potrzebą doprowadzenia do zgodności funkcjonującego układu komunikacyjnego na terenie strefy przemysłowej z ustaleniami zawartymi w dotychczasowym studium.

14. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.

Wojewoda Dolnośląski stwierdził, że brak jest programów zawierających zadania rządowe, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym w granicach niniejszego opracowania.

Dla obszaru objętego niniejszą zmianą nie stwierdzono potrzeby uwzględniania zadań publicznych o charakterze ponadlokalnym.

15 POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY – PODSUMOWANIE

Uwarunkowania rozwoju miasta ujęte w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* wraz z niniejszymi zmianami, wynikają z potrzeb mieszkańców miasta a także podmiotów w nim działających oraz możliwości jakie daje istniejący stan zagospodarowania przestrzennego wraz z uwzględnieniem wymagań przyrodniczych, środowiskowych czy kulturowych. Opisane w tym rozdziale elementy wpływające na możliwości dalszego zrównoważonego rozwoju są w dalszym ciągu aktualne i mimo zmian w otoczeniu prawnym nie wymagają przeprowadzenia pełnej procedury zmiany Studium.

III. KIERUNKI ROZWOJU

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

1.1. Zasady ogólne dla rozwoju poszczególnych funkcji przy zachowaniu wymogów ładu przestrzennego dla terenu objętego zmianą

(zasady ogólne dla całego terenu przyjęto w rozdziale II Kierunki zagospodarowania przestrzennego, pkt 2. Układ osadniczy i struktura funkcjonalno - przestrzenna ppkt 1. Ogólne zasady rozwoju i zagospodarowania)

W wyniku przeprowadzonych analiz dotyczących uwarunkowań środowiska przyrodniczego i kulturowego, dotychczasowego zainwestowania i stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej a także stosownych wniosków, ustalono następujące przeznaczenie:

1. zmiana nr 6 dla obszarów:
 - a) 2-ch enklaw przemysłowych, oznaczonych na rysunku zmiany studium symbolem PP,
 - b) mieszkaniowego, oznaczonego na rysunku zmiany studium symbolem MS.
2. obszar przemysłowy, objęty zmianą nr 7 i oznaczony na rysunku zmiany studium symbolem PP.

Dla wymienionych wyżej zmienionych przeznaczeń zapisane w dotychczasowym Studium... kierunki zagospodarowania przestrzennego zachowują w pełni podstawowe ustalenia określone w części: II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego. Zmiany bowiem dotyczą niewielkich fragmentów większych jednostek strukturalnych, mają charakter porządkujący i regulujący stan faktyczny.

Jako pożądaný więc kierunek zmian w strukturze przestrzennej tych części miasta, które objęte są niniejszymi zmianami, należy wymienić właśnie planowane przeznaczenie obszarów na w/wym. cele.

W celu spełnienia wymogów przepisów szczególnych oraz poszanowania ładu przestrzennego w obrębach objętych opracowaniem wskazane jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych, w których należałoby wprowadzić następujące ustalenia ogólne:

- ze względu na sąsiedztwo funkcji mogących wywoływać konflikt interesów (istniejące tereny mieszkaniowe położone w bezpośrednim sąsiedztwie) należy w planie miejscowym rozstrzygnąć o zasadach ochrony terenów mieszkaniowych,
- objąć ochroną obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków a także te części terenu, które charakteryzują się historycznymi walorami architektury industrialnej.

2. OKREŚLENIE KATEGORII TERENÓW ORAZ KIERUNKÓW I WSKAŹNIKÓW DOTYCZĄCYCH ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ;

MS - oznacza kategorię przeznaczenia terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej średniej intensywności, na której dopuszcza się lokalizowanie budynków jednorodzinnych.

Dla obszaru oznaczonego symbolem MS należy stosować następujące wymogi ogólne:

- a) architekturę nowych zespołów zabudowy należy zharmonizować z istniejącą zabudową przyległej jednostki mieszkaniowej MS, w zakresie gabarytów, form zabudowy, geometrii dachów a także rozplanowania,
- b) możliwość lokalizowania usług towarzyszących, niesprzecznych z zabudową mieszkaniową,
- c) powierzchnie wydzielanych działek nie mogą być mniejsze niż 1000 m² dla zabudowy mieszkalnej o charakterze wolnostojącym,
- d) nakazuje się wydzielenia dróg wewnętrznych dla obsługi planowanej zabudowy w parametrach dróg dojazdowych.

