

**Projekt**

z dnia 19 maja 2022 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA**

z dnia 30 maja 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Kilińskiego i Polnej  
w Dzierżoniowie - część 2**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583 i 1005) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z § 1 uchwały nr XVII/146/20 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 6 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Kilińskiego i Polnej w Dzierżoniowie, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Kilińskiego i Polnej w Dzierżoniowie – część 2, o powierzchni ok. 8,5 ha, zwany dalej „planem”.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

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

**§ 3.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo – literowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób zagospodarowania działki budowlanej;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalony w planie, inny niż podstawowy, uzupełniający sposób zagospodarowania działki budowlanej;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie mogą być wysunięte nadziemne części budynku, z wyłączeniem: schodów, ramp wejściowych, werand i podcieni, wykuszy, balkonów, tarasów, ryzalitów, gzymsów, okapów, docieplenia zewnętrznego wraz z tynkiem wykonanego na istniejących budynkach, ganków, wiatrołapów wysuniętych przed linię do 1,5 m;
- 5) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć:
  - a) w przypadku budynków - pionową odległość liczoną od średniego poziomu terenu przy elewacji frontowej budynku do najwyższego punktu pokrycia dachowego,
  - b) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie - pionową odległość od poziomu gruntu przy najniższej położonej części tego obiektu do najwyższego punktu tego obiektu, przy czym, jeżeli na tym obiekcie zamontowane są urządzenia lub inne elementy, to należy brać pod uwagę najwyższy punkt tego zespołu;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik będący ilorazem sumy powierzchni terenów zajętych przez budynki w stanie wykończonym, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków, do powierzchni działki budowlanej wyrażony w %;
- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12<sup>0</sup>;
- 8) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć w szczególności: sieci podziemne, naziemne lub nadziemne, urządzenia i związane z nimi obiekty

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

**§ 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 sposobach użytkowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) numer i symbol podstawowego przeznaczenia terenów;
- 5) symbol identyfikujący podstawowe przeznaczenie terenu: UP – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej.

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

- 1) granice i numery działek ewidencyjnych;
- 2) trasy istniejących linii elektroenergetycznych o napięciu 110kV;
- 3) otwory nieczynnych studni do poboru wody podziemnej, wpisanych do Centralnego Banku Danych Hydrogeologicznych;
- 4) 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 realizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) zakazuje się:
  - a) stosowania materiałów wykończeniowych typu siding oraz blachy trapezowej i falistej w zabudowie mieszkaniowej i usługowej,
  - b) rozbudowy i nadbudowy zabudowy istniejącej, która powodowałaby przekroczenie parametrów lub gabarytów ustalonych w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 3;
- 3) dopuszcza się:

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

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

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

**§ 7.** W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej niekolidującej z planowanym sposobem zagospodarowania terenów.

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

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z dopuszczeniem prowadzenia sieci przez tereny o innych przeznaczeniach, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenu;
  - 2) dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością modernizacji, rozbudowy, przebudowy, likwidacji, wymiany oraz zmiany ich przebiegu;
  - 3) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych, nie wymienionych w ust. od 2 do 7, sieci, w szczególności telekomunikacji, telewizji kablowej, instalacji alarmowych, antenowych, światłowodowych, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
  - 4) w przypadkach planowania jakichkolwiek prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej, zachowanie obowiązujących odległości od pozostałych elementów uzbrojenia terenu i zagospodarowania według przepisów odrębnych;
  - 5) w granicach opracowania planu przebiegają trasy istniejących dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych:
    - a) o napięciu 110kV,
    - b) napowietrzne i kablowe o napięciu 20kV,
    - c) kablowe o napięciu 0,4kV.
2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych,
  - c) zagwarantowanie zabezpieczenia przeciwpożarowego, zapewniającego skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi
3. Ustala się następujące zasady dotyczące odprowadzania ścieków
- a) odprowadzanie ścieków poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji miejskiej,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie;
4. Ustala się następujące zasady dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 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;

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię cieplną:

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;

6. 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.

7. 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,

c) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

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

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

1) obszar objęty planem ma zagwarantowane powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulicę Podwalną oraz Zieloną, znajdujące się poza obszarem opracowania planu.

2) zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:

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

b) ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych:

- minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,

- minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla zabudowy usługowo–produkcyjnej i produkcyjnej;

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

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

b) dla zabudowy w terenie UP: min. 2 miejsca postojowe na każde 100 miejsc postojowych, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe;

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

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

1) dla terenów położonych w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów dotyczących usytuowania sieci, w szczególności istniejących dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych:

a) o napięciu 110kV: S-281 relacji Dzierżoniów – Świdnica, S270 relacji Dzierżoniów – Uciechów, S-205 relacji Dzierżoniów – Ząbkowice,

b) napowietrzne i kablowe o napięciu 20kV,

c) kablowe o napięciu 0,4kV,

dla których na podstawie przepisów odrębnych obowiązują pasy technologiczne.

