

**Projekt**

z dnia  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA**

z dnia 30 marca 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego po południowej stronie ulicy Cichej, pomiędzy granicą Dzierżoniowa z Dobrocinem a planowaną wschodnią obwodnicą Dzierżoniowa**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w związku z uchwałą nr X/86/19 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 26 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego po południowej stronie ulicy Cichej, pomiędzy granicą Dzierżoniowa z Dobrocinem a planowaną wschodnią obwodnicą Dzierżoniowa, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa, uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego po południowej stronie ulicy Cichej, pomiędzy granicą Dzierżoniowa z Dobrocinem a planowaną wschodnią obwodnicą Dzierżoniowa, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy, o którym mowa w ust. 1, obejmujący obszar o pow. 52,00 ha, zawiera się w granicach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego będącym załącznikiem nr 1.

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

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego – w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

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

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

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

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

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów

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

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

## **§ 2. Następujące określenia w planie oznaczają:**

- 1) kategoria przeznaczenia terenu – zestaw dopuszczonych przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenu.
- 2) przepisy szczególne i odrębne – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia na rysunku planu ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2 m;
- 4) zabudowa zagrodowa – zespół budynków i budowli związanych bezpośrednio z prowadzonym gospodarstwem rolnym, w tym m.in. budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki służące produkcji rolnej, magazynowaniu płodów rolnych oraz hodowli do 30 DJP;
- 5) wysokość zabudowy – wysokość budynku mierzona zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa lub wysokość budowli mierzona od najniższej rzędnej terenu w miejscu lokalizacji do najwyższego poziomu jej stałych elementów;
- 6) uciążliwość – zjawiska lub stany powodujące obniżenie komfortu zamieszkania, takie jak m.in.: odory, zwiększony ruch pojazdów itp;
- 7) działalność nieuciążliwa – działalność, której uciążliwość nie wykracza poza granice działki budowlanej, na której działalność ta jest zlokalizowana, nie zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

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

- 1) maksymalną wysokość dla budowli – 15,0 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) maksymalna wysokość dla budowli określona w pkt 1 nie dotyczy budowli służących łączności publicznej.

## **§ 4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego:**

- 1) wskazuje się rodzaj terenu podlegający ochronie akustycznej w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku – teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem RM;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenie podlegającym ochronie akustycznej wymienionym w pkt 1, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) na całym obszarze objętym miejscowym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko a także obiektów uciążliwych, w tym biogazowni oraz silosów na kiszonki;
- 4) wszelkie przedmioty pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

## **§ 5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:**

- 1) zakaz lokalizacji budynków i budowli rolniczych na całym obszarze objętym miejscowym planem, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem RM,
- 2) dla potrzeb inwestycji związanych z zabudową zagrodową na terenie RM ustala się minimalną powierzchnię działki równoznaczną z powierzchnią terenu RM, który nie podlega dalszemu podziałowi.

## **§ 6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:**

- 1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejący dostęp do drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem KDZ, drogą transportu rolnego oznaczoną na rysunku planu miejscowego symbolem DTR, stanowiącą drogę wewnętrzną,
- 2) możliwość wydzielenia dróg transportu rolnego, ciągów komunikacyjnych dla pieszych i rowerów w ramach ustalonego przeznaczenia o następujących parametrach:
  - a) szerokość dróg transportu rolnego nie mniejsza niż 4,5 m,
  - b) szerokość ciągów komunikacyjnych dla pieszych i rowerów nie mniejsza niż 2,0 m;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania samochodów osobowych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- 4) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 3 należy urządzić:
  - a) w formie placów postojowych, garaży wbudowanych lub wolnostojących jedno i wielostanowiskowych,
  - b) w granicach terenu, w którym zlokalizowane są lokale, dla których ilość tych miejsc jest liczona.

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

- 1) przebudowę oraz remonty obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu na całym obszarze objętym opracowaniem planu miejscowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) rozbudowę i lokalizowanie obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i dróg transportu rolnego z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i obiektów infrastruktury technicznej dystrybucyjnej poza terenami, o których mowa w pkt 2, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 4) lokalizację nowych obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu w sposób zapewniający dostęp w celu ich naprawy lub konserwacji bezpośrednio z dróg publicznych lub z dróg wewnętrznych posiadających dostęp do drogi publicznej;
- 5) **zaopatrzenie w wodę** z sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych**, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) w zakresie **odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych** ustala się obowiązek postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
  - a) rozbudowę sieci dystrybucyjnej w postaci stacji transformatorowych oraz linii średniego i niskiego napięcia,
  - b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych sieci napowietrznych i doziemnych;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
  - a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę gazowej sieci dystrybucyjnej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników indywidualnych;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
- 11) w zakresie **telekomunikacji** ustala się rozbudowę i budowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych,
- 12) w zakresie **gospodarki odpadami** obowiązują przepisy odrębne,
- 13) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii** zakazuje się:

- a) na całym obszarze objętym planem miejscowym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 100 kW;
- b) na terenach użytków rolnych lokalizacji urządzeń, o których mowa w pkt a, pozyskujących energię z wiatru.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **RM** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) komunikacja wewnętrzna,
  - b) zielen urządzona,
  - c) stawy;
- 3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 50%,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
  - c) dachy symetryczne o nachyleniu połaci 35°-45°,
  - d) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 12°-45° lub płaskie,
  - e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
  - f) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
  - g) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,5,
  - h) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna lub materiały imitujące dachówkę w kolorach ciemnej czerwieni, brązu i szarości.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **R.1** do **R.4** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenu:
  - a) użytki rolne,
  - b) wody powierzchniowe śródlądowe,
  - c) komunikacja – przez co rozumie się nie wydzielone drogi transportu rolnego oraz ciągi piesze i rowerowe,
  - d) zielen nieurządzona – przez co rozumie się niezakomponowane otwarte tereny zielone z roślinnością o dowolnej wysokości;
- 2) nie ustala się parametrów oraz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **WS.1** i **WS.2** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenu:
  - a) wody powierzchniowe śródlądowe,
  - b) zielen nieurządzona – przez co rozumie się niezakomponowane otwarte tereny zielone z roślinnością o dowolnej wysokości;
- 2) nie określa się parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu z uwagi na brak przedmiotu.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **KDZ** ustala się:

- 1) droga publiczna klasy zbiorczej w istniejących liniach rozgraniczających;
- 2) w liniach rozgraniczających drogi zezwala się na prowadzenie infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych;

3) zezwala się na realizację włączeń dróg transportu rolnego na podstawie przepisów odrębnych.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **DTR** ustala się:

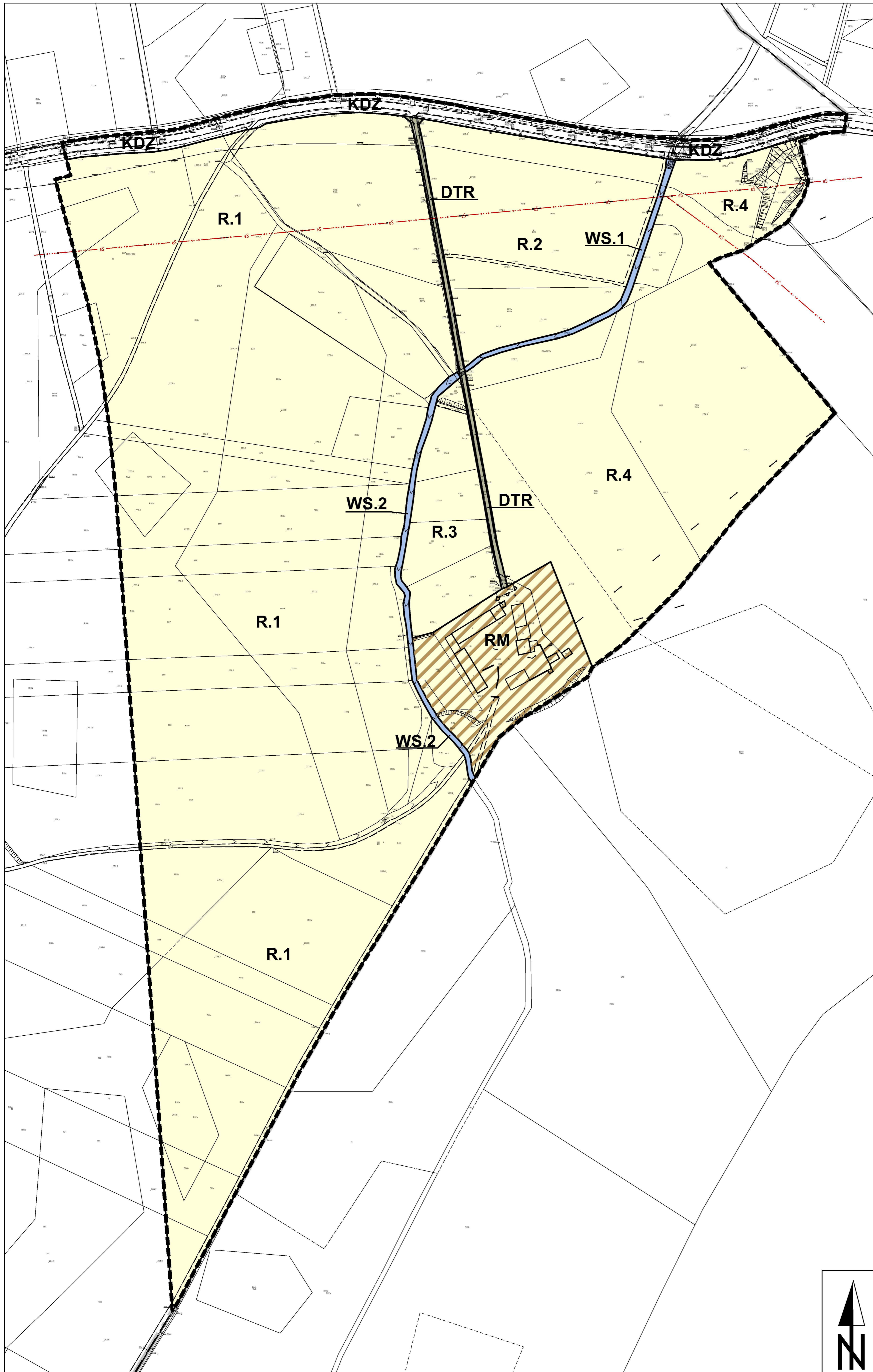
1) droga transportu rolnego o szerokości w liniach rozgraniczających równoważnych z granicami ewidencji gruntów, stanowiąca drogę wewnętrzną,