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

3.1. Główne działania w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:

- Wody deszczowe i roztopowe z terenów utwardzonych winny być ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

Całość zamierzeń inwestycyjnych, niezależnie od ich charakteru i funkcji winna być realizowana na następujących warunkach:

- kierowanie wytwarzanych przez przyszłe inwestycje ścieków do systemów kanalizacyjnych, kierujących je na komunalną oczyszczalnię zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- stosowanie we wznoszonych obiektach systemów grzewczych opartych o paliwa dopuszczone do stosowania na podstawie przepisów odrębnych, a w ciepłownictwie należy stosować urządzenia tzw. niskoemisyjne,
- zapewnienie wyposażenia działek w miejsca i urządzenia do czasowego gromadzenia odpadów, które zagwarantują ochronę terenu przed ich wpływem, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.

4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ;

4.1. Ogólne wytyczne prowadzenia działalności inwestycyjnej w aspekcie wymagań konserwatorskich

Na terenach objętych niniejszą zmianą „Studium...” nie występują żadne ze stref ochrony konserwatorskiej, krajobrazu i ekspozycji oraz archeologicznej. Występujące natomiast obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków objęte są ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych.

Każda działalność inwestycyjna winna uwzględniać wymogi ogólne, które obowiązują dla terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne, mówiące o tym, że wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty użytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej.

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ;

Zostały przedstawione w rozdziale II Studium... *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* w pkt 1 i 3. Zmiana Studium dla wyodrębnionego obszaru w żadnym stopniu nie zmienia i nie dezaktualizuje zawartych tam ustaleń.

Dla skomunikowania wyznaczonego na cele mieszkaniowe (MS) obszaru objętego zmianą należy przewidzieć w planie miejscowym konieczność wyznaczenia drogi obsługującej wydzielane działki i włączonej do istniejącego i projektowanego układu komunikacji publicznej w tej części miasta.

6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM NA TERENIE OBJĘTYM ZMIANĄ

6.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:

- rozbudowa kanalizacji sanitarnej,
- rozbudowa sieci wodociągowej,
- budowa sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
- budowa i rozbudowa sieci i urządzeń dystrybucji gazu,
- budowa i rozbudowa sieci dróg publicznych i wewnętrznych; drogi wewnętrzne mogą być zaliczone do dróg publicznych na podstawie odrębnej uchwały podjętej zgodnie z przepisami szczególnymi.

6.2. Inwestycje z zakresu urządzania terenów sportu i rekreacji oraz terenów zieleni urządzonej na terenie objętym zmianą

- nie przewiduje się inwestycji wymienionych w tytule punktu.

7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM,

Wojewoda Dolnośląski nie zgłosił wniosków do Studium stwierdzając, że brak jest programów, o których mowa w art. 48 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierających zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym w granicach opracowania.

Zarząd Województwa Dolnośląskiego oraz Zarząd Powiatu dzierzoniowskiego także nie zgłosiły żadnych zadań publicznych realizowanych na terenie objętym „Zmianami...”

8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH OBJĘTYCH ZMIANĄ

Obszar objęty niniejszymi zmianami nie podlega obowiązkowi sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Kwestie konieczności sporządzenia planu miejscowego dla obszaru podlegającego zmianie - rozstrzyga pkt 1 w całości.

10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

W granicach objętych niniejszą zmianą występują wyłącznie grunty sklasyfikowane jako zurbanizowane, nie podlegają zatem przepisom z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

W granicach opracowania zmiany Studium... nie występują obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią wyznaczone przez dyrektora RZGW, pozostałe kwestie zawarte są w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania Środowiskowe* w pkt 1.1.5. *Warunki Hydrologiczne* oraz pkt 1.1.8. *Wody powierzchniowe*.

Na podstawie dokumentu: „Opracowanie Ekofizjograficzne dla Województwa Dolnośląskiego (WBU – rok 2005) można wnioskować, że przedmiotowe obszary położone są całkowicie poza wyznaczonym orientacyjnie zasięgiem potencjalnego zagrożenia powodzią.

Nie stwierdzono obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych - obszary objęte opracowaniem stanowią w całości teren płaski.

12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na terenie opracowania nie występują wyżej wymienione obiekty ani obszary.

13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

W rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady, na terenie opracowania ani terenie objętym zmianami nie występują „Pomniki Zagłady”.

14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji zostały wymienione w rozdziale II *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* w pkt 2.14. *Obszary wyznaczone do przekształceń i rehabilitacji zabudowy. i nie dotyczą obszaru niniejszej zmiany.*

15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenach objętych zmianami nie występują wyżej wymienione obszary.

16. INNE OBSZARY PROBLEMOWE, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE.

Na terenach objętych zmianami nie występują obszary problemowe. Ze względu jednak na bezpośrednie sąsiedztwo obszarów przemysłowych i mieszkaniowych celowym byłoby o zasadach wzajemnego prawidłowego i bezkolizyjnego funkcjonowania rozstrzygać w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.