

Projekt

z dnia 20 listopada 2020 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA**

z dnia 30 listopada 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ulicą Armii Krajowej
i cmentarzem komunalnym w Dzierżoniowie – część 1**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378) oraz w związku z uchwałą nr XIII/117/19 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 25 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ulicą Armii Krajowej i cmentarzem komunalnym 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 pomiędzy ulicą Armii Krajowej i cmentarzem komunalnym w Dzierżoniowie - część 1, o powierzchni ok. 1 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 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.

§ 2. W oparciu o artykuł 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwagi na niewystępowanie problematyki w planie nie określa się: granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, 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 lub działki nie przeznaczonej do zabudowy;
- 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) przynależnym zagospodarowaniu terenu – należy przez to rozumieć właściwe dla przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego, niezbędne dla poprawnego funkcjonowania i zagospodarowania, elementy urządzenia terenu w zakresie:
 - a) obsługi komunikacyjnej, w szczególności dojazdów, ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) różnych form zieleni oraz małej architektury,
 - d) infrastruktury technicznej;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, pokrywającą się z linią rozgraniczającą teren lub cofniętą do wnętrza terenu, poza którą nie mogą być wysunięte ściany budynków, z wyłączeniem: schodów, ramp wejściowych, werand i podcieni, wykuszy, balkonów, ryzalitów, gzymsów, okapów, ocieplenia wraz z tynkiem wykonanych na istniejących budynkach, ganków, wiatrołapów wysuniętych przed linię do 2,0 m;
- 6) 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,
- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°.

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach użytkowania;
- 3) numer i symbol podstawowego przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbol identyfikujący podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) IT – tereny infrastruktury technicznej,
 - c) KDL – tereny dróg publicznych lokalnych,
 - d) KDX – tereny ciągów pieszo-jezdnym,
- 6) strefa pięćdziesięciu metrów od terenów cmentarza;
- 7) strefa stu pięćdziesięciu metrów od terenów cmentarza.

2. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny, w szczególności linia wymiarowa z wartością wyrażoną w metrach.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

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

- 1) nakazuje się realizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym związanymi z drogami publicznymi, w szczególności w zakresie odległości od krawędzi jezdni;
- 2) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych typu siding lub płyta warstwowa;
- 3) zakazuje się stosowania papy jako materiału pokrycia dachu.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) ochronie przed hałasem podlegają tereny, nieruchomości i działki, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone na podstawie przepisów ustawy prawo ochrony środowiska, do których należą tereny o symbolach: MN;
- 2) w zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazują się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie zieleni wysokiej z dopuszczeniem działań wynikających z ustawy o ochronie przyrody;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z realizacją dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;
- 4) 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;
- 5) zakazuje się wprowadzania przedsięwzięć stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze planu nie wskazuje się obiektów zabytkowych podlegających ochronie;
- 2) na obszarze planu nie wskazuje się obiektów dóbr kultury współczesnej podlegających ochronie;
- 3) w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych lub budowlanych na przedmioty o cechach zabytku należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) na obszarze planu wyodrębnia się przestrzenie publiczne, do których należą tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KDL;
- 2) nakazuje się wyposażenie przestrzeni publicznych w obiekty, urządzenia oraz nawierzchnie ułatwiające poruszanie się osobom niepełnosprawnym;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz budowli.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie istniejących systemów infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem z istniejącymi systemami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza obszarem opracowania planu, poprzez istniejące elementy systemów infrastruktury technicznej oraz projektowane na podstawie ustaleń planu;
- 2) 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;
- 3) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych z projektowanej i dopuszczonej do rozbudowy sieci i urządzeń wodociągowych;
- 4) zagwarantowanie zabezpieczenia przeciwpożarowego, zapewniającego skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez:
 - a) retencjonowanie wód opadowych, odprowadzanie wód opadowych do rowów oraz zagospodarowanie ich na działce, w tym w zbiornikach na wody opadowe,
 - b) dopuszczenie odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej po spełnieniu warunków wymaganych w przepisach odrębnych;
- 7) postępowanie z odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu odpadów, ochrony środowiska oraz utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 8) dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, wymiany oraz zmiany ich przebiegu;
- 9) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) stosowanie indywidualnych i grupowych systemów grzewczych opartych o miejską zdalaczną sieć ciepłowniczą z zastrzeżeniem pkt b,
 - b) dopuszcza się:

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

10) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- a) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej,
- b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w gaz, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych;

11) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
- b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych;

12) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych, nie wymienionych w pkt od 3 do 11, sieci, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.

