

Projekt

z dnia [.....]

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA**

z dnia 24 lutego 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Szpitalnej
w Dzierżoniowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) oraz w związku z § 1 uchwały nr LXIII/571/24 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Szpitalnej 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 przy ulicy Szpitalnej w Dzierżoniowie o powierzchni ok. 0,8 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 1:1000, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – 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:

- 1) nie określa się: obszarów i obiektów ochrony przyrody, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, a także granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) nie wyznacza się: obszarów i obiektów podlegających ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także obszarów przestrzeni publicznych.

§ 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 – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób przeznaczenia i zagospodarowania działki budowlanej;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć klasę przeznaczenia uzupełniającego (klasy przeznaczeń uzupełniających), oznaczającą przeznaczenie inne niż przeznaczenie terenu zdefiniowane w pkt 2, które zajmuje mniej niż 50% powierzchni całkowitych wszystkich obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych albo mniej niż 50% powierzchni całkowitych działek w przypadku terenów nie przeznaczonych pod zabudowę;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie mogą być wysunięte nadziemne części budynku, z dopuszczeniem wysunięcia do 1,5 m elementów budynku, w szczególności: schodów i ramp wejściowych, ganków, wiatrołapów, werand, wykuszy, balkonów, tarasów, ryzalitów, gzymsów, okapów, a także docieplenia zewnętrznego wraz z tynkiem wykonanym na istniejących budynkach;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
- 6) 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. Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne i tekstowe:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) przeznaczenia terenów: U – teren usług.

2. Rysunek planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne elementów mających charakter informacyjny: linie wymiarowe z wartościami wyrażonymi w metrach.

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) dopuszcza się elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania terenów o ustalonych przeznaczeniach podstawowych i dopuszczalnych, w szczególności:
 - a) dojazdy,
 - b) ścieżki rowerowe i ciągi piesze,
 - c) miejsca postojowe w ilości odpowiadającej wskaźnikom ustalonym w §9,
 - d) infrastrukturę techniczną,
 - e) różne formy zieleni,
 - f) obiekty małej architektury.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska ustala się:

- 1) 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;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

3) 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.

2. Nie wskazuje się terenów, które podlegają ochronie przed hałasem na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

3. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej niekolidującej z planowanym sposobem zagospodarowania terenów.

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

1) dopuszcza się:

- a) utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością modernizacji, rozbudowy, przebudowy, likwidacji, wymiany oraz zmiany ich przebiegu,
- b) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez teren 1U, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego tego terenu,
- c) 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;

2) w przypadkach planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej, zachowanie obowiązujących odległości od pozostałych elementów uzbrojenia terenu i zagospodarowania według przepisów odrębnych;

3) w zakresie odnawialnych źródeł energii zakazuje się realizacji obiektów wytwarzających energię z wiatru oraz wytwarzających biogaz (instalacji przetwarzających biomasę i wytwarzających biogaz, w tym biogaz rolniczy).

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 w przypadku braku możliwości technicznych realizacji ustaleń zawartych w pkt 1, po spełnieniu warunków wymaganych w przepisach odrębnych.

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się:
 - a) stosowanie grupowych systemów grzewczych w szczególności sieci ciepłowniczej,
 - b) stosowanie systemów grzewczych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

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;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

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

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

- 1) obszar objęty planem ma zagwarantowane powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulicę Szpitalną;
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokościach nie mniejszych niż 5,0 m;
- 3) zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:
 - a) ustala się pełne bilansowanie miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej,
 - b) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych: minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: dla zabudowy usługowej - minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 miejsc postojowych, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
 - d) dla wyliczenia ilości wymaganych miejsc postojowych dopuszcza się zaliczenie do miejsc postojowych miejsc w garażach.

§ 9. 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.

§ 10. 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 60⁰ do 120⁰,
 - b) minimalne powierzchnie działek: 1000 m²,
 - c) minimalne szerokości frontów działek: 20 m.

§ 11. 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%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 12. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **1U**– teren usług:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

- 3) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych symetrycznym względem kalenicy do 45°,
 - h) zakazuje się lokalizacji warsztatów samochodowych oraz myjni samochodowych.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

§ 14. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz publikacji na stronie internetowej i w Biuletynie Informacji Publicznej miasta Dzierżoniów.

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

§ 16. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach jej obowiązywania, tracą moc uchwały: nr LIX/403/06 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 26 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta w rejonie ulic Piastowskiej i Szpitalnej w Dzierżoniowie (Dz. Urz. W. Doln. nr 164, poz. 2587) oraz nr XLVI/288/09 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 31 sierpnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta w rejonie ulic Piastowskiej i Szpitalnej w Dzierżoniowie (Dz. Urz. W. Doln. nr 175, poz.3151).

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA
z dnia 24 lutego 2025 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 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) 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 3 do uchwały Nr

.....

RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA

z dnia 24 lutego 2025 r.

Zalacznik3.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 2024 r., poz. 1130, 1907 i 1940) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

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

1. Cel i skutki podjęcia uchwały. Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu nastąpiło na podstawie uchwały nr LXIII/571/24 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 25 marca 2024 r. Głównym celem regulacji nowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zniesienie ograniczenia powierzchni sprzedaży obiektów handlowych na obszarze objętym planem z obecnych 300 m², na co zwracali uwagę jego potencjalni nabywcy (teren stanowi własność Gminy Miejskiej Dzierżoniów), i umożliwienie realizacji obiektów o powierzchni sprzedaży do 2000 m², zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa. Plan po wejściu w życie stanie się aktem prawa miejscowego.

2. Aktualny stan faktyczny i prawny. Obszar objęty planem położony jest przy ulicy Szpitalnej i zajmuje powierzchnię około 0,8 ha. Obszar jest niezabudowany, położony w kwartale z zabudową usługową w sąsiedztwie. Sąsiedztwo obszaru stanowią: od strony północno-wschodniej ulica Szpitalna, od strony zachodniej istniejąca zabudowa usługowa z dostępem z ulicy Bielawskiej, a od południowo-wschodniej zabudowa Szpitala Powiatowego w Dzierżoniowie. Obszar komunikacyjnie obsługiwany jest przez ulicę Szpitalną. Przedmiotowy teren znajduje się w granicach obowiązującego planu miejscowego przyjętego uchwałą nr LIX/403/06 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 26 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta w rejonie ulic Piastowskiej i Szpitalnej w Dzierżoniowie (Dz. Urz. W. Doln. z 2006 r., nr 164, poz. 2587), zmienionego uchwałą nr XLVI/288/09 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 31 sierpnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta w rejonie ulic Piastowskiej i Szpitalnej w Dzierżoniowie (Dz. Urz. W. Doln. z 2009 r., nr 175, poz.3151).

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 poddany konsultacjom społecznym w dniach od 8 stycznia do 5 lutego 2025 roku. W trakcie konsultacji społecznych w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

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%. Przy ustalaniu wysokości stawki decydującym był fakt, że obszar objęty planem miejscowym stanowi własność Gminy Miejskiej Dzierżoniów.

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 2024 r., poz. 1112), stwierdza się, iż w uchwale miejscowego planu uwzględniono: – ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, – opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu wyrażoną w piśmie nr WSI.410.427.2024.AP z dnia 16 grudnia 2024 r.

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

3. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym.

Nowy plan miejscowy dopuszcza większą powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych z obecnych 300 m² do 2000 m², a także zmniejsza dopuszczalną wysokość budynków z 20 metrów do 15 metrów.

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. Na sporządzenie planu w budżecie miasta na rok 2025 zostały zarezerwowane środki w dziale 710, rozdziale 71004 w kwocie 159.000 zł.

5. Rozdzielnik.

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