

Projekt

z dnia [.....]

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA**

z dnia 26 czerwca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru położonego w sąsiedztwie ulicy Zachodniej
i linii kolejowej nr 137 w Dzierżoniowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w związku z § 1 uchwały nr XLVII/434/22 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 28 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w sąsiedztwie ulicy Zachodniej i linii kolejowej nr 137 w Dzierżoniowie, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w sąsiedztwie ulicy Zachodniej i linii kolejowej nr 137 w Dzierżoniowie, o powierzchni ok. 15 ha, zwany dalej „planem”.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 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.

§ 2. W oparciu o art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na niewystępowanie problematyki w obszarze planu, nie określa się: granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo – literowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób zagospodarowania działki budowlanej;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalony w planie, inny niż podstawowy, uzupełniający sposób zagospodarowania działki budowlanej lub działki nie przeznaczonej do zabudowy;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie mogą być wysunięte nadziemne części budynku, z wyłączeniem: schodów, ramp wejściowych, werand i podcieni, wykuszy, balkonów, tarasów, ryzalitów, gzymsów, okapów, docieplenia zewnętrznego wraz z tynkiem wykonanego na istniejących budynkach, ganków, wiatrołapów wysuniętych przed linię do 1,5 m;
- 5) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć:
 - a) w przypadku budynków - pionową odległość liczoną od średniego poziomu terenu przy elewacji frontowej budynku do najwyższego punktu pokrycia dachowego,
 - b) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie - pionową odległość od poziomu gruntu przy najniższej położonej części tego obiektu do najwyższego punktu tego obiektu, przy czym, jeżeli na tym obiekcie zamontowane są urządzenia lub inne elementy, to należy brać pod uwagę najwyższy punkt tego zespołu;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik będący ilorazem sumy powierzchni terenów zajętych przez budynki w stanie wykończonym, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków, do powierzchni działki budowlanej wyrażony w %;
- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12⁰;
- 8) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć w szczególności: sieci podziemne, naziemne lub nadziemne, urządzenia i związane z nimi obiekty

służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb użytkowników nieruchomości.

§ 4. 1. Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne i tekstowe:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów:
 - a) U – teren usług,
 - b) U-P – teren usług lub produkcji,
 - c) KDL – teren drogi lokalnej,
 - d) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - e) ZN – teren zieleni naturalnej.

2. Rysunek planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne elementów mających charakter informacyjny:

- 1) linie wymiarowe z wartościami wyrażonymi w metrach;
- 2) strefa 20 m od obszaru kolejowego, w której obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów ustawy o transporcie kolejowym wraz z aktami wykonawczymi.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne obowiązujące na obszarze planu

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

- 1) nakazuje się:
 - a) realizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - b) realizację zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem wymogów dla osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności rozwiązań ułatwiających poruszanie się oraz zasad projektowania uniwersalnego;
- 2) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy zabudowy istniejącej, która powodowałaby przekroczenie parametrów lub gabarytów ustalonych w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 3;

3) dopuszcza się:

- a) zachowanie, a także przebudowę, odbudowę i zmianę sposobu użytkowania zabudowy istniejącej, której gabaryty budynków, wysokość zabudowy, rodzaj dachu, linie zabudowy lub wskaźniki zagospodarowania terenu są inne niż określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów w Rozdziale 3,
- b) elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania terenów o ustalonych przeznaczeniach podstawowych i dopuszczalnych, z wyłączeniem terenów komunikacji drogowej, w szczególności:
 - dojazdy,
 - ścieżki rowerowe i ciągi piesze,
 - miejsca postojowe w ilości odpowiadającej wskaźnikom ustalonym w §10,
 - infrastrukturę techniczną i infrastrukturę komunalną,
 - różne formy zieleni,
 - obiekty małej architektury.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska ustala się:

- 1) nie wskazuje się terenów, nieruchomości i działek podlegających ochronie przed hałasem, oraz dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone na podstawie przepisów ustawy prawo ochrony środowiska;
- 2) zakazuje się zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego, w tym lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii;
- 3) zakazuje się wprowadzania przedsięwzięć stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii;
- 4) zakazuje się zagospodarowania i użytkowania terenów na cele związane z prowadzeniem działalności w zakresie gospodarowania odpadami, w tym: unieszkodliwianiem, zbieraniem, transportem, przetwarzaniem odpadów oraz lokalizowania składowisk odpadów.

§ 7. W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się zachowanie istniejącej zieleni nieurządzonej – otuliny cieku wodnego w terenie o symbolu 1ZN.

§ 8. Nie wskazuje się obszarów i obiektów podlegających ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. 1. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem prowadzenia sieci przez tereny o innych przeznaczeniach, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenu;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością modernizacji, rozbudowy, przebudowy, likwidacji, wymiany oraz zmiany ich przebiegu;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych, nie wymienionych w ust. od 2 do 7, sieci, w szczególności telekomunikacji, telewizji kablowej, instalacji alarmowych, antenowych, światłowodowych, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 4) w przypadkach planowania jakichkolwiek prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej, zachowanie obowiązujących odległości od pozostałych elementów uzbrojenia terenu i zagospodarowania według przepisów odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb użytkowych i przeciwpożarowych;
- 3) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, zapewniających skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady dotyczące odprowadzania ścieków: odprowadzanie ścieków poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji miejskiej,

4. Ustala się następujące zasady dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) retencjonowanie wód opadowych, odprowadzanie wód opadowych do rowów oraz zagospodarowanie ich na działce, w tym w zbiornikach na wody opadowe;
- 2) dopuszczenie odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej po spełnieniu warunków wymaganych w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe – linii kolejowej nr 137 (przebiegającej poza obszarem planu) i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) stosowanie indywidualnych i grupowych systemów grzewczych opartych o miejską zdalaczną sieć ciepłowniczą z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się:

- a) stosowanie indywidualnych i grupowych systemów grzewczych w przypadku braku możliwości technicznych lub ekonomicznych zastosowania zdalaczynnej sieci ciepłowniczej,
- b) stosowanie systemów grzewczych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem energii wiatru.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej;

2) dopuszcza się:

- a) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w gaz, dla pokrycia potrzeb użytkowych;
- b) stosowanie indywidualnych rozwiązań, w szczególności wolnostojących zbiorników na gaz, w przypadku braku możliwości technicznych lub ekonomicznych rozbudowy sieci gazowej.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych.

8. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu odpadów, ochrony środowiska oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obszar objęty planem ma zagwarantowane powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulicę Zachodnią i ulicę Brzegową;

2) obsługa terenów w obszarze planu realizowana jest poprzez ulicę Zachodnią, znajdującą się poza obszarem planu oraz poprzez ulicę Brzegową – drogę 1KDL;

3) zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:

a) ustala się pełne bilansowanie miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej,

b) ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych:

- minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług,

- minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 300 m² powierzchni użytkowej dla zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów;

4) ustala się ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) w terenach dróg publicznych – zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,

b) dla zabudowy położonej w terenach U i UP – min. 2 miejsca postojowe na każde 100 miejsc postojowych, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

5) dopuszcza się odstępianie od realizacji ilości miejsc postojowych wynikających z minimalnych wskaźników w przypadku zmiany sposobu użytkowania w obrębie zabudowy istniejącej.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dla terenów położonych w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów dotyczących usytuowania sieci, w szczególności istniejących linii elektroenergetycznej napowietrznych i kablowych o napięciu 20 kV oraz stacji transformatorowej SN/nN 20/0,4 kV;

2) dla terenów 1U, 2U i 3U oraz 1KR i 2KR położonych w sąsiedztwie linii kolejowej nr 137 (przebiegającej poza obszarem planu) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów ustawy o transporcie kolejowym wraz z aktami wykonawczymi;

3) w planie wyznacza się teren 1ZN, dla którego ustala się zakaz zabudowy.

§ 12. W obszarze planu nie wskazuje się przestrzeni publicznych i nie określa wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w obszarze objętym planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów oraz lokalizacji obiektów tymczasowych, które wprowadziłyby nieodwracalne zmiany wobec zagospodarowania dotychczasowego lub przewidzianego planem.

§ 14. W zakresie zasad i warunków przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;

2) ustala się:

a) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego: od 60^o do 120^o,

- b) minimalne powierzchnie działek: 1000 m²,
- c) minimalne szerokości frontów działek 20 m.

§ 15. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0% dla wszystkich terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 16. Ustalenia planu dla terenów o symbolach: **1U**, **2U** i **3U** – teren usług:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej, z wyłączeniem usług ochrony zdrowia, opieki społecznej, edukacji, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zamieszkania zbiorowego, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny składów i magazynów;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków maksymalnie 15 m,
 - dla obiektów budowlanych niebędących budynkami maksymalnie 25 m,
 - f) geometria dachów: dachy płaskie;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z infrastrukturą kolejową.

§ 17. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1U-P** i **2U-P** – teren usług lub produkcji:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
 - b) tereny zabudowy usługowej, z wyłączeniem usług ochrony zdrowia, opieki społecznej, edukacji, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zamieszkania zbiorowego;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
- c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,
- e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków maksymalnie 18 m,
 - dla obiektów budowlanych niebędących budynkami maksymalnie 25 m,
- f) geometria dachów: dachy płaskie.

§ 18. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **1ZN** – teren zieleni naturalnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurzadzona wraz z ciekami wodnymi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się:
 - utrzymanie istniejącej zieleni stanowiącej otoczenie cieku,
 - utrzymanie przebiegu cieku wodnego,
 - b) zakazuje się: urządzania miejsc postojowych dla samochodów,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z infrastrukturą kolejową.