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

- 1) obszar objęty planem ma zagwarantowane powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulicę Armii Krajowej;
- 2) obsługa terenów w obszarze planu realizowana jest z układu dróg publicznych oraz terenów ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdných zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:
 - a) ustala się pełne bilansowanie miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej,
 - b) dopuszcza się realizację ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż dróg publicznych oznaczonych symbolem KDL,
 - c) ustala się nakaz realizacji miejsc postojowych dla terenów oznaczonych symbolem MN: minimum 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny,
 - d) ustala się ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: w terenach dróg publicznych zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych.

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

- 1) dla terenów zabudowy lub ich części położonych w strefie pięćdziesięciu metrów od granicy cmentarza zakazuje się lokalizacji:
 - a) nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - b) zakładów produkcji żywności,
 - c) zakładów żywienia zbiorowego,
 - d) studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - e) zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 2) dla terenów zabudowy położonych w strefie stu pięćdziesięciu metrów od granicy cmentarza dopuszcza się lokalizację budynków z zastrzeżeniem podłączenia wszystkich do sieci wodociągowej.

§ 12. 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.

§ 13. 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

§ 14. Ustalenia planu dla terenu o symbolu: **1.MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: przynależne zagospodarowanie terenu;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,8,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków gospodarczych i garaży: maksymalnie 5 m,
 - dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 10 m i maksymalnie 2 kondygnacje,

- f) geometrię dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²;
- 4) W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
- a) zakazuje się realizacji zabudowy innej niż zabudowa wolnostojąca,
 - b) nakazuje się stosowanie elewacji o wysokich walorach estetycznych, wykonanych z wysokiej jakości materiałów takich jak metal, szkło, beton, cegła i drewno,
 - c) nakazuje się stosowanie dachów w kolorystyce z zakresu barw naturalnych, ceglanych lub grafitowych.

§ 15. Ustalenia planu dla terenu o symbolu: **1.IT** – tereny infrastruktury technicznej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: przynależne zagospodarowanie terenu;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) wysokość zabudowy: maksymalnie 4 m,
 - f) geometrię dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu do 45°.

§ 16. Ustalenia planu dla terenu o symbolu: **1.KDL** – tereny dróg publicznych – drogi klasy lokalnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty budowlane dopuszczone na podstawie przepisów o drogach publicznych,
 - b) zieleń,
 - c) trasy rowerowe i ciągi piesze,
 - d) infrastruktura techniczna,
 - e) miejsca parkingowe;

3) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m z lokalnymi poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. Ustalenia planu dla terenu o symbolu: **1.KDX** – tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdných:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ogólnodostępne ciągi pieszo-jezdne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty budowlane dopuszczone na podstawie przepisów o drogach publicznych,
 - b) zieleń,
 - c) trasy rowerowe i ciągi piesze,
 - d) infrastruktura techniczna,
 - e) miejsca parkingowe;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

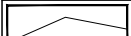
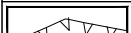
§ 19. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz na stronie internetowej miasta Dzierżoniów.

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

§ 21. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach jej obowiązywania, traci moc uchwała nr XXV/178/12 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 27 sierpnia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego pomiędzy Cmentarzem komunalnym, zabudową mieszkaniową przy ulicy Piaskowej, ulicą Armii Krajowej i południową granicą planu miejscowego uchwalonego przez Radę Miejską Dzierżoniowa uchwałą nr LIX/402/06 z dnia 26 czerwca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2012 r. poz. 4048).

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO
POMIĘDZY ULICĄ ARMII KRAJOWEJ I CMENTARZEM KOMUNALNYM W DZIERŻONIOWIE - CZĘŚĆ 1**



OZNACZENIA:	
USTALENIA PLANU:	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH UŻYTKOWANIA
	NUMER I SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
	TERENY CIĄGÓW PIESZO JEZDNYCH
	STREFA PIĘDZIESIĘCIU METRÓW OD TERENÓW CMEN TARZA
	STREFA STU PIĘDZIESIĘCIU METRÓW OD TERENÓW CMEN TARZA
INFORMACJE:	
	LINIA WYMIAROWA Z WARTOŚCIĄ PODANĄ W METRACH

WYRYS ZE STUDIUM UMIARUNKOWANIA I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DZIERŻONIA
UCHWAŁA NR XXXIV/2531/3 RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIA Z DNIA 24 CZERWCA 2013 R.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA
z dnia 30 listopada 2020 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 2020 r., poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378), rozstrzyga się, co następuje:

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 21 września do 14 października 2020 r., z możliwością składania uwag do 28 października 2020 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

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

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378), po zapoznaniu się z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ulicą Armii Krajowej i cmentarzem komunalnym w Dzierżoniowie – część 1, rozstrzyga się, co następuje:

1. Na obszarze objętym planem przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: ciąg pieszo-jezdny 1.KDX wraz z oświetleniem i odwodnieniem.
2. Inwestycja, o której mowa w ust. 1, będzie finansowana z budżetu gminy a także ze środków zewnętrznych.
3. Harmonogramu realizacji inwestycji nie określa się.

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Dzierżoniowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ulicą Armii Krajowej i cmentarzem komunalnym w Dzierżoniowie – część 1.

1. Cel i skutki podjęcia uchwały.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu nastąpiło na podstawie uchwały nr XIII/117/19 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 25 listopada 2019 r. Celem regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uporządkowanie zasad zagospodarowania przestrzennego w obszarze planu oraz dopuszczenie do kontynuacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Plan miejscowy, po wejściu w życie, stanie się aktem prawa miejscowego.

2. Aktualny stan faktyczny i prawny.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszaru położonego w sąsiedztwie ulicy Armii Krajowej i cmentarza komunalnego. Wraz z projektem miejscowego planu sporządzone zostało uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.). Na wskazanym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przez Radę Miejską Dzierżoniowa uchwałą nr XXV/178/12 z dnia 27 sierpnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2012 r., poz. 4048).

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu nastąpiło w związku z wnioskiem właściciela dwóch działek, zakupionych od Gminy pod budowę domu jednorodzinnego, o zmianę ww. obowiązującego planu miejscowego w zakresie przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zwięźenia pasa planowanego ciągu pieszo-jezdnego. Po analizie sytuacji w terenie postanowiono o rozszerzeniu granic planu o działkę nr 382/2 stanowiącą własność Gminy, na której, po sporządzeniu planu miejscowego, możliwa byłaby realizacja zabudowy. W związku z tym powierzchnia obszaru objętego ww. uchwałą nr XIII/117/19 wynosi ok. 2 ha.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa obszar ten przewidziany został pod zabudowę jednorodzinną oraz pod ogrody działkowe (działka nr 382/2). Ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych. Ponieważ sporządzane jest nowe Studium dla Dzierżoniowa, w którego projekcie działka nr 382/2 została wskazana pod zabudowę, możliwe jest równoległe prowadzenie procedury planistycznej nowego Studium oraz planu miejscowego. Zgodność planu dla działki nr 382/2 z nowym Studium należy zapewnić przez uchwalenie Studium przed planem.

Projekt nowego planu procedowany był do etapu uzyskania pozytywnych opinii i uzgodnień w lipcu br. W tym czasie również projekt nowego Studium poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu. Jednak procedura Studium została zatrzymana w związku z negatywnym uzgodnieniem z dnia 3 sierpnia br. Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Od tego czasu prowadzone są rozmowy z Wodami Polskimi o zakresie możliwych do zaakceptowania zmian. Wymiana informacji utrudniona jest pracą zdalną pracowników Wód Polskich, wynikającą z pandemii, która uniemożliwia spotkania i rozmowy telefoniczne. W międzyczasie, tj. 22 października 2020 r., opublikowano nowe mapy zagrożenia powodziowego. Od 22 października mapy te są podstawą uzgodnienia projektu Studium. Niestety nowe mapy zmieniają zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w Dzierżoniowie, co powoduje, że część poczynionych dotychczas uzgodnień z Wodami Polskimi

staje się nieaktualna. Z tych powodów termin uzgodnienia projektu Studium z Wodami Polskimi jest trudny do określenia. Brak uzgodnienia uniemożliwia z kolei realizację kolejnych czynności procedury planistycznej nowego Studium a przez to wpływa na procedurę planu miejscowego.

W związku z powyższym, aby umożliwić dokończenie procedury planu miejscowego i jego uchwalenie, a przez to realizację zaplanowanej zabudowy jednorodzinnej, projekt planu został rozdzielony na dwie części po ok. 1 ha w granicach obszaru wyznaczonego ww. uchwałą nr XIII/117/19 o przystąpieniu do sporządzenia planu. Część 1, zgodna z obowiązującym Studium, została wyłożona do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 21 września do 14 października 2020 r., z terminem wnoszenia uwag do 28 października. Dnia 6 października odbyła się dyskusja publiczna. Do projektu planu w wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag. Część 2, obejmująca działkę nr 382/2, zostanie poddana dalszemu procedowaniu po uzyskaniu od Wód Polskich pozytywnego uzgodnienia projektu nowego Studium.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę jaką gmina może pobrać w związku z uchwaleniem miejscowego planu, w wyniku którego nastąpił wzrost wartości nieruchomości lub jej części, a właściciel nieruchomości zbywa tę nieruchomość. Opłata ta jest dochodem własnym gminy, a jej wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. W przypadku omawianego dokumentu ustalono przedmiotową stawkę na poziomie 0%, ponieważ jego ustalenia nie zmieniają aktualnego przeznaczenia terenów. Wobec powyższego nie zachodzą przesłanki do naliczenia renty planistycznej określone w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko,
- opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu wyrażoną pismem nr WSI.410.323.2020.KM z dnia 29 lipca 2020 r.

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.

Nie dotyczy.

4. Konsekwencje finansowe dla budżetu gminy.

W ustaleniach miejscowego planu 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.