2) w liniach rozgraniczających drogi zezwala się na prowadzenie infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych.

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

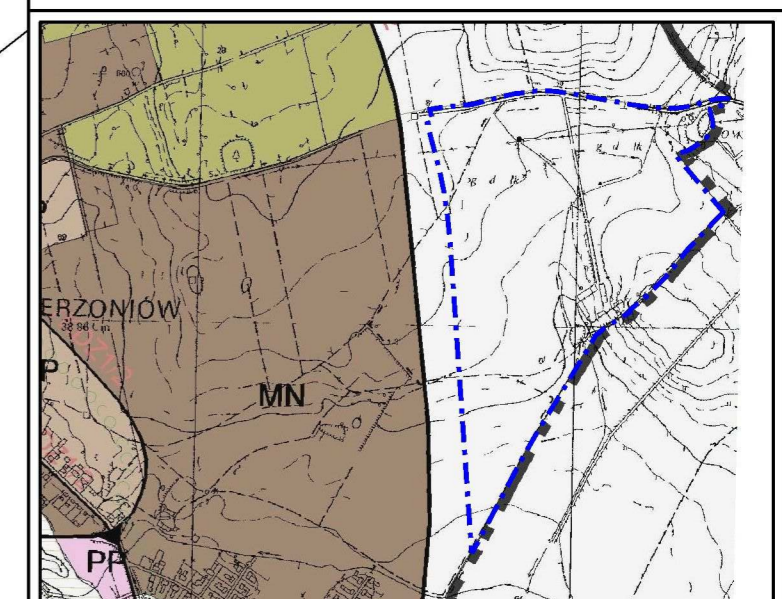
§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

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



- LEGENDA**  
**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:**
- granice opracowania planu miejscowego
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
- SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:**
- RM tereny zabudowy zagrodowej
  - R tereny użytków rolnych
  - WS tereny wód śródlądowych
  - KDZ tereny dróg publicznych w klasie zbiorczej
  - DTR tereny dróg transportu rolnego
- SYMBOLE NIE BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU:**
- granice administracyjne gminy
  - granice obszarów ewidencyjnych
  - istniejące linie elektroenergetyczne SN 20kV

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DZIERŻONIOWA

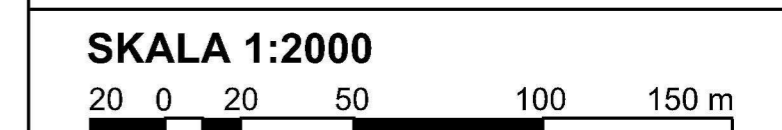


granice opracowania planu miejscowego

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego po południowej stronie ulicy Cichej, pomiędzy granicą Dzierżonowa z Dobrocinem a planowaną wschodnią obwodnicą Dzierżonowa

