

Projekt

z dnia [.....]

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA**

z dnia 24 października 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Krasickiego
w Dzierżoniowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846) w związku z § 1 uchwały nr XXXIX/361/22 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 28 lutego 2022 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Krasickiego w Dzierżoniowie, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Krasickiego w Dzierżoniowie, zwany dalej planem miejscowym.

2. Granice obszaru o pow. ok. 0,28 ha, objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego.

3. Załącznikami do miejscowego planu są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:500;
- 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) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) symbole określające przeznaczenie terenu.

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 ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

- 1) **symbol** – oznaczenie terenu;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia na rysunku planu miejscowego ograniczająca tę część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy znajdujących się w granicach planu miejscowego: budowli, 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 2,0 m;
- 3) **powierzchnia zabudowy** – zajęta powierzchnia terenu wyznaczona w rzucie przez zewnętrzne krawędzie zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym, do powierzchni tej nie wlicza się części obiektów budowlanych niewystających ponad powierzchnię terenu a także ramp i schodów zewnętrznych oraz występów dachowych;
- 4) **drobna aktywność gospodarcza** – należy przez to rozumieć działalność wytwórczą i usługową prowadzoną przez mikroprzedsiębiorstwa i wykonywaną wyłącznie w budynkach;

- 5) **dachy symetryczne** – należy przez to rozumieć dachy dwu- i wielospadowe, w tym mansardowe, o symetrycznym nachyleniu połaci zbiegających się w jednej kalenicy;
- 6) **dachy płaskie** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 12°;
- 7) **działalność nieuciążliwa dla otoczenia** – wszelka działalność, której uciążliwość nie wykracza poza granice działek budowlanych, na których działalność ta jest zlokalizowana;
- 8) **uciążliwość** – zjawiska lub stany szkodliwe dla ludzi i utrudniające ich funkcjonowanie, szczególnie w postaci przekroczenia norm dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, gruntu i wody;
- 9) **usługi śródmiejskie** – rodzaj nieuciążliwych usług o charakterze administracyjnym i kancelaryjnym, handlu detalicznego, obsługi medycznej (z wyłączeniem placówek o charakterze szpitalnym) a także punkty fryzjerskie i rzemieślnicze oraz inne podobne;
- 10) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie, z zastrzeżeniem przepisów zawartych w rozdziale 2;
- 11) **przeznaczenie uzupełniające i towarzyszące** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczonych stosownymi symbolami:

- 1) MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) UR – teren usług kultu religijnego;
- 3) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 4) KDD-KP – teren drogi dojazdowej lub komunikacji pieszo-rowerowej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg wskazano na rysunku planu miejscowego;
- 2) obowiązujące linie zabudowy, których przebieg wskazano na rysunku planu miejscowego, równoznaczny z granicami działek przyległych;
- 3) dopuszcza się przebudowę oraz remonty zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu miejscowego, należącej do innej kategorii przeznaczenia terenu niż ustalona dla poszczególnych terenów lub niespełniającej wskaźników

kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w planie miejscowym;

- 4) o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie ustalono inaczej obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy dla budowli – 18 m;
- 5) zakaz wznoszenia dominant architektonicznych takich jak: wolnostojące maszty, konstrukcje wieżowe i słupowe;
- 6) kolorystykę dachów innych niż płaskie – czerwienie w tonacji naturalnej ceramiki oraz brązy.

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

- 1) wskazuje się rodzaj terenu, do którego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie miejscowym podlegające ochronie akustycznej – tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, oznaczone na rysunku planu symbolem MW-U;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej wymienionych w pkt 1, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) na całym obszarze objętym planem miejscowym ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakaz, o którym mowa w pkt 3, nie dotyczy obiektów liniowych;
- 5) na całym obszarze planu miejscowego do celów grzewczych należy wykorzystywać wyłącznie źródła niskoemisyjne, bądź odnawialne.

§ 6. 1. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się kolorystykę obiektów dostosowaną do historycznej zabudowy obszaru śródmiejskiego.

2. Projektowane budynki winny harmonizować z istniejącą zabudową w zakresie skali, bryły oraz materiałów użytych do wykończenia.

3. Obowiązuje zakaz nasadzeń zieleni innej niż z wykorzystaniem gatunków rodzimych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się:

- 1) dla obszaru i obiektów wpisanych do rejestru zabytków:
 - a) budynek Synagogi wpisany do rejestru zabytków – nr A/4106/1399/Wł z dnia 07.03.1994 r. wraz z parcelą wpisaną do rejestru obszarów zabytkowych decyzją nr 1399/Wł z dnia 07.03.1994 r.,

b) historyczny układ urbanistyczny – ośrodek staromiejski miasta w granicach obwarowań miejskich w zewnętrznym obrysie murów średniowiecznych, wpisany do rejestru zabytków pod nr A/4089/358 decyzją z dnia 25.11.1956 r., tożsamy z granicami obszaru obserwacji archeologicznej średniowiecznego założenia miejskiego,

obowiązują przepisy odrębne;

2) obejmuje się ochroną konserwatorską obiekt wpisany do wojewódzkiego wykazu zabytków, oznaczony na rysunku planu miejscowego, położony przy ul. Krasickiego nr 22;

3) w stosunku do obiektu wymienionego w pkt 2 ustala się:

a) w przypadku przebudowy należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu, zastosowane tradycyjne materiały budowlane oraz zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wyglądem budynku,

b) w przypadku przebudowy lub remontu należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny oraz utrzymać lub odtworzyć wygląd oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej w widoku zewnętrznym,

c) w przypadku konieczności wykonania dodatkowych otworów należy je zharmonizować z istniejącym rytmem otworów,

d) dopuszcza się wyłącznie stosowanie kolorystyki nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań;

4) na całym obszarze objętym planem miejscowym wprowadza się strefę ochrony zabytków archeologicznych – strefa OW obszaru obserwacji archeologicznej, przy prowadzeniu inwestycji należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) jako tereny publiczne wyznacza się teren drogi dojazdowej lub komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDD-KP,

2) dla terenu, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się lokalizację, na warunkach określonych w przepisach odrębnych:

a) infrastruktury technicznej,

b) zieleni,

c) budowli takich jak kiosk lub wiata przystankowa, których wysokość nie przekracza 4,5 m.

d) miejsc odpoczynku.

§ 9. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się parametry działek:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z możliwością odchylenia maksymalnie o 5°;
- 2) minimalne powierzchnie działek – 350 m²;
- 3) minimalne szerokości frontów działek – 12 m;
- 4) dla dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury dopuszcza się parametry inne, wynikające z potrzeb.

§ 10. W zakresie **szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy** ustala się zakaz zabudowy dla budynków na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem ZP.

§ 11. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** ustala się obsługę i powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi, przyległe do granic obszaru objętego planem miejscowym oraz wyznaczony na rysunku planu teren komunikacji, oznaczony symbolem KDD-KP o szerokości w liniach rozgraniczających określonej na rysunku planu.

2. Ze względu na ścisłą zabudowę o charakterze śródmiejskim:

- 1) nie ustala się minimalnej liczby miejsc parkingowych;
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 miejsce na terenie UR.

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

- 1) budowę, przebudowę i rozbudowę sieci dystrybucyjnych uzbrojenia terenu, które należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 2) powiązanie poszczególnych sieci z układem zewnętrznym poprzez istniejące i projektowane wodociągi, instalacje kanalizacji sanitarnej i deszczowej, linie energetyczne oraz sieci gazowe;
- 3) **zaopatrzenie w wodę** z sieci wodociągowej;
- 4) **odprowadzenie ścieków** bytowo-komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacyjnej;
- 5) **odprowadzenie wód opadowych i roztopowych** do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) **zaopatrzenie w energię elektryczną** z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) **zaopatrzenie w gaz** z sieci dystrybucyjnej;
- 8) **zaopatrzenie w ciepło** z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych sieci ciepłowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) dostęp do usług **telekomunikacyjnych** za pomocą kablowej lub radiowej sieci telekomunikacyjnej;
- 10) gospodarkę odpadami w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów należy prowadzić w oparciu o przepisy prawa miejscowego oraz przepisy odrębne;
- 11) na całym obszarze dopuszcza się realizację instalacji służących do produkcji energii z odnawialnych źródeł o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem instalacji wiatrowych oraz z wykorzystaniem biomasy.

Rozdział 2.

Ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług** ustala się:

- 1) jako podstawowe przeznaczenie terenów – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa – przez co rozumie się wielorodzinne budynki mieszkalne lub obiekty usługowe a także mieszkalno-usługowe, przeznaczone do prowadzenia aktywności gospodarczej o charakterze usług śródmiejskich;
- 2) przeznaczenie terenu uzupełniające i towarzyszące:
 - a) komunikacja – place i nawierzchnie utwardzone,
 - b) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości;
- 3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej 10%,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 2,5,
 - c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,001,
 - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 0,8;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli 12,5 m,
 - b) geometria dachów:

- ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie od 35° do 45° z kalenicą zasadniczą równoległą do frontowej elewacji budynku lub dachy płaskie,
- dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
- nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci w zakresie od 0° do 45°;

5) pokrycie dachów innych niż płaskie dachówką ceramiczną;

6) dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia;

7) materiały wykończenia elewacji inne niż: blacha trapezowa, blacha falista oraz okładziny imitujące deskowania typu siding.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **UR** – **teren usług kultu religijnego** ustala się:

1) podstawowe przeznaczenia terenu – obiekt kultu religijnego, synagoga historyczna;

2) przeznaczenie terenu uzupełniające i towarzyszące:

a) komunikacja – przez co rozumie się place i nawierzchnie utwardzone,

b) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości;

3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej 15%,

b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 1,2,

c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,001,

d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 0,8;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy istniejąca,

b) geometria dachu istniejąca, obiekt podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej,

c) dopuszcza się dobudowę zewnętrznej windy – z wyłączeniem elewacji frontowej obiektu.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ZP** – **teren zieleni urządzonej** ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem wiat i ciągów pieszych.

§ 16. Dla wszystkich terenów ustala się stawkę procentową, na podstawie której nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

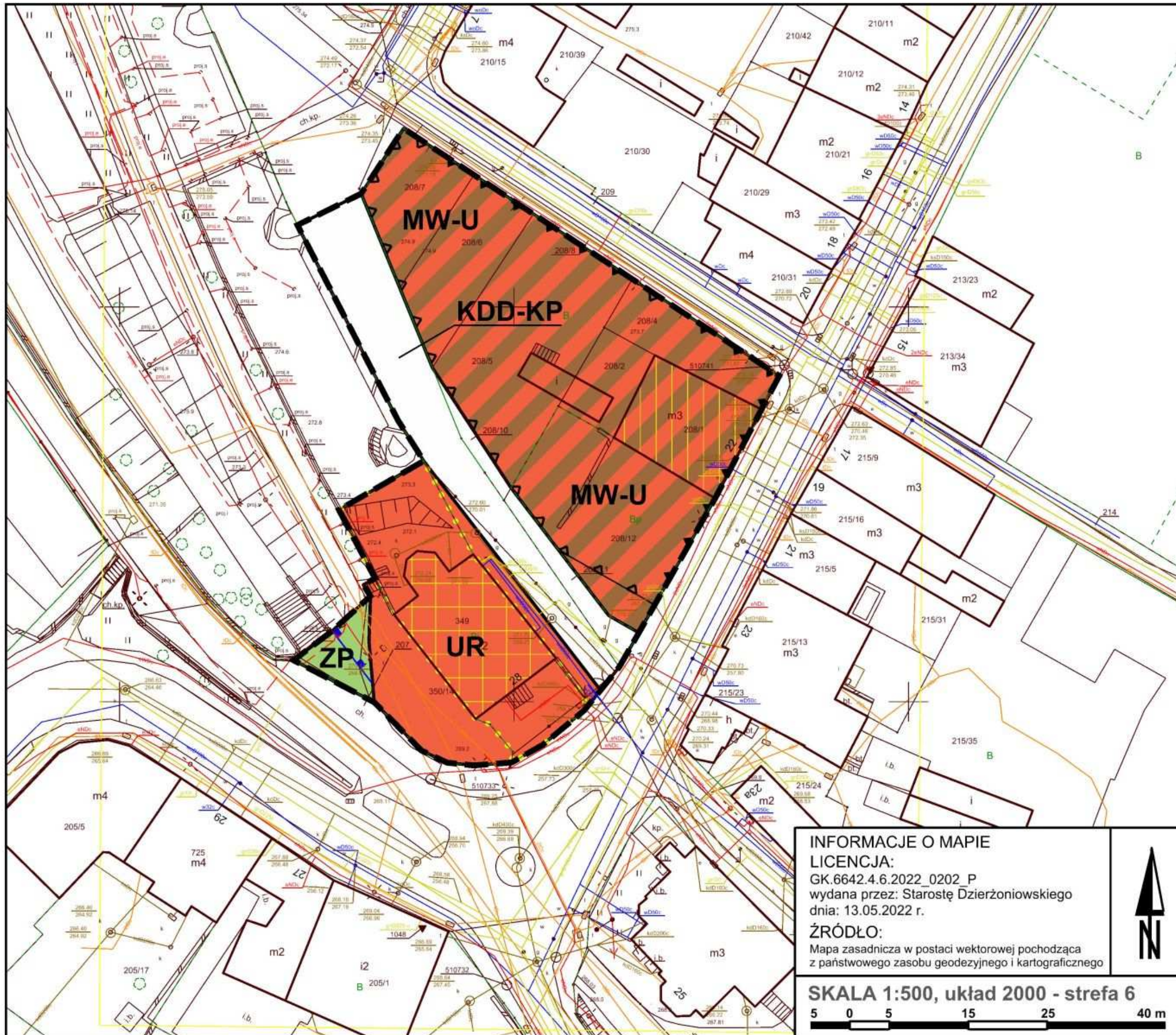
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

§ 18. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz publikacji na stronie internetowej miasta Dzierżoniów.

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

§ 20. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach jej obowiązywania, traci moc uchwała nr LXV/385/10 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 25 października 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami: Batalionów Chłopskich, Bielawską, Piastowską, Wrocławską, Daszyńskiego, Mickiewicza, Krasickiego, Sienkiewicza i Kopernika w Dzierżoniowie, (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2011 r. nr 9, poz. 100), zmieniona uchwałą nr XL/278/13 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 28 października 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2013 r., poz.5671).



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granicze opracowania planu miejscowego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiego wykazu zabytków

SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

- MW-U** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- UR** teren usług kultu religijnego
- ZP** teren zieleni urządzonej
- KDD-KP** teren drogi dojazdowej lub komunikacji pieszo-rowerowej

SYMBOLE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- obszary wpisane do rejestru zabytków

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIERŻONIOWA



uchwała nr XXXIX/355/22 RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA z dnia 28 lutego 2022 r.

- SC TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ CENTRUM DZIERŻONIOWA
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- HISTORYCZNY UKŁAD URBANISTYCZNY OŚRODKA STAROMIEJSKIEGO WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICA STREFY A OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ORAZ GRANICA STREFY W OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

INFORMACJE O MAPIE
LICENCJA:
 GK.6642.4.6.2022_0202_P
 wydana przez: Starostę Dzierżoniowskiego
 dnia: 13.05.2022 r.
ŹRÓDŁO:
 Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

SKALA 1:500, układ 2000 - strefa 6

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULICY KRASICKIEGO W DZIERŻONIOWIE

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA
z dnia 24 października 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846) rozstrzyga się, co następuje:

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 26 sierpnia do 16 września 2022 r. z możliwością składania uwag do 30 września 2022 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA
z dnia 24 października 2022 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

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846) rozstrzyga się, co następuje:

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

.....

RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA

z dnia 24 października 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

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

1. Cel i skutki podjęcia uchwały. Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu nastąpiło na podstawie uchwały nr XXXIX/361/22 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 28 lutego 2022 r. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego są zmiany terenowo-prawne związane z wystąpieniem właściciela Synagogi o nabycie części działki nr 348 na poprawę stanu funkcjonowania istniejącego obiektu Synagogi w związku z prowadzonymi pracami rewitalizacyjnymi obiektu i zamiarem dobudowy zewnętrznej windy wzdłuż tylnej elewacji.

2. Aktualny stan faktyczny i prawny. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Krasickiego w Dzierżoniowie obejmuje teren o powierzchni 0,28 ha położony w wyraźnie wyodrębnionym średniowiecznym zespole staromiejskim w obrębie murów obronnych miasta Dzierżoniowa. W granicach omawianego projektu planu miejscowego dominującym obiektem jest Synagoga. Natomiast wzdłuż ulicy Krasickiego i Długiej zlokalizowane są obiekty mieszkalne wielorodzinne. Sporządzany dokument rozstrzyga o zasadach i uwarunkowaniach kształtowania zabudowy w granicach kwartału ograniczonego częścią ulicy Krasickiego i Długiej oraz granicami plant wzdłuż murów obronnych. Tematyka planu miejscowego gwarantuje zachowanie historycznie ukształtowanego ładu przestrzennego tej części Dzierżoniowa, mając na uwadze z jednej strony konieczność nie stwarzania barier dla rozwoju gospodarczego i społecznego, z drugiej – ochrony i wzmocnienia kapitału kulturowego i przyrodniczego tej części miasta. Aktualnie na obszarze opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami: Batalionów Chłopskich, Bielawską, Wrocławską, Daszyńskiego, Mickiewicza, Krasickiego, Sienkiewicza i Kopernika w Dzierżoniowie (uchwała nr LXV/385/10 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 25 października 2010 r.; Dz. Urz. Woj. Doln. z 2011 r., nr 9, poz. 100).

Wraz z projektem miejscowego planu sporządzone zostało uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie procedury planistycznej projekt miejscowego planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez właściwe organy i jednostki oraz został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko w dniach od 26 sierpnia do 16 września 2022 r. z terminem składania uwag do dnia 30 września 2022 r. W dniu 15 września 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna. W trakcie etapu wyłożenia projektu planu miejscowego nie wpłynęła żadna uwaga.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę jaką gmina może pobrać w związku z uchwaleniem miejscowego planu, w wyniku którego nastąpił wzrost wartości nieruchomości lub jej części, a właściciel nieruchomości zbywa tę nieruchomość. Opłata ta jest dochodem własnym gminy; jej wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. W przypadku uchwalanego miejscowego planu ustalono przedmiotową stawkę w wysokości 0%. Jest to podyktowane racjonalnymi przesłankami, bowiem dotychczasowy miejscowy plan obowiązujący na obszarze opracowania, ustalał przeznaczenia poszczególnych terenów zbieżne z przedkładanym projektem. Po analizie obydwu dokumentów planistycznych gmina uznaje ciągłość planowania przestrzennego i nie znajduje przesłanek wskazujących na potencjalne zyski. Nowy miejscowy plan uwzględnia uwarunkowania wynikające z położenia obszaru w ukształtowanej jednostce urbanistycznej, sankcjonuje układ komunikacyjny, uelastycznia zapisy funkcjonalne nie zmieniając przeznaczeń podstawowych – nie ma zatem podstaw do wszczynania procedur szacunkowych i powstawania dodatkowych kosztów po stronie gminy.

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

- ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko,
- opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 21 lipca 2022 r.,
- opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Dzierżoniowie z dnia 29 lipca 2022 r.

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

3. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym.

Nie dotyczy.

4. Konsekwencje finansowe dla budżetu gminy.

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

5. Rozdzielnik.

1. Odbiorcy zewnętrzni: Nie dotyczy.

2. Odbiorcy wewnętrzni: KRM-1 egz., PA- 3 egz.