§ 19. Ustalenia planu dla terenu o symbolu: **1KDL** – teren drogi lokalnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – od 10 do 21 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 3) dopuszcza się:
 - a) miejsca postojowe w liniach rozgraniczających terenu,
 - b) trasy rowerowe i ciągi piesze,
 - c) zieleń.

§ 20. Ustalenia planu dla terenu o symbolach: **1KR** i **2 KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – 10 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
- 3) dopuszcza się:
 - a) miejsca postojowe w liniach rozgraniczających terenu,

- b) trasy rowerowe i ciągi piesze,
- c) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z infrastrukturą kolejową.

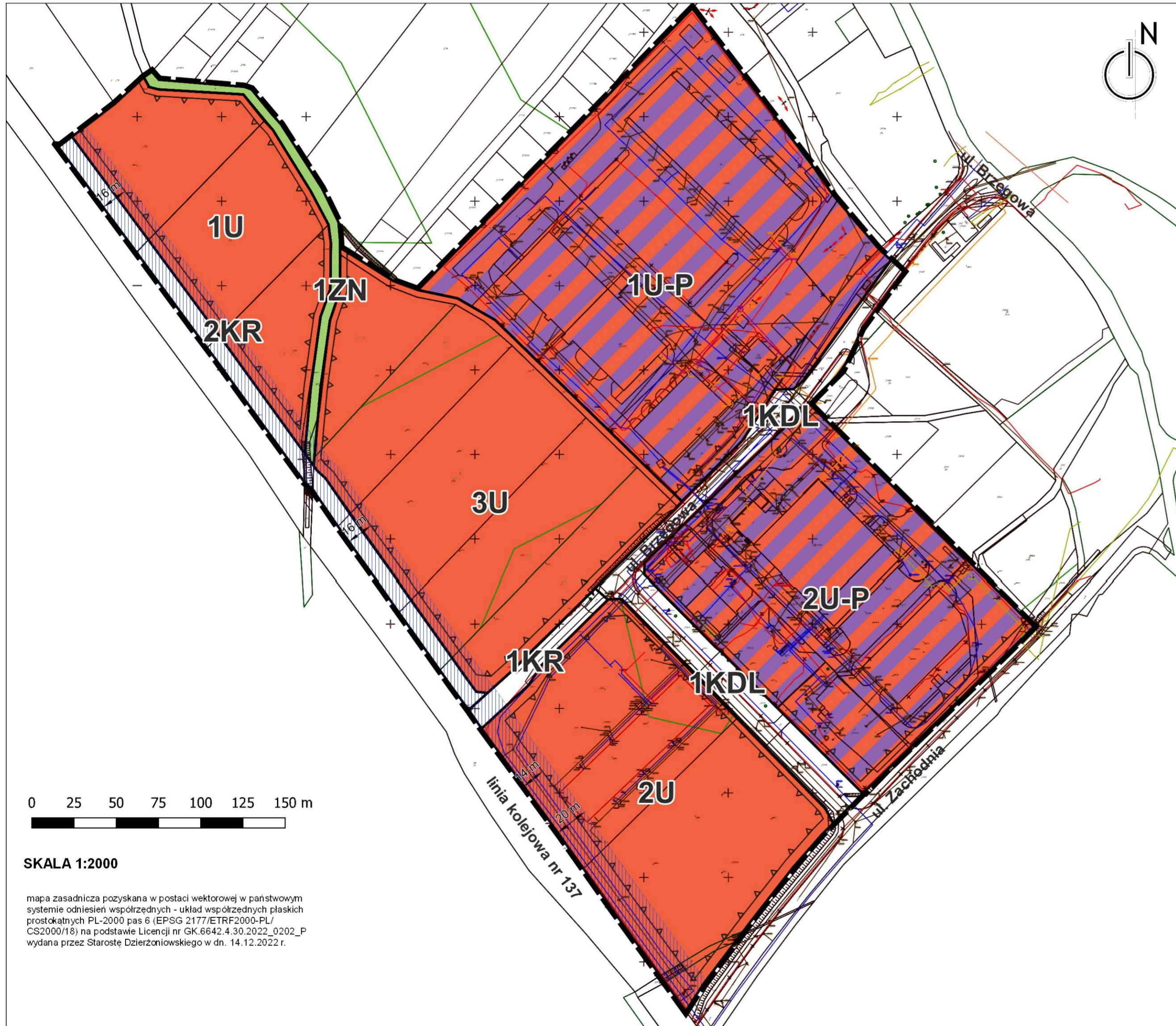
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

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

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W SĄSIEDZTWIE ULICY ZACHODNIEJ I LINII KOLEJOWEJ NR 137 W DZIERŻONIOWIE



OZNACZENIA:

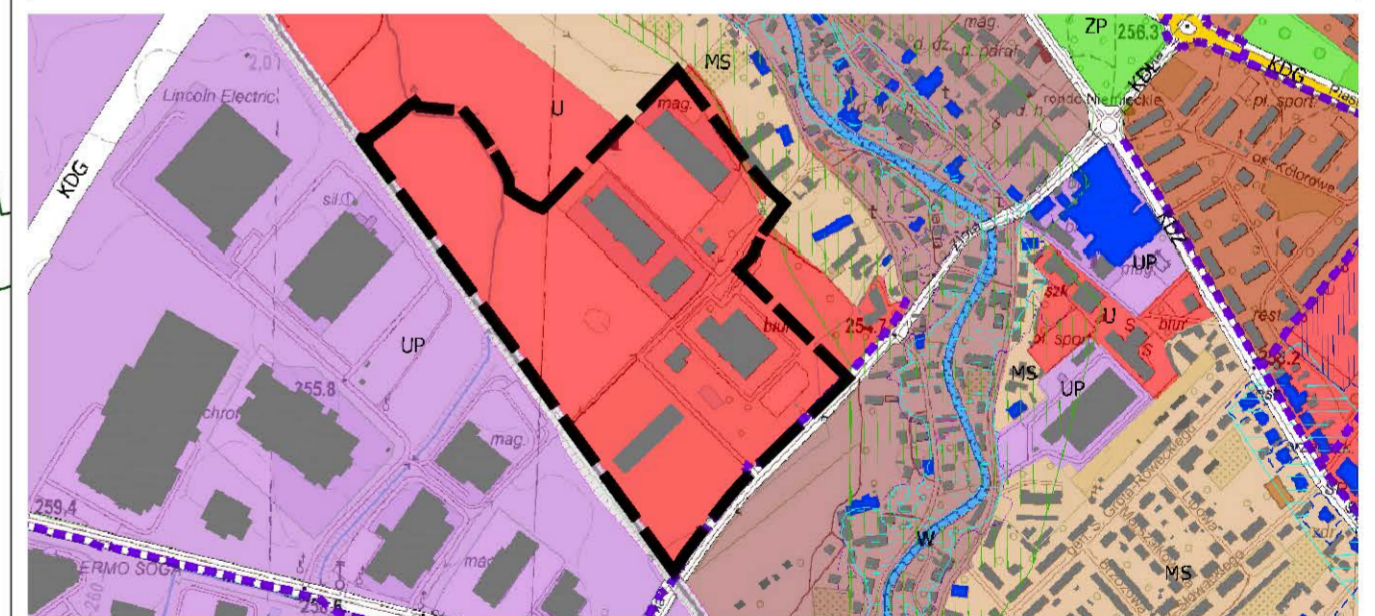
USTALENIA PLANU:

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- U - teren usług
- U-P - teren usług lub produkcji
- ZN -teren zieleni naturalnej
- KDL - teren dróg lokalnych
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej

INFORMACJE:

- strefa 20 m od obszaru kolejowego, w której obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów ustawy o transporcie kolejowym wraz z aktami wykonawczymi
- linie wymiarowe z wartościami wyrażonymi w metrach

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIERŻONIOWA



OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- U - teren usług
- U-P - teren usług lub produkcji
- ZN -teren zieleni naturalnej
- KDL - teren dróg lokalnych
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej

LEGENDA PRZEZNACZEŃ

- teren usług
- teren usług lub produkcji
- teren zieleni naturalnej
- teren dróg lokalnych
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej

SKALA 1:2000

mapa zasadnicza pozyskana w postaci wektorowej w państwowym systemie odniesień współrzędnych - układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 pas 6 (EPSG 2177/ETRF2000-PL/CS2000/18) na podstawie Licencji nr GK.6642.4.30.2022_0202_P wydana przez Starostę Dzierżoniowskiego w dn. 14.12.2022 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 2023 r. poz. 977) rozstrzyga się, co następuje:

1. Nie uwzględnia się uwagi nr 1, złożonej przez firmę „DINO POLSKA” S.A., dotyczącej zmiany nachylenia dachów z płaskich na strome o kącie nachylenia połąci 20-30° oraz zmniejszenia wskaźnika ilości miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową.

Uzasadnienie w zakresie spadków dachu: Istniejąca zabudowa usługowa i produkcyjna w obszarze planu i w najbliższym otoczeniu charakteryzuje się dachami płaskimi, tj. o nachyleniu do 12°. Ustalenie innego parametru byłoby niezgodne z zasadą zachowania ładu przestrzennego i ujednociania zabudowy o tym samym przeznaczeniu. Uzasadnienie w zakresie miejsc postojowych: przyjęte wskaźniki są zgodne z obowiązującymi trendami projektowania parkingów i spełniają warunek projektowania uniwersalnego, w tym uwzględnienia interesów osób ze szczególnymi potrzebami.

2. Nie uwzględnia się uwagi nr 2, złożonej przez firmę „Adamczyk Elektrotechnika Przemysłowa” Spółka z o.o. (jako wniosek nr 1), dotyczącej zmiany klasy drogi 1KR (teren komunikacji drogowej wewnętrznej) na KDL (droga lokalna).

Uzasadnienie: Brak prawnego i ekonomicznego uzasadnienia dla zmiany klasy tej drogi. Droga została wyznaczona na terenach należący do Gminy Miejskiej Dzierżoniów i ma mieć charakter wyłącznie obsługujący dla sześciu działek położonych w terenach 1U i 3U. Nie przewiduje się rozwoju układu komunikacyjnego, który wymagałby klasy lokalnej dla drogi wyznaczonej w tym rejonie Dzierżoniowa.

3. Nie uwzględnia się uwagi nr 3, złożonej przez firmę „Adamczyk Elektrotechnika Przemysłowa” Spółka z o.o. (jako wniosek nr 2), dotyczącej wydzielenia na działce nr 1368/2 działki drogowej o klasie lokalnej.

Uzasadnienie: Brak prawnego i ekonomicznego uzasadnienia dla wyznaczenia drogi klasy lokalnej na działce nr 1368/2. Działka ma dostęp do drogi publicznej 1KDL i drogi wewnętrznej 1KR, który jest wystarczający. Wyznaczenie kolejnych dróg publicznych wiąże się z kosztami budowy i utrzymania tych dróg przez Gminę Miejską Dzierżoniów.

4. Nie uwzględnia się uwagi nr 4, złożonej przez firmę „Adamczyk Elektrotechnika Przemysłowa” Spółka z o.o. (jako wniosek nr 3), dotyczącej zmiany kategorii terenu (przeznaczenia terenu dla działki nr 1368/1) 2U z usługowej na zabudowę mieszkalną lub usługową z dopuszczeniem zabudowy z dachami stromymi.

Uzasadnienie: Brak zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa. Brak możliwości uwzględnienia ochrony akustycznej dla potencjalnych terenów mieszkaniowych ze względu na planowaną przebudowę linii kolejowej nr 137.

5. Nie uwzględnia się uwagi nr 5, złożonej przez firmę „Adamczyk Elektrotechnika Przemysłowa” Spółka z o.o. (jako wniosek nr 4), dotyczącej zmiany kategorii terenu (przeznaczenia terenu dla działki nr 1368/2) 2U z usługowej na zabudowę mieszkalną lub usługową z dopuszczeniem zabudowy z dachami stromymi.

Uzasadnienie: Brak zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa. Brak możliwości uwzględnienia ochrony akustycznej dla potencjalnych terenów mieszkaniowych ze względu na planowaną przebudowę linii kolejowej nr 137.

6. Nie uwzględnia się uwagi nr 6, złożonej przez firmę „Adamczyk Elektrotechnika Przemysłowa” Spółka z o.o. (jako wniosek nr 5), dotyczącej zmiany kategorii terenu (przeznaczenia terenu) 1U i 3U z usługowego na mieszkalną z usługami z dopuszczeniem zabudowy z dachami stromymi.

Uzasadnienie: Brak zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa.

7. Nie uwzględnia się uwagi nr 7, złożonej przez firmę „Adamczyk Elektrotechnika Przemysłowa” Spółka z o.o. (jako wniosek nr 6), dotyczącej wytyczenia drogi lokalnej poprzez tereny 1U i 3U.

Uzasadnienie: Brak prawnego i ekonomicznego uzasadnienia dla wyznaczenia drogi klasy lokalnej w sposób ograniczających zabudowę na działkach 732, 733, 734, 735, 736 i 737. Proponowany podział powoduje ograniczone możliwości inwestycyjne na ww. działkach.

8. Nie uwzględnia się uwagi nr 8, złożonej przez firmę „Adamczyk Elektrotechnika Przemysłowa” Spółka z o.o. (jako wniosek nr 7), dotyczącej zmiany kategorii terenu (części terenu 2U obejmującej działkę nr 1368/2) na teren zieleni zagospodarowanej (urządzonej) z przeznaczeniem na park z placami zabaw lub park rozrywki.

Uzasadnienie: Brak zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa. Brak możliwości uwzględnienia

ochrony akustycznej dla potencjalnych terenów rekreacyjnych ze względu na planowaną przebudowę linii kolejowej nr 137.

9. Nie uwzględnia się uwagi nr 9, złożonej przez firmę „Adamczyk Elektrotechnika Przemysłowa” Spółka z o.o. (jako wniosek nr 8), dotyczącej zmiany kategorii terenu (przeznaczenia terenu) 1U i 3U na teren zieleni zagospodarowanej (urządzonej) z przeznaczeniem na park z placami zabaw lub park rozrywki.

Uzasadnienie: Brak zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa. Brak możliwości uwzględnienia ochrony akustycznej dla potencjalnych terenów rekreacyjnych ze względu na planowaną przebudowę linii kolejowej nr 137. Przeznaczenie nieruchomości pod zielenią urządzoną wiązałoby się z wykupem działek przez Gminę Miejską Dzierżoniów.

10. Nie uwzględnia się uwagi nr 10, złożonej przez firmę „Adamczyk Elektrotechnika Przemysłowa” Spółka z o.o. (jako wniosek nr 9), dotyczącej zmiany przeznaczenia terenów 1U-P i 2U-P na usługowe.

Uzasadnienie: Brak zgodności ze stanem istniejącym. Prowadzona działalność została zaliczona do usługowo-produkcyjnej.

11. Nie uwzględnia się uwagi nr 11, złożonej przez firmę „Adamczyk Elektrotechnika Przemysłowa” Spółka z o.o. (jako wniosek nr 10), dotyczącej zmiany przeznaczenia terenów 1U-P i 2U-P na usługowe lub mieszkaniowe.

Uzasadnienie: Brak zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa. Brak możliwości uwzględnienia ochrony akustycznej dla potencjalnych terenów mieszkaniowych ze względu na istniejącą prowadzoną działalność.

12. Nie uwzględnia się uwagi nr 12, złożonej przez firmę „Adamczyk Elektrotechnika Przemysłowa” Spółka z o.o. (jako wniosek nr 11), dotyczącej usunięcia drogi wewnętrznej 2KR.

Uzasadnienie: Droga 2KR została wyznaczona dla obsługi terenów 1U i 3U w pasie graniczącym z terenami kolejowymi. Tereny kolejowe linii nr 137 znajdują się poza obszarem planu, natomiast jej oddziaływanie będzie wpływało na sposób zagospodarowania terenów położonych w projekcie niniejszego planu, m. in. poprzez ograniczenie możliwości zabudowy w pasie o szerokości 20 m. Pas ten został informacyjnie naniesiony na rysunku planu. Z powodu ww. ograniczeń w zabudowie została również wyznaczona linia zabudowy – wymiar został podany na rysunku planu. Niniejsze ustalenia i informacje zostały uwzględnione w wyniku pism złożonych w procedurze planu przez Urząd Transportu Kolejowego oraz PKP PLK S.A.

13. Nie uwzględnia się uwagi nr 13, złożonej przez firmę „Adamczyk Elektrotechnika Przemysłowa” Spółka z o.o. (jako wniosek nr 12), dotyczącej wyznaczenia w pasie drogi KDL terenu zieleni zagospodarowanej (urządzonej) zgodnie ze stanem faktycznym zieleni.

Uzasadnienie: W projekcie planu, w ustaleniach dla terenu 1KDL – drogi lokalnej, dopuszczono zieleń. Zapis respektuje istniejącą zieleń w pasie drogowym i pozwala na urządzenie nowej, w razie potrzeb. Decyzja o rodzaju zieleni w pasie drogowym należy do zarządcy drogi zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych.

14. Nie uwzględnia się uwagi nr 14, złożonej przez STALMET S.C. Mirosław Klepuszewski, Mirosław Radziwoń, dotyczącej zmiany przeznaczenia działek nr 732 (położonej w terenie 1U) i nr 735 (położonej w terenie 3U) z usługowego na mieszkalno-usługowe z możliwością budowy budynków jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej.

Uzasadnienie: Brak zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa. Brak możliwości uwzględnienia ochrony akustycznej dla potencjalnych terenów mieszkaniowych ze względu na planowaną przebudowę linii kolejowej nr 137.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA
z dnia 26 czerwca 2023 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 2023 r. poz. 977) rozstrzyga się, co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu Gminy Miejskiej Dzierżoniów, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno – prywatnym.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

.....

RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA

z dnia 26 czerwca 2023 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 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Dzierżoniowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w sąsiedztwie ulicy Zachodniej i linii kolejowej nr 137 w Dzierżoniowie.

Obszar objęty planem położony jest pomiędzy linią kolejową nr 137, a istniejącą zabudową ul. Brzegowej i przylega do ul. Zachodniej, zajmuje powierzchnię około 15 ha. Na obszarze brak obowiązujących planów miejscowych. Północna część obszaru jest zabudowana budynkami produkcyjnymi i usługowymi. Pozostała część obszaru jest niezabudowana, na części użytkowana rolniczo, a przez jego zachodnią część przebiega ciek wodny wraz z otuliną roślinności nieurządzonej mogący stanowić potencjalny lokalny korytarz ekologiczny.

Celem regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wskazanie terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz obsługującego układu komunikacyjnego.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dzierżoniowa.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) przedstawia się:

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. W związku z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w sąsiedztwie ulicy Zachodniej i linii kolejowej nr 137 w Dzierżoniowie” uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - w planie ustalono wskaźniki i wytyczne dotyczące wysokości i formy zabudowy, intensywności, geometrii dachów, wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy w celu kształtowania nowej zabudowy w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego z poszanowaniem otaczającego krajobrazu oraz zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dzierżoniowa (przyjętym uchwałą nr XXXIX/355/22 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 28 lutego 2022 r.);

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

a) ustalone w projekcie planu parametry i wskaźniki zabudowy oraz zasady zagospodarowania poszczególnych terenów określono w sposób jak najbardziej nawiązujący do zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie planu;

b) obszar planu jest częściowo zabudowany budynkami produkcyjnymi i usługowymi, które nie posiadają walorów architektonicznych ani krajobrazowych wymagających ochrony; plan został zainicjonowany m.in. w celu uporządkowania tej przestrzeni i wyznaczenia nowych terenów zabudowy;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a) w obszarze planu nie występują grunty leśne,

b) w obszarze planu występują grunty rolnicze, które nie wymagają uzyskania zgodny na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze,

c) zasady ochrony środowiska:

-nie wskazano terenów i funkcji podlegających ochronie przed hałasem – wynika to z istniejącego i planowanego przeznaczenia,

-zakazano zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego, w tym lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii,

-zakazano wprowadzania przedsięwzięć stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii,

-zakazano zagospodarowania i użytkowania terenów na cele związane z prowadzeniem działalności w zakresie gospodarowania odpadami w tym: unieszkodliwianiem, zbieraniem, transportem, przetwarzaniem odpadów oraz lokalizowania składowisk odpadów,

d) zasady ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego obejmują nakaz zachowania istniejącej zieleni nieurządzonej – otuliny cieków wodnych w terenie o symbolu 1ZN,

e) ponadto w ustaleniach planu znalazły swoje odniesienie najważniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska elementy dotyczące obszaru planistycznego poprzez wprowadzenie zapisów:

-nakaz odprowadzenia ścieków poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji miejskiej, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie;

-odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez:

--retencjonowanie wód opadowych, odprowadzanie wód opadowych do rowów oraz zagospodarowanie ich na działce, w tym w zbiornikach na wody opadowe,

--dopuszczenie odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej po spełnieniu warunków wymaganych w przepisach odrębnych;

-postępowanie z odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu odpadów, ochrony środowiska oraz utrzymania czystości i porządku w gminach;

f) w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko:

-projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany przez odpowiednie instytucje: Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Dzierżoniowie oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu,

-sporządzono prognozę oddziaływania planu na środowisko, w której po przeanalizowaniu możliwych skutków środowiskowych, jakie potencjalnie może powodować realizacja ustaleń planu, w rozbiciu na poszczególne komponenty środowiska;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obszarze planu nie występują obiekty zabytkowe objęte ochroną lub wymagające objęcia ochroną, nie występują również stanowiska archeologiczne;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami:

a) zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodował zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia;

b) zakazano zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego, w tym lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii, zakazuje się wprowadzania przedsięwzięć stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii;

c) zakazuje się zagospodarowania i użytkowania terenów na cele związane z prowadzeniem działalności w zakresie gospodarowania odpadami w tym: unieszkodliwianiem, zbieraniem, transportem, przetwarzaniem odpadów oraz lokalizowania składowisk odpadów

d) wymagania potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zostały zapewnione poprzez nakaz realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem wymogów dla osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności rozwiązań ułatwiających poruszanie się oraz zasad projektowania uniwersalnego, a także poprzez ustalenie liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – zagospodarowanie terenów położonych w granicach przedmiotowego planu, w sposób zgodny z jego ustaleniami przyniesie wzrost ich wartości oraz wpłynie na bezpieczeństwo podejmowania długookresowych działań inwestycyjnych;

7) prawo własności:

a) właściciele gruntów położonych w granicach planu mogą rozporządzać swoją własnością w sposób zgodny z prawem,

b) przeprowadzono analizę i uwzględniono stan istniejącego zagospodarowania terenów,

c) ustalenia projektu planu do minimum ograniczyły wyznaczenie terenów pod cele publiczne na gruntach prywatnych – głównym celem jest wskazanie nowego układu drogowego oraz realizacja polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dzierżoniowa;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – ze względu na położenie terenu objętego projektem planu i sposób jego zagospodarowania, ustalenia planu nie będą miały znaczenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – w obszarze objętym planem zostały wyznaczone tereny z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego i z poszanowaniem prawa własności;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

a) obszar objęty opracowaniem planu nie jest w całości zurbanizowany, i nie posiada dobrze rozwiniętej sieci infrastruktury technicznej; nowa zabudowa może wymagać rozbudowy poszczególnych systemów infrastruktury; projekt planu zabezpiecza realizację potrzeb w zakresie sieci i urządzeń poprzez ustalenie:

-zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

-dopuszczenie możliwości rozbudowy i przebudowy tych układów, zgodnie z potrzebami wynikającymi z przeznaczenia terenów;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – Burmistrz Dzierżoniowa wykonał odpowiednie czynności formalno-prawne, w tym:

a) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu określając jednocześnie formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia,

b) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko rozpatrując jednocześnie złożone wnioski,

c) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia,

d) wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,

e) zorganizował w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

f) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu,

g) rozstrzygnął uwagi, które wpłynęły do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu i przedstawił je, wraz z uzasadnieniem, Radzie Miejskiej Dzierżoniowa.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych –

Procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977). Zgodnie z zapisami ustawy, informacja o przystąpieniu do sporządzania planu została podana do wiadomości publicznej, projekt planu był opiniowany i uzgadniany z odpowiednimi instytucjami, oraz został wyłożony do publicznego wglądu.

Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

Prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności –

Istniejąca sieć wodociągowa zapewnia dobre zaopatrzenie w wodę, ponadto sieć wodociągowa zgodnie z ustaleniami planu może być rozbudowywana stosownie do potrzeb, co zapewni odpowiednią ilość wody potrzebnej dla projektowanego zagospodarowania.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 - ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag:

Wymóg ustalenia przeznaczenia terenu lub określenia potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, gdzie organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne spełniono poprzez:

a) zainicjowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło w celu uregulowania zasad zagospodarowania terenu oraz wskazania zgodnie z obowiązującym Studium terenów zabudowy usługowej, produkcyjnej oraz układu komunikacyjnego,

b) ustalenie przeznaczeń terenów i sposobu ich zagospodarowania zostało spełnione przez ustalenie w tekście planu dopuszczonych w danym terenie funkcji oraz wyznaczenie wskaźników i wytycznych dotyczących m.in. wysokości i formy zabudowy, intensywności, geometrii dachów, oraz w rysunku planu: linii rozgraniczających teren i nieprzekraczalnych linii zabudowy,

c) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zostały wykonane podczas opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa, a następnie zaktualizowane podczas opracowania planu oraz powiązanych z nim opracowań, takich jak prognoza oddziaływania planu na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 – uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni spełniono poprzez:

a) kształtowanie struktury przestrzennej przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, zapewnienie dostępności komunikacyjnej terenów w obszarze objętym projektem planu poprzez dostęp do istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych,

b) w obszarze planu wprowadzono nowe przeznaczenia w postaci terenów zabudowy usługowej, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa,

c) w obszarze planu, po analizie zagospodarowania obszarów sąsiednich i stwierdzeniu braku konfliktów przestrzennych, uwzględniono istniejące zagospodarowanie i zabudowę oraz rodzaj prowadzonej działalności,

d) przeprowadzono aktualizację analiz interesu publicznego i interesów prywatnych pod kątem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym

uwzględniającą planowaną przebudowę linii kolejowej nr 137 (linia znajduje się poza obszarem planu, ale będzie oddziaływała na zagospodarowanie nieruchomości do niej przyległych),

e) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych, w tym należących do systemu ogólnomiejskich tras rowerowych, jako elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania terenów o ustalonych przeznaczeniach podstawowych i dopuszczalnych oraz w terenie drogi publicznej KDL,

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych dla obszarów w granicach Dzierżoniowa przyjęta uchwałą nr XLVIII/359/18 Rady Miejskiej Dzierżoniowa w dniu 24 września 2018 r.:

a) potwierdziła aktualność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

b) uznała konieczność sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa w sposób kompleksowy, w granicach administracyjnych Dzierżoniowa, zarówno w części dotyczącej uwarunkowań jak i w części dotyczącej kierunków polityki przestrzennej.

28 grudnia 2018 roku uchwałą nr III/18/18 Rada Miejska Dzierżoniowa przystąpiła do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa. Studium zostało uchwalone uchwałą nr XXXIX/355/22 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 28 lutego 2022 r.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Do projektu planu opracowana została prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której zadaniem jest oszacowanie wydatków i dochodów do budżetu miasta Dzierżoniów wynikających z uchwalenia i realizacji planu.

Dla wyznaczonych w planie terenów ustalono stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, jaką gmina może pobrać w związku z uchwaleniem miejscowego planu w wysokości 0% dla wszystkich terenów. Przy ustalaniu wysokości stawki decydującym był fakt, że tereny te są częściowo zabudowane obiektami usługowymi i produkcyjnymi, a od strony południowej obszar objęty planem sąsiaduje (poprzez linię kolejową nr 137) z terenami Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Dla nieruchomości niezabudowanych, ze względu na ich położenie i otoczenie, najbardziej

prawdopodobnym przeznaczeniem jest przeznaczenie usługowe lub produkcyjne.

6. Rozdzielnik.

- 1) Odbiorcy zewnętrzni: nie dotyczy,
- 2) Odbiorcy wewnętrzni: KRM - 1 egz., PA - 3 egz.