**§ 11.** 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.

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

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

2) ustala się:

a) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego od 60<sup>0</sup> do 120<sup>0</sup>,

b) minimalne powierzchnie działek: dla zabudowy usługowej i produkcyjnej: 1000 m<sup>2</sup>,

c) minimalne szerokości frontów działek 20 m.

**§ 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 dla terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 14.** Ustalenia planu dla terenu o symbolu **SUP** – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, logistyki, składów i magazynów;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
  - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0,
  - e) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m,
  - f) geometria dachów: dachy płaskie.

### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 26.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

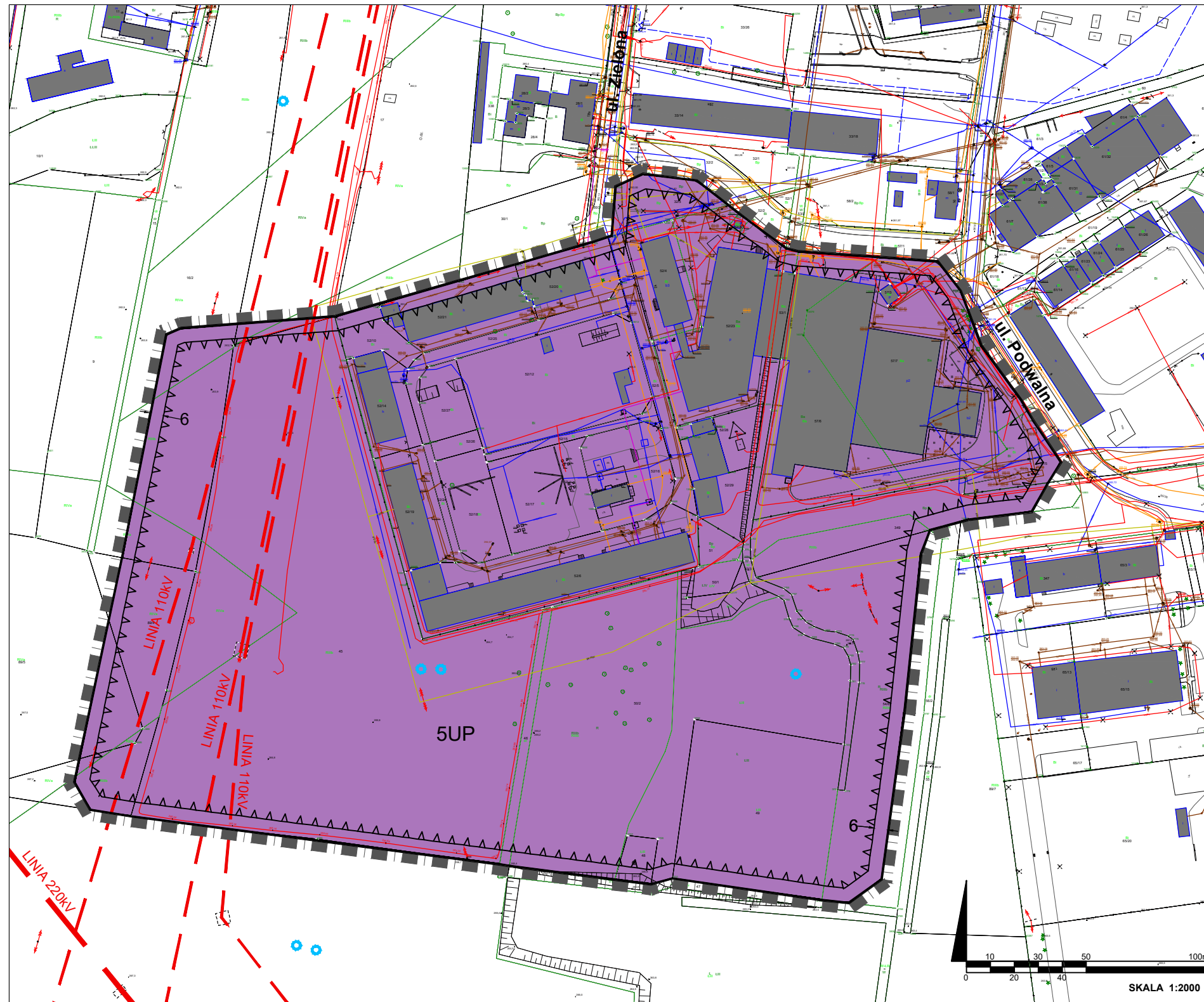
**§ 27.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz publikacji na stronie internetowej miasta Dzierżoniów.

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

**§ 29.** Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach jej obowiązywania, traci moc uchwała nr LII/363/06 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 30 stycznia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta w rejonie ulic Kilińskiego i Polnej w Dzierżoniowie (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2006 r., nr 51, poz. 814).



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC KILIŃSKIEGO I POLNEJ W DZIERŻONIOWIE - CZĘŚĆ 2**



**OZNACZENIA:**

**USTALENIA PLANU:**

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH SPOSOBACH UŻYTKOWANIA
	NUMER I SYMBOL PODSTAWOWEGO PRZEZNACZENIA TERENU
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ

**INFORMACJE:**

	GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
	TRASA ISTNIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ O NAPIĘCIU 110kV
	OTWORY NIECZYNNYCH STUDNI DO POBORU WODY PODZIEMNEJ, WPISANYCH DO CENTRALNEGO BANKU DANYCH HYDROGEOLOGICZNYCH
	LINIA WYMIAROWA Z WARTOŚCIĄ PODANĄ W METRACH

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIERŻONIOWA**



	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWO-USŁUGOWEJ		SCIEŻKI ROZOWEROWE - ISTNIEJĄCE I PLANOWANE, W TYM KORYTARZE PLANOWANYCH GŁÓWNYCH TRAS ROZOWEROWYCH	
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI		SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA PRZESYŁOWA	
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI		SIĘĆ GAZOWA PRZESYŁOWA	
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ NISZKIEJ INTENSYWNOŚCI		TERENY DRÓG PUBLICZNYCH I ZBIORCZYCH I	
	TERENY REZERWY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ NISZKIEJ INTENSYWNOŚCI			
	TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIESZKANOWEJ I ZAGRODOWEJ W TERENACH ROLNYCH			
	TERENY USŁUG			
	TERENY USŁUG I HANDLU O POWIERZCHNII SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000m <sup>2</sup>			
	TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI			
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ			
	TERENY PLANOWANYCH-PRZESTALCEN ZABUDOWY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NA ZABUDOWE MIESZKANOWO-USŁUGOWA			
			TERENY NIEZABUDOWANE I NIEZABUDOWANE (N-URB):	
				TERENY OMIĘTARZY
				TERENY ZIELEK URZĄDZONYCH
				TERENY ZIELEK NIEURZĄDZONYCH
				TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA  
z dnia 30 maja 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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 28 marca do 19 kwietnia 2022 r. z możliwością składania uwag do 4 maja 2022 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA  
z dnia 30 maja 2022 r.

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

.....

RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA

z dnia 30 maja 2022 r.

Zalacznik4.gml

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

## **Uzasadnienie**

**do projektu uchwały Rady Miejskiej Dzierżoniowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Kilińskiego i Polnej w Dzierżoniowie - część 2.**

### **1. Cel i skutki podjęcia uchwały.**

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu nastąpiło na podstawie uchwały nr XVII/146/20 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 6 kwietnia 2020 r. Celem regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest poszerzenie możliwości inwestycyjnych obszaru pod zabudowę usługowo-produkcyjną. Plan miejscowy, po wejściu w życie, stanie się aktem prawa miejscowego.

### **2. Aktualny stan faktyczny i prawny.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (część 2) dotyczy obszaru o powierzchni około 8,5 ha położonego w południowo-zachodniej części miasta, w rejonie ulic Zielonej i Podwalnej. Obszar planu znajduje się na terenach częściowo zagospodarowanych funkcjami usługowymi i produkcyjnymi. Projekt planu jest kontynuacją części 1, o powierzchni około 50 ha, która została przyjęta uchwałą nr XXXIX/356/22 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 28 lutego 2022 r. Części 1 i 2 procedowane były jako jeden projekt planu do etapu wyłożenia go do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko w dniach od 19 lipca do 16 sierpnia 2021 r., z terminem wnoszenia uwag do 31 sierpnia 2021 r. Następnie, przed skierowaniem projektu planu do Rady Miejskiej Dzierżoniowa, pojawił się wniosek jednego z zakładów produkcyjnych o zmianę niektórych wskaźników zainwestowania dla terenu 5UP. Zmiana taka wymagała powtórzenia części procedury planistycznej. Natomiast na plan czekały podmioty, na wniosek których jest on sporządzany. W związku z tym projekt planu został rozdzielony na dwie części w granicach obszaru wyznaczonego ww. uchwałą nr XVII/146/20 o przystąpieniu do sporządzenia planu. Część 1, o pow. ok. 50 ha, została przyjęta ww. uchwałą nr XXXIX/356/22. Natomiast część 2, obejmująca teren 5UP, o pow. ok. 8,5 ha, po uwzględnieniu wniosku, została ponownie wyłożona do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko w dniach od 28 marca do 19 kwietnia 2022 r., z terminem wnoszenia uwag do 4 maja 2022 r. Dnia 5 kwietnia odbyła się dyskusja publiczna. Do projektu planu w wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag.

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 wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą w ww. terminach.

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, a jej wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Dla terenu wyznaczonego w planie (5UP) ustalono stawkę procentową w wysokości 0%. Wzięto pod uwagę racjonalną przesłankę, z uwagi na fakt, że teren ten objęty jest nw. obowiązującym planem miejscowym. Plan ten ