

Projekt

z dnia

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA**

z dnia 26 sierpnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
w Dzierżoniowie ograniczonego rzeką Piławą oraz ulicami Sienkiewicza, Krasickiego,
Nowowiejską i Kościuszki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009), w związku z uchwałą Nr XLIX/366/18 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 15 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w Dzierżoniowie ograniczonego rzeką Piławą oraz ulicami Sienkiewicza, Krasickiego, Nowowiejską i Kościuszki, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa, uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w Dzierżoniowie ograniczonego rzeką Piławą oraz ulicami Sienkiewicza, Krasickiego, Nowowiejską i Kościuszki, zwany dalej planem miejscowym, obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,7 ha, w granicach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, o którym mowa w ust. 1 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag - załącznik nr 2;
- 3) 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 – załącznik nr 3.

3. W niniejszej uchwale nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak występowania dóbr kultury współczesnej na obszarze planu miejscowego;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania takich terenów, obiektów lub obszarów w granicach planu miejscowego;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak określenia takich obszarów w ww. dokumentach na obszarze planu miejscowego;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z uwagi na brak takiej potrzeby.

4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu miejscowego, o określonym w Dziale II przeznaczeniu, wyznaczony linią rozgraniczającą i oznaczony symbolem terenu, który składa się z dwóch członów:
 - a) pierwszy człon tworzy liczba, będąca numerem porządkowym w ramach danego przeznaczenia terenu,
 - b) drugi człon tworzą litery będące symbolem przeznaczenia;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą tę część terenu, na którym dopuszcza się lokalizowanie budynków; linia ta nie dotyczy części budynków znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków;
- 3) **parkingu terenowym** – należy przez to rozumieć jednopoziomowy odkryty parking bezpośrednio opierający się na gruncie i niebędący elementem pasa drogowego.
- 4) **wysokości** – 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,
 - c) w przypadku urządzeń technicznych i ich zespołów usytuowanych na budynkach – pionową odległość od najniższego do najwyższego punktu tego urządzenia lub zespołu urządzeń wraz z elementami mocującymi te urządzenia;
- 5) **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały określone w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te ustawy lub rozporządzenia;
- 6) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć budynek lub budynki użyteczności publicznej, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 2.1. Na rysunku planu miejscowego występują następujące oznaczenia umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zwana także linią rozgraniczającą;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) budynek ujęty w wykazie zabytków;
- 5) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) symbole przeznaczenia podstawowego.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1, elementy rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

3. Położenie linii zabudowy, o których mowa w ust. 1 pkt 3, należy ustalić poprzez odczyt z rysunku planu miejscowego, w oparciu o jego skalę.

4. Na obszarze planu miejscowego wyznacza się wymienione poniżej tereny o przeznaczeniu podstawowym oznaczonym następującymi symbolami, zgodnym z ustaleniami szczegółowymi Działu II niniejszej uchwały:

- 1) **MU** - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna oraz zabudowa usługowa;
- 2) **U** - zabudowa usługowa;
- 3) **US** – obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;

- 4) **KG** – garaże i miejsca parkingowe dla samochodów;
- 5) **IT** – obiekty i urządzenia zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 6) **KDL** – pas drogowy drogi publicznej klasy lokalnej;
- 7) **KDD** – pas drogowy drogi publicznej klasy dojazdowej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 3. 1. Linie rozgraniczające terenów o przeznaczeniu podstawowym oznaczonym symbolem „MU” stanowią granice terenów mieszkaniowo-usługowych, dla których w przepisach o ochronie środowiska określono dopuszczalne poziomy hałasu.

2. W celu zachowania wymogów ochrony środowiska przy wszelkich działaniach inwestycyjnych w zagospodarowaniu należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

3. Na terenach, które przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową, inne sytuowane obiekty oraz działalności mogą być wyłącznie nieuciążliwe, czyli takie, których funkcjonowanie nie będzie powodowało przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego

§ 4. 1. Obejmuje się ochroną ujęte w wykazie zabytków następujące budynki:

- 1) dom mieszkalny (4 ćw. XIX w.; ul. Jana Kilińskiego nr 2) – oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem e1;
- 2) dom mieszkalny (3. ćw. XIX w.; ul. Ignacego Krasickiego nr 67) – oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem e2;
- 3) dom mieszkalno-usługowy (2. połowa XIX w.; ul. Ignacego Krasickiego nr 65) – oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem e3,
- 4) dom mieszkalny (ok. 1825 r., ok. połowa XIX w.; ul. Ignacego Krasickiego nr 63) – oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem e4;
- 5) dom mieszkalny (ok. 1900-1910 r.; ul. Ignacego Krasickiego nr 61) – oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem e5;
- 6) dom mieszkalny (3. ćw. XIX w.; ul. Ignacego Krasickiego nr 59) – oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem e6;
- 7) magazyn (koniec XIX w.; ul. Ignacego Krasickiego nr 51) – oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem e7;
- 8) dom mieszkalny (1905-1907 r.; ul. Henryka Sienkiewicza nr 2) – oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem e8.

2. Dla budynków, o których mowa w ust. 1 wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) nakazuje się zachowanie historycznej formy architektonicznej budynków, w tym utrzymanie gabarytów wysokościowych i proporcji brył, form, pokrycia i koloru dachów, kompozycji i wystroju elewacji, detalu architektonicznego oraz historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) przy wymianie stolarki okiennej i zewnętrznej drzwiowej nakazuje się dostosowywanie stolarki do historycznej formy tych elementów oraz do występujących w nich podziałów i kolorystyki;
- 3) przy remoncie elewacji nakazuje się utrzymanie historycznych elementów, w tym występujących w nich podziałów, detali, faktur i kolorów oraz nakazuje się zachowania symetrii w przypadku elewacji symetrycznych;
- 4) zakazuje się przebudowy budynków w sposób zmieniający ich historyczną formę;
- 5) zakazuje się ocieplania od zewnątrz elewacji posiadających cenne elementy dekoracyjne lub wykonanych z cegły licowej lub kamienia.

3. Ustala się strefę ochrony ekspozycji obejmującą cały obszar planu miejscowego, w zasięgu której:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji wież, masztów i słupów, za wyjątkiem słupów oświetleniowych;
- 2) wysokość urządzeń technicznych i ich zespołów usytuowanych na budynkach nie może przekraczać 3m i 30% wysokości tych budynków.

4. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz krajobrazu, jak i wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, nieokreślone w innych paragrafach.

§ 5. 1. Lokalizacja i rozbudowa budynków oraz ich nadziemnych części jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszaru określonego nieprzekraczalną linią zabudowy, z zastrzeżeniem innych ustępów niniejszego paragrafu i przepisów odrębnych.

2. Sposób lokalizacji budynków powinien uwzględniać:

- 1) utrzymanie określonej na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnej linii zabudowy, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się wykroczenie na odległość do 2 m od przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy: tarasami, schodami, podestami i podjazdami usytuowanymi na gruncie oraz zadaszeniami, okapami, wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru wyznaczonego linią zabudowy;
- 2) zakaz lokalizacji wolno stojących garaży w odległości mniejszej niż 12 m od granic pasów drogowych ulic: Ignacego Krasickiego, Nowowiejskiej oraz Tadeusza Kościuszki;
- 3) minimalna odległość linii zabudowy od granicy działki stanowiącej wydzielenie dla drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu miejscowego wynosi 5 m;
- 4) zapewnienie dostępu do dróg publicznych oraz do niezbędnych sieci uzbrojenia terenu.

3. Na obszarze planu miejscowego – z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących nieprzekraczalnej linii zabudowy i dopuszczeń wynikających z odrębnych przepisów – dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami usytuowanych na gruncie nie może przekraczać 9 m.

5. Regulacje określające formy dachów w zabudowie należy także stosować do zadaszonych obiektów budowlanych innych niż budynki.

6. Przy rozbudowie i nadbudowie budynków, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2, należy respektować następujące warunki:

- 1) nachylenie połączy dachowych nad częścią dobudowaną lub nadbudowywaną ma być zgodne z wymogami określonymi w Dziale II dla nowych budynków lub równe nachyleniu istniejących, głównych połączy dachowych z dopuszczeniem różnicy nie przekraczającej 2°,
- 2) dach nad częścią dobudowywaną i nadbudowywaną należy pokryć tym samym materiałem i w takim samym kolorze, co pokrycie dachu istniejącego.

7. Przy odbudowie dachu lub wymianie pokrycia dachowego dopuszcza się odtworzenie pierwotnego kształtu i pokrycia dachu.

8. Granica planu miejscowego stanowi granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

9. Na obszarze planu miejscowego dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych – w rozumieniu zgodnym z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego – właściwych dla obiektów budowlanych dopuszczonych ustaleniami niniejszej uchwały.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 6. 1. Linia rozgraniczająca może stanowić równocześnie granicę nieruchomości przewidzianej do wydzielenia w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

2. Układ granic nieruchomości powstały w wyniku scalania i podziału ma umożliwiać przeznaczenie, zabudowę i zagospodarowanie terenu zgodnie z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.

3. Dopuszcza się wydzielenie - w wyniku scalania i podziału nieruchomości – nowych działek dla dojazdów i dojazdów oraz dróg i sieci uzbrojenia terenu, w tym niewyznaczonych na rysunku planu miejscowego.

4. Określa się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m,
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 10°;

2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- a) minimalna powierzchnia działki – 600 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 15 m,
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 10°;

3) dla innej zabudowy, niż wymieniona w pkt 1 i 2:

- a) minimalna powierzchnia działki – 30 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 5 m,
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 10°;

4) dla dojazdów i dojazdów oraz dróg, w tym niewyznaczonych na rysunku planu miejscowego, minimalna szerokość 6 m;

5) dla sieci uzbrojenia terenu oraz niewymienionych w pkt 1-4 obiektów:

- a) minimalna powierzchnia działki – 10 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 10°.

Rozdział 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, nieokreślone w innych paragrafach

§ 7. 1. W granicach obszaru planu miejscowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego, występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%; na obszarach tych obowiązują przepisy odrębne.

2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się gromadzenia ścieków, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania.

3. Na obszarach, o których mowa w ust. 1, dla nowych obiektów budowlanych należy przyjmować rozwiązania konstrukcyjne i technologiczne uwzględniające zagrożenie powodzią, w tym minimalizujące straty powodziowe.

4. Linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem „2.MU” stanowią granice obszaru zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

5. Na obszarze planu miejscowego zakazuje się lokalizacji:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 800 m²;
- 2) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć drogowych;
- 3) obiektów związanych ze skupem, magazynowaniem, przetwarzaniem, utylizacją, przeładunkiem, handlem odpadami.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 8. 1. Powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się w oparciu o istniejące ulice, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: „1.KDL”, „1.KDD” i „2.KDD”, mające swoją kontynuację poza obszarem planu miejscowego.

2. Dopuszcza się realizowanie dostępu do działek oraz realizowanie powiązań komunikacyjnych obszaru planu miejscowego z otoczeniem również za pomocą dróg wewnętrznych, dojazdów oraz ciągów pieszych nie wydzielonych na rysunku planu miejscowego, pod warunkiem, że szerokość pasa drogowego dróg wewnętrznych, nie będzie mniejsza niż 5 m.

3. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: „1.KDL”, „1.KDD” i „2.KDD”, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 2) na terenach, na których dopuszczono je w Dziale II.

4. W granicach działek budowlanych ustala się następujący minimalny wskaźnik miejsc do parkowania dla pojazdów samochodowych obsługujących nowo powstałe obiekty:

- 1) 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
- 2) 1 miejsce parkingowe na lokal usługowy o powierzchni użytkowej do 50 m² i 1 miejsce parkingowe na każde kolejne rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej powyżej;
- 3) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 6 stanowisk parkingowych.

§ 9. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują następujące ustalenia w zakresie sytuowania sieci uzbrojenia terenu oraz warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:

1) dopuszcza się nowe sieci uzbrojenia terenu:

- a) na terenie oznaczonym symbolem „1.IT”, zgodnie z ustaleniami zawartymi w Dziale II,
- b) w pasach drogowych dróg publicznych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych i pkt 2;
- c) na pozostałych terenach, o ile nie zostanie zajęte więcej niż 30% powierzchni terenu, ani nie zostaną naruszone inne ustalenia planu miejscowego oraz przepisy odrębne;

2) w zakresie sytuowania nowych sieci uzbrojenia terenu dopuszcza się wyłącznie podziemną infrastrukturę o charakterze dystrybucyjnym: wodociągową, kanalizacyjną, gazową niskiego i średniego ciśnienia, elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia, ciepłą, teletechniczną i telekomunikacyjną, z wyłączeniem odcinków przyłączeniowych, które łączą się na lub nad powierzchnią gruntu oraz odcinków w rejonach, w których warunki gruntowe i ukształtowanie powierzchni uniemożliwia prowadzenie sieci pod ziemią;

3) dopuszcza się dalsze wykorzystywanie, przebudowę i modernizację istniejących sieci uzbrojenia terenu, a także rozbiórkę istniejących, pod warunkiem, że:

- a) nie ulegną powiększeniu strefy ich oddziaływania, w tym wywołujące ograniczenia na przyległych terenach,
- b) nie będzie to kolidowało z przeznaczeniem terenu, przez który sieci te przebiegają,
- c) nie zostaną naruszone odrębne przepisy;

4) dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń lub ich zespołów wytwarzających energię ze źródeł energii odnawialnej, o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, pozyskujących energię wyłącznie z energii słonecznej.

2. Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów oraz formowania hałd i nasypów w sposób, który zagrażałby właściwemu funkcjonowaniu sieci uzbrojenia terenu oraz ograniczał do nich dostęp.

3. Obsługę obszaru planu miejscowego w zakresie infrastruktury technicznej oraz warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym określa się następująco:

- 1) podłączenie sieci uzbrojenia terenu dopuszczonych na obszarze planu miejscowego do zewnętrznych systemów infrastruktury technicznej może nastąpić pod warunkiem, że nie będzie to powodowało zagrożenia dla właściwego funkcjonowania tych systemów;
- 2) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to przypadków zwykłego korzystania z wód, przynależnego właścicielom gruntów na mocy odrębnych przepisów, a ponadto nakaz ten nie dotyczy poboru wody pozyskiwanej wyłącznie do: prac gospodarczych, podlewania roślin, napełniania zbiorników wodnych lub gaszenia pożarów;
- 3) ścieki należy kierować do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie do oczyszczalni ścieków; w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, należy postępować z nimi w inny sposób określony przez przepisy odrębne;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować w oparciu o sieć dystrybucyjną – średniego i/lub niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe – odpowiednio do potrzeb;
- 5) zaopatrzenie w gaz może być realizowane poprzez podłączenie do sieci gazowej;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą może być realizowane w oparciu o sieci ciepłownicze, a także o instalacje, które nie naruszają przepisów odrębnych;
- 7) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały;
- 8) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarowywać zgodnie z odrębnymi przepisami.

4. W zakresie wskaźników zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej ustala się, że wszystkie mieszkania winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną i wodę, a także do odbioru ścieków bytowych, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 8.

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 10. Na obszarze planu miejscowego ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: „1.MU”, „2.MU”, „3.MU” i „4.MU”, ustala się przeznaczenie: **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna oraz zabudowa usługowa**, występujące zarówno łącznie, jak i samodzielnie, w tym również w tych samych budynkach.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych oraz garaży otwartych i zamkniętych;
- 2) urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 3) zieleń urządzoną.

3. Przeznaczenie, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 i 2 nie może zająć więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej.

4. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy dla nierolniczej działalności wytwórczej oraz zabudowę magazynowo-składową, w tym jej remont i przebudowę, pod warunkiem dotrzymania parametrów określonych w ust. 6 oraz zakazów, o których mowa w § 7 ust. 2.

5. Dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy o innych funkcjach niż mieszkaniowe na cele mieszkaniowe, w zgodzie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- a) budynku mieszkalnego – 450 m²,
- b) budynku będącego garażem – 40 m²;
- c) pozostałych budynków – 400 m²;

2) maksymalna wysokość:

- a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie oznaczonym symbolem „2.MU” - 15 m, jednak nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, zaś na pozostałych terenach - 12 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
- b) zabudowy jednorodzinnej - 12 m, jednak nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
- c) budynku będącego garażem – 5 m;
- d) pozostałych budynków – 12 m;

3) minimalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej na terenie oznaczonym symbolem „4.MU” – 8 m;

4) budynki kryte dachami dwuspadowymi lub dwuspadowymi z naczółkami, o symetrycznych głównych połaciach o nachyleniu mieszczącym się w zakresie od 38° do 45°, w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, wież, okien i balkonów dachowych, z zastrzeżeniem, że w przypadku budynku będącego garażem dopuszcza się dach jedno- lub dwuspadowy o nachyleniu połaci mieszczących się w zakresie od 10° do 30°;

5) pokrycie dachu o kącie nachylenia połaci przekraczającym 20° czerwoną dachówką ceramiczną lub jej imitacją w kolorze czerwonym lub w tonacji zbliżonej do naturalnego koloru ceramiki;

6) elewacje budynków – nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi - pokryte tynkiem, niebarwionym kamieniem naturalnym, cegłą lub drewnem; dopuszcza się - inne niż okładziny typu siding - sztuczne okładziny imitujące wymienione materiały;

7) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- a) na terenach oznaczonych symbolami „1.MU”, „3.MU” i „4.MU” - 60% powierzchni działki; jeżeli parametr ten nie został dotrzymany przed wejściem w życie planu miejscowego dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy na danej działce nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego;
- b) na terenie oznaczonym symbolem „2.MU” - 80% powierzchni działki; jeżeli parametr ten nie został dotrzymany przed wejściem w życie planu miejscowego dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy na danej działce nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego;

8) intensywność zabudowy na działce budowlanej:

- a) minimalną – 0,01,
- b) maksymalną – 4,0;

9) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- a) na terenach oznaczonych symbolami „1.MU”, „3.MU” i „4.MU” – nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej; jeżeli parametr ten nie został dotrzymany przed wejściem w życie planu miejscowego dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego,
- b) na terenie oznaczonym symbolem „2.MU” – nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej; jeżeli parametr ten nie został dotrzymany przed wejściem w życie planu miejscowego dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami „1.U” i „2.U” ustala się przeznaczenie: **zabudowa usługowa**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się, z zastrzeżeniem zakazów, o których mowa w § 7 ust. 2:

- 1) usługi nie korzystające z zabudowy,
- 2) obiekty obsługi gospodarki komunalnej;
- 3) zabudowę magazynowo-składową o łącznej powierzchni użytkowej nie przekraczającej 500 m² na danej działce budowlanej;
- 4) obiekty dla nierolniczej działalności wytwórczej o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 350 m² na danej działce budowlanej;
- 5) obiekty bazy transportowej wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem „1.U”;
- 6) miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych oraz garaży otwartych i zamkniętych;
- 7) zielenią urządzonej.

3. Przeznaczenie, o którym mowa w ust. 2 pkt 6 nie może zająć więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej.

4. Na terenie oznaczonym symbolem „1.U” dopuszcza się zachowanie, remont i przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem dotrzymania parametrów określonych w ust. 5.

5. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku:
 - a) budynku będącego garażem – 40 m²,
 - b) pozostałych budynków – 450 m²,
- 2) maksymalna wysokość:
 - a) budynku będącego garażem – 5 m;
 - b) pozostałych budynków – 12 m;
- 3) budynki kryte dachami dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu głównych połaci mieszczących się w zakresie od 30° do 45°, w których dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób, z zastrzeżeniem, że w przypadku budynku będącego garażem dopuszcza się dach jedno- lub dwuspadowy o nachyleniu połaci mieszczących się w zakresie od 10° do 30°;
- 4) pokrycie dachu o kącie nachylenia połaci przekraczającym 20° czerwoną dachówką ceramiczną lub jej imitacją w kolorze czerwonym lub w tonacji zbliżonej do naturalnego koloru ceramiki;
- 5) elewacje budynków – nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi - pokryte tynkiem, niebarwionym kamieniem naturalnym, cegłą lub drewnem; dopuszcza się - inne niż okładziny typu siding - sztuczne okładziny imitujące wymienione materiały;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki;
- 7) intensywność zabudowy na działce budowlanej, w przypadku realizacji zabudowy:
 - a) minimalną – 0,01,

b) maksymalną – 2,0;

8) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem „1.US” ustala się przeznaczenie: **obiekty i urządzenia sportu i rekreacji.**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) obiekty obsługi gospodarki komunalnej;
- 2) budynki dla usług o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m²;
- 3) miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych;
- 4) zieleni urządzonej.

3. Przeznaczenie, o którym mowa w ust. 2 pkt 1-3 łącznie nie może zająć więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej.

4. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku – 70 m²,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 7 m;
- 3) budynki kryte dachami dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu głównych połaci mieszczących się w zakresie od 30° do 45°, w których dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób;
- 4) pokrycie dachu o kącie nachylenia połaci przekraczającym 20° czerwoną dachówką ceramiczną lub jej imitacją w kolorze czerwonym lub w tonacji zbliżonej do naturalnego koloru ceramiki;
- 5) elewacje budynków – nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi - pokryte tynkiem, niebarwionym kamieniem naturalnym, cegłą lub drewnem; dopuszcza się - inne niż okładziny typu siding - sztuczne okładziny imitujące wymienione materiały;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki;
- 7) intensywność zabudowy na działce budowlanej, w przypadku realizacji zabudowy:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 0,2;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem „1.KG” ustala się przeznaczenie: **garaże i miejsca parkingowe dla samochodów.**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się zieleni urządzonej.

3. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku – 40 m²,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 3 m;
- 3) budynki kryte dachem o kącie nachylenia połaci do 10°;
- 4) pokrycia dachowe matowe w tonacji zbliżonej do naturalnego koloru ceramiki, czarne, brązowe lub szare;
- 5) elewacje budynków – nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi - pokryte tynkiem, niebarwionym kamieniem naturalnym, cegłą lub drewnem; dopuszcza się - inne niż okładziny typu siding - sztuczne okładziny imitujące wymienione materiały;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki; jeżeli parametr ten nie został dotrzymany przed wejściem w życie planu miejscowego dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy na danej działce nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego;

7) intensywność zabudowy na działce budowlanej, w przypadku realizacji zabudowy:

- a) minimalną – 0,01,
- b) maksymalną – 1,0;

8) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej; jeżeli parametr ten nie został dotrzymany przed wejściem w życie planu miejscowego dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem „1.IT” ustala się przeznaczenie: **obiekty i urządzenia zaopatrzenia w energię elektryczną.**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) sieci uzbrojenia terenu inne niż określone w ust. 1, jeżeli ich lokalizacja nie będzie kolidowała z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych;
- 3) zieleń urządzoną.

3. Przeznaczenie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 nie może zająć więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej.

4. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

- 1) wysokość zabudowy – nie więcej niż 6 m;
- 2) dachy o nachyleniu połaci od 10° do 35°;
- 3) pokrycia dachowe matowe w tonacji zbliżonej do naturalnego koloru ceramiki, czarne, brązowe lub szare;
- 4) elewacje budynków – nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi - tynki mineralne, cegła oraz inne niż okładziny typu siding sztuczne okładziny imitujące wymienione materiały;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 90%;
- 6) intensywność zabudowy, w przypadku realizacji zabudowy:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 0,9;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem „1.KDL” ustala się przeznaczenie: **pas drogowy drogi publicznej klasy lokalnej.**

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się wiaty przystankowe i zatoki autobusowe.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami „1.KDD” i „2.KDD” ustala się przeznaczenie: **pas drogowy drogi publicznej klasy dojazdowej.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe

§ 18. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach jej obowiązywania, traci moc uchwała Nr XXXII/260/96 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 25 listopada 1996 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dzierżoniów (Dz. Urz. Woj. Wałbrz. z 1997 r. nr 1, poz. 2).

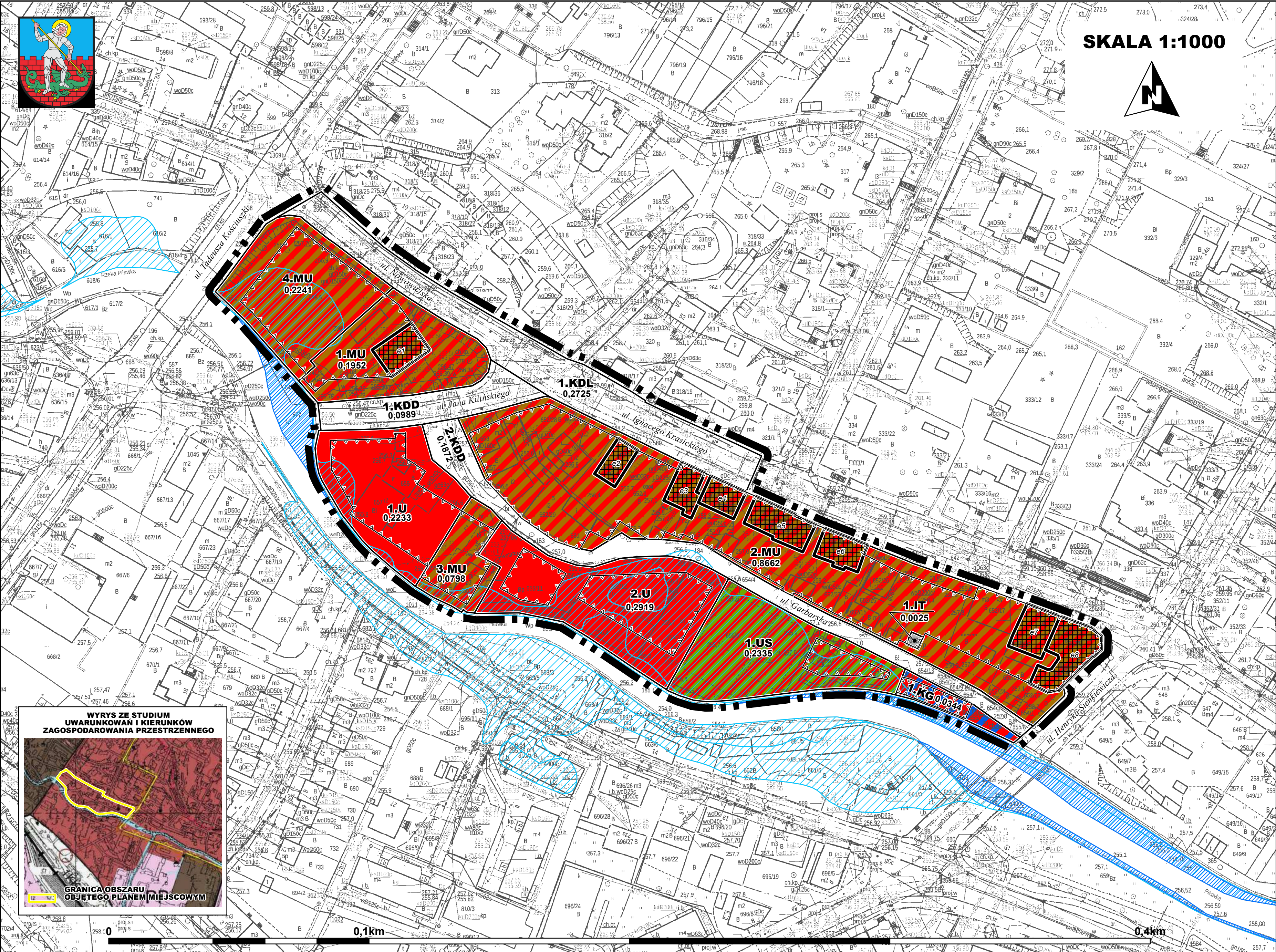
§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

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

MIASTO DZIERŻONIÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU W DZIERŻONIOWIE OGRANICZONEGO RZEKĄ PIŁAWĄ ORAZ ULICAMI SIENKIEWICZA, KRASICKIEGO, NOWOWIEJSKĄ I KOŚCIUSZKI

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA
z dnia 26 sierpnia 2019 r.



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKARCZALNA LINIA ZABUDOWY
- BUDYNEK UJĘTY W WYKAZIE ZABYTKÓW

- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGRODZENIA POWODZI (PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI 1% - RAZ NA 100 LAT)
- SYMBOLY PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO
- MU ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA I JEDNORODZINNA ORAZ ZABUDOWA USŁUGOWA
- U ZABUDOWA USŁUGOWA
- US OBIEKTY I URZĄDZENIA SPORTU I REKREACJI

- KG GARAŻE I MIEJSCA PARKINGOWE DLA SAMOCHODÓW
- IT OBIEKTY I URZĄDZENIA ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ
- KDL PAS DROGOWY DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KDD PAS DROGOWY DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

- OZNACZENIA INFORMACYJNE
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGRODZENIA POWODZI (PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI 10% - RAZ NA 10 LAT)
- 0,0344 POWIERZCHNIA TERENU

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA
z dnia 26 sierpnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009) rozstrzyga się, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w Dzierżoniowie ograniczonego rzeką Piławą oraz ulicami Sienkiewicza, Krasickiego, Nowowiejską i Kościuszki, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 28 czerwca do 19 lipca 2019 r. wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko, w ustawowym nieprzekraczalnym terminie składania uwag do dnia 2 sierpnia 2019 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA
z dnia 26 sierpnia 2019 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009) rozstrzyga się, co następuje:

Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru w Dzierżoniowie ograniczonego rzeką Piławą oraz ulicami Sienkiewicza, Krasickiego, Nowowiejską i Kościuszki oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu wynika, że jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy.

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Dzierżoniowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w Dzierżoniowie ograniczonego rzeką Piławą oraz ulicami Sienkiewicza, Krasickiego, Nowowiejską i Kościuszki.

1. Cel i skutki podjęcia uchwały.

Projekt planu sporządzano w związku z uchwałą Nr XLIX/366/18 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 15 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w Dzierżoniowie ograniczonego rzeką Piławą oraz ulicami Sienkiewicza, Krasickiego, Nowowiejską i Kościuszki. Celem projektu planu jest przede wszystkim przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej, z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z położenia obszaru projektu planu w sąsiedztwie zabytkowego centrum, obecnego zagospodarowania terenu, jak i ograniczeń wynikających z położenia w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Dodatkową przesłanką do przystąpienia do sporządzenia projektu planu była potrzeba ochrony walorów krajobrazowych przedpola zabytkowego śródmieścia, gdyż na niezabudowanym fragmencie terenu pomiędzy Piławą a ulicą Garbarską inwestor telekomunikacyjny planował budowę stacji bazowej telefonii komórkowej, której część miała stanowić stalowa wieża rurowa o wysokości ok. 31,5 m. Inwestycja ta stanowiłaby obcy element w krajobrazie tej części miasta, zakłócający krajobraz historycznego centrum.

Obszar objęty projektem planu jest w znacznej części już zainwestowany i zabudowany. W projekcie planu tereny zróżnicowano pod względem przeznaczenia przede wszystkim w oparciu o charakter dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania obiektów, zaś w przypadku niezainwestowanej jeszcze enklawy terenu oznaczonego symbolem „2.U” pomiędzy rzeką Piławą a ulicą Garbarską oraz terenu „4.MU”, przeznaczenie terenu określono zgodnie ze sposobem użytkowania terenów sąsiednich i ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w którym określono funkcję terenu pod usługi ogólnomiejskie i ponadlokalne, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej. Ustalenia projektu planu nie naruszają Studium także na pozostałych terenach objętych projektem.

W oparciu o opisane powyżej zasady w projekcie planu wyznaczono następujące grupy terenów:

- 1) MU - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna oraz zabudowa usługowa;
- 2) U - zabudowa usługowa;
- 3) US – obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;
- 4) KG – garaże i miejsca parkingowe dla samochodów;
- 5) IT – obiekty i urządzenia zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 6) KDL – pas drogowy drogi publicznej klasy lokalnej;
- 7) KDD – pas drogowy drogi publicznej klasy dojazdowej.

Na terenach „MU” przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, występującej zarówno łącznie, jak i samodzielnie, w tym również w tych samych budynkach, przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o średniej intensywności oraz pojedyncze obiekty zabudowy jednorodzinnej zbliżonej charakterem do zabudowy wielorodzinnej, jak i obiekty o charakterze usługowym i magazynowym. Z tego też względu na terenach „MU” dopuszczono zachowanie istniejącej zabudowy dla nierolniczej działalności wytwórczej oraz zabudowy magazynowej i składowej, w tym jej remont i przebudowę, pod warunkiem dotrzymania parametrów określonych dla nowych budynków na tych terenach oraz uwzględnienia zakazów określonych w projekcie planu, obowiązujących na całym obszarze objętym projektem. Zakazy i ograniczenia wprowadzono przede wszystkim z uwagi na potrzebę ochrony funkcji mieszkaniowej przed ewentualnymi uciążliwościami innych współtowarzyszących obiektów. W projekcie uchwały sformułowano ustalenia dotyczących ochrony środowiska i przyrody, w tym wskazano tereny oznaczone w projekcie planu symbolem „MU”, jako tereny podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, jeśli w całości lub w części zostaną one faktycznie zagospodarowane dla zabudowy mieszkaniowej, dla której w przepisach o ochronie środowiska określono dopuszczalne poziomy hałasu.

Istniejąca zabudowa usługowa i magazynowa została ujęta w granicach terenów „U”, na których dopuszczono dalszy rozwój zabudowy usługowej oraz obiekty dla nierolniczej działalności wytwórczej

o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 350 m² oraz jej zachowanie, remont i przebudowę (przez co należy rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji).

W celu zachowania wymogów ochrony środowiska na całym obszarze zakazano także lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem przedsięwzięć infrastrukturalnych) oraz przedsięwzięć związanych ze skupem, magazynowaniem, przetwarzaniem, utylizacją, przeładunkiem, handlem odpadami. Ponadto z uwagi na występowanie na części projektu planu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, zgodnie z Decyzją Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej, zakazano gromadzenia ścieków, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania. Ponadto wskazano na potrzebę uwzględnienia w nowych obiektach budowlanych realizowanych na tych obszarach rozwiązań konstrukcyjnych i technologicznych uwzględniających zagrożenie powodzią, w tym minimalizujących straty powodziowe.

Przewidywany w projekcie planu przyrost zabudowy nie będzie zagrażać lokalnym walorom krajobrazowym i środowiskowym, gdyż w projekcie przyjęto ustalenia dotyczące zasad rozplanowania zabudowy i jej form architektonicznych, w tym poprzez ustalenie: maksymalnej wysokości budynków (a w przypadku terenu o symbolu „4.MU” należącego do Gminy – także minimalnej wysokości), gabarytów zabudowy, formy dachów czy określenie na rysunku planu linii zabudowy. Ustalenia te umożliwią realizację nowych elementów zagospodarowania w takiej formie o takim przeznaczeniu, aby tworzyły harmonijną całość z istniejącą tkanką miasta, podkreślając jej walory krajobrazowe i architektoniczne. Ponadto występujące na obszarze projektu planu obiekty zabytkowe zostały objęte ochroną dodatkowymi ustaleniami projektu planu.

Aby nie dopuścić do niekontrolowanego pomniejszenia istniejącej powierzchni biologicznie czynnej i całkowitego zabudowania obszarów projektu planu, w omawianym projekcie nakazano zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej przeznaczonej dla zabudowy lub innego zainwestowania. Ponadto w projekcie planu określono maksymalny udział powierzchni zabudowy.

Uporządkowanie, przez wyznaczenie ww. jednostek terenowych, struktury przestrzennej, dostosowanie - poprzez inne ustalenia projektu planu - nowej zabudowy do wykształconej kompozycji przestrzennej miasta m.in. w zakresie skali czy bryły, wyeliminowanie niepożądanych form zainwestowania, przy zachowaniu ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, a dotyczących zagospodarowania terenu w granicach szczególnego zagrożenia powodzią, niewątpliwie przyczyni się do zrównoważonego rozwoju tej części miasta, co jest jednym z głównych celów projektu planu.

2. Aktualny stan faktyczny i prawny.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w Dzierżoniowie ograniczonego rzeką Piławą oraz ulicami Sienkiewicza, Krasickiego, Nowowiejską i Kościuszki, obejmuje teren o powierzchni 2,7 ha. Położony jest poza wyraźnie wyodrębnionym średniowiecznym zespołem staromiejskim, do którego prowadzi m.in. ulica Henryka Sienkiewicza. Obszar objęty projektem planu jest w znacznej części już zainwestowany i zabudowany. Na terenach „MU” przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, przeważa obecnie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o średniej intensywności, zwłaszcza na terenie oznaczonym symbolem „2.MU” od strony ulic Henryka Sienkiewicza i Ignacego Krasickiego oraz na terenie „3.MU”. Występują tu również pojedyncze obiekty zabudowy jednorodzinnej zbliżonej charakterem do zabudowy wielorodzinnej oraz obiekty bez funkcji mieszkaniowej o charakterze usługowym lub magazynowo-składowym. Istniejąca zabudowa usługowa i magazynowa została ujęta w granicach terenów „U”, na których dopuszczono dalszy rozwój zabudowy usługowej oraz obiekty dla nierolniczej działalności wytwórczej. Istniejący zespół garaży towarzyszący zabudowie mieszkaniowej ujęto w graniach terenu „1.KG”. Dla istniejącej stacji elektroenergetycznej wyznaczono teren „1.IT”. W południowej części obszaru zlokalizowane są dwa boiska sportowe służące przede wszystkim okolicznym mieszkańcom, które ujęto w graniach terenu „1.US”.

W projekcie planu ustalono zasady rozwoju układu komunikacyjnego opartego przede wszystkim o ulice Garbarską oraz Jana Kilińskiego, oznaczone w projekcie jako drogi publiczne klasy dojazdowej „1.KDD”

i „2.KDD” oraz odcinek ul. Krasickiego, wyznaczony jako teren drogi publicznej klasy lokalnej „1.KDL”. Ulice te obsługują obszar projektu planu i zapewniają powiązanie z układem zewnętrznym.

Obszar projektu planu jest wyposażony w podstawowe sieci uzbrojenia terenu. W projekcie planu umożliwiono budowę oraz modernizację i rozbudowę istniejącego systemu infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym, w skład którego wchodzi sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe niskiego i średniego ciśnienia, elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia, ciepłą, teletechniczną i telekomunikacyjną. Z uwagi na potrzebę zapewnienia możliwości obsługi terenów objętych projektem planu w urządzeniu infrastruktury technicznej, w projekcie planu dopuszczono możliwość lokalizacji sieci dystrybucyjnych w zasięgu – z zastrzeżeniem przepisów odrębnych – terenów dróg publicznych oraz na innych terenach o ile: nie zostaną zakłócone ich podstawowe funkcje i nie zostaną naruszone przepisy odrębne. W projekcie planu dopuszczono także możliwość lokalizowania - na obszarach nim objętych – urządzeń lub ich zespołów wytwarzających energię ze źródeł energii odnawialnej, wykorzystujących energię słoneczną, o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW.

Zawartość merytoryczną projektu planu opracowano w oparciu o art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). W projekcie planu określono ustalenia dotyczące niemalże wszystkich obligatoryjnych elementów określonych w art. 15 ust. 2, z wyjątkiem:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak występowania dóbr kultury współczesnej na obszarze planu miejscowego;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania takich terenów, obiektów lub obszarów w granicach planu miejscowego;

3) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak określenia takich obszarów w ww. dokumentach na obszarze planu miejscowego;

4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z uwagi na znaczny stopień zainwestowania obszaru objętego projektem planu i brak takiej potrzeby.

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, a właściciel nieruchomości zbywa tę nieruchomość. Opłata ta jest dochodem własnym gminy, a jej wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. W przypadku uchwalanego planu ustalono przedmiotową stawkę w wysokości 0%. Jest to podyktowane racjonalnymi przesłankami, bowiem przeznaczenie określone w dotychczas obowiązującym planie miejscowym, jak i obecny sposób użytkowania większości terenów, jest zbieżny z przedkładanym projektem planu. Po przeprowadzonych analizach gmina nie znajduje przesłanek wskazujących na potencjalne zyski, dlatego też nie ma podstaw do wszczęcia procedur szacunkowych i powstawania dodatkowych kosztów po stronie gminy. Dodatkowo warto przytoczyć z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązujący i niezmienny zapis § 4 pkt 13 o dopuszczalności stosowania zakresu omawianej stawki w przedziale od 0% do 30%. W związku z powyższym gmina uznaje za celowe i dopuszczalne odstąpienie od naliczania opłat, o których mowa wyżej.

Z uwagi na istniejące uwarunkowania, jak i przewidywany sposób zagospodarowania terenów objętych projektem planu nie było również potrzeby określania w projekcie żadnego z ustaleń fakultatywnych wyszczególnionych w art. 15 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu planu została podjęta 15 października 2018 r. w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ustawie tej została określona procedura planistyczna, której projekt planu został poddany, aby mógł zostać przedstawiony Radzie Miejskiej w celu uchwalenia, a w konsekwencji – aby mógł wejść w życie. Wraz z projektem planu sporządzone zostało uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie procedury planistycznej projekt 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. Do projektu miejscowego planu nie została złożona żadna uwaga. Również obowiązki wynikające z 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 dotyczące w szczególności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu zostały wypełnione. Zapewniony został także udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej m.in. poprzez obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, jak i ogłoszeniu o jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w sposób przewidziany przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku (...), w tym o możliwości składania wniosków i uwag - w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami. Jak już wspomniano powyżej, do projektu planu miejscowego nie została złożona żadna uwaga. Nie było zatem potrzeby przedkładania wraz z projektem planu listy nieuwzględnionych uwag.

Projektowanie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne zawarte w przedkładanym projekcie planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa.

3. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym.

Na przeważającej części terenu objętego projektem brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, zaś na niewielkim jego fragmencie projekt stanowi zmianę planu przyjętego uchwałą Nr XXXII/260/96 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 25 listopada 1996 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dzierżoniów (Dz. Urz. Woj. Wałbrz. z 1997 r. Nr 1, poz. 2). Nowy plan miejscowy, po wejściu w życie, stanie się aktem prawa miejscowego.

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.