LICENCJA MAPY:  
 nr: GK.6642.4.29.2019\_0202\_P  
 wydana przez: Starostę Dzierżoniewskiego  
 z dnia: 20.11.2019



### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) rozstrzyga się, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego po południowej stronie ulicy Cichej, pomiędzy granicą Dzierżoniowa z Dobrocinem a planowaną wschodnią obwodnicą Dzierżoniowa, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 24 stycznia do 21 lutego 2020 r. wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko, w ustawowym nieprzekraczalnym terminie składania uwag do dnia 6 marca 2020 r. wpłynęły uwagi osób prywatnych wniesione pismem z dnia 17 lutego 2020 r.

Uwagi rozstrzyga się w sposób następujący:

- 1) **uwagi nieuwzględnione** w odniesieniu do działek nr 883, 885, 886, 887, 888 obręb Przedmieście oraz działek sąsiadujących ze skrzyżowaniem planowanej wschodniej obwodnicy Dzierżoniowa z ul. Cichą – wnioskowane przez składających uwagi o przeznaczeniu terenu wymienionych działek na cele mieszkaniowe oraz funkcje usługowe i magazynowe **w istotnym stopniu** naruszają ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa, ograniczają ochronę prawną gruntów rolnych kl. III oraz zmierzają do rozproszenia zabudowy miasta poza granice wykształconego obszaru zurbanizowanego; utrzymanie rolniczego przeznaczenia terenu koresponduje z identycznym przeznaczeniem terenów wsi Dobrocin sąsiadujących ze wschodnimi granicami planu, tworząc zwarty kompleks rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- 2) **uwaga nieuwzględniona** dot. przeznaczenia drogi transportu rolnego na drogę publiczną DL, bo taki status posiada obecnie ul. Cicha, wraz z jej poszerzeniem w liniach rozgraniczających do właściwych parametrów technicznych – **istniejąca droga transportu rolnego pozostaje** o szerokości w liniach rozgraniczających równoważnych z granicami ewidencji gruntów, stanowiąc drogę wewnętrzną;
- 3) **uwaga nieuwzględniona w części** dotycząca dopuszczeniu na terenie działek nr 889 i 890 obręb Przedmieście funkcji mieszkaniowej z towarzyszeniem funkcji gospodarczej; na przedmiotowym terenie pozostawia się **istniejącą funkcję** tj. zabudowy zagrodowej z komunikacją wewnętrzną, zielenią urządzoną i stawami.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA  
z dnia 30 marca 2020 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) rozstrzyga się, co następuje:

Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego po południowej stronie ulicy Cichej, pomiędzy granicą Dzierżoniowa z Dobrocinem a planowaną wschodnią obwodnicą Dzierżoniowa oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu wynika, że jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy.



## Uzasadnienie

**do projektu uchwały Rady Miejskiej Dzierżoniowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego po południowej stronie ulicy Cichej, pomiędzy granicą Dzierżoniowa z Dobrocinem, a planowaną wschodnią obwodnicą Dzierżoniowa.**

### 1. Cel i skutki podjęcia uchwały.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu nastąpiło na podstawie uchwały nr X/86/19 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 26 sierpnia 2019 r. Przedmiotem miejscowego planu jest ustalenie rolniczego przeznaczenia terenu bez prawa zabudowy. Taki kierunek zagospodarowania nie narusza zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa oraz zgodny jest z intencją władz miasta w zakresie ograniczania rozlewania się zabudowy na tereny rolnicze, poza granice obszaru zurbanizowanego miasta. Przedmiotowy plan miejscowy, po wejściu w życie, stanie się aktem prawa miejscowego.

### 2. Aktualny stan faktyczny i prawny.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszaru położonego we wschodniej części Dzierżoniowa, po południowej stronie ulicy Cichej. Wschodnia granica terenu miejscowego planu stanowi granicę administracyjną miasta z terenami wsi Dobrocin, po stronie Gminy Dzierżoniów. Powierzchnia terenu w granicach opracowania wynosi ok. 52 ha. Teren w granicach miejscowego planu obecnie użytkowany jest rolniczo. Na działce nr 890 obręb Przedmieście zlokalizowany jest zespół obiektów tworzący enklawę zabudowy zagrodowej. W powiązaniu z sąsiednimi gruntami rolnymi wsi Dobrocin teren ten tworzy kompleks otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Kompleks ten charakteryzuje się dobrymi warunkami solarnymi oraz wysoką klasą bonitacyjną gleb (przewaga klas III). Na obszarze opracowywanego dokumentu brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wraz z projektem nowego miejscowego planu sporządzone zostało uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293). W trakcie procedury planistycznej projekt miejscowego planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez właściwe organy i jednostki oraz został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko w dniach od 24 stycznia do 21 lutego 2020 r. z terminem wnoszenia uwag do dnia 6 marca 2020 r. W dniu 20 lutego 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do projektu miejscowego planu w okresie jego wyłożenia wpłynęły uwagi osób prywatnych wniesione pismem z dnia 17 lutego 2020 r., które zostały rozstrzygnięte w sposób następujący:

- **uwagi nieuwzględnione** w odniesieniu do działek nr 883, 885, 886, 887, 888 obręb Przedmieście oraz działek sąsiadujących ze skrzyżowaniem planowanej wschodniej obwodnicy Dzierżoniowa z ul. Cichą – wnioskowane przez składających uwagi o przeznaczeniu terenu wymienionych działek na cele mieszkaniowe oraz funkcje usługowe i magazynowe **w istotnym stopniu** naruszają ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa, ograniczają ochronę prawną gruntów rolnych kl. III oraz zmierzają do rozproszenia zabudowy miasta poza granice wykształconego obszaru zurbanizowanego;
- **uwaga nieuwzględniona** dot. przeznaczenia drogi transportu rolnego na drogę publiczną DL, bo taki status posiada obecnie ul. Cicha, wraz z jej poszerzeniem w liniach rozgraniczających do właściwych parametrów technicznych – **istniejąca droga transportu rolnego pozostaje** o szerokości w liniach rozgraniczających równoważnych z granicami ewidencji gruntów, stanowiąc drogę wewnętrzną;
- **uwaga nieuwzględniona w części** dotyczącej dopuszczenia na terenie działek nr 889 i 890 obręb Przedmieście funkcji mieszkaniowej z towarzyszeniem funkcji gospodarczej;
- **uwaga uwzględniona w części** dotyczącej pozostawienia na terenie działek nr 889 i 890 obręb Przedmieście **zabudowy zagrodowej** z komunikacją wewnętrzną, zielenią urządzoną i stawami.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę jaką gmina może pobrać w związku z uchwaleniem miejscowego planu, w wyniku którego nastąpił wzrost wartości nieruchomości lub jej części, a właściciel nieruchomości zbywa tę nieruchomość. Opłata ta jest dochodem własnym gminy, a jej wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. W przypadku omawianego dokumentu ustalono przedmiotową stawkę na poziomie 0%, ponieważ ustalenia omawianego miejscowego planu nie zmieniają aktualnego rolniczego użytkowania terenu. Wobec powyższego nie zachodzą

przesłanki do naliczenia renty planistycznej określone w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wartość nieruchomości w granicach miejscowego planu nie ulegnie obniżeniu. Nie zostanie także ograniczone korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób. Wobec powyższego nie wystąpią również okoliczności zapisane w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie roszczeń finansowych z tego tytułu.

Zgodnie z art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2020 r, poz. 283, poz. 284), stwierdza się, iż w uchwale miejscowego planu uwzględniono:

- ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko,
- opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu wyrażoną pismem nr WSI.410.543.2019.KM z dnia 16 grudnia 2019 r.

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

### **3. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym.**

Dotychczas na terenie objętym sporządzanym miejscowym planem brak takiego dokumentu. Po uchwaleniu planu miejscowego obszar w jego granicach będzie posiadał czytelne zasady zagospodarowania, skomunikowania poszczególnych terenów oraz wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej. Nowy dokument prawa miejscowego realizuje kierunek zagospodarowania ustalony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa, zgodny z celami Gminy wyrażonymi również w uchwale intencyjnej rozpoczynającej prace nad przedmiotowym dokumentem. Uchwała miejscowego planu stanie się aktem prawa miejscowego po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

### **4. Konsekwencje finansowe dla budżetu gminy.**

W ustaleniach miejscowego planu nie występują przesłanki rodzące zobowiązania finansowe dla gminy z tytułu wydatków na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz wypłatę roszczeń finansowych z tytułu obniżenia wartości gruntów.

### **5. Rozdzielnik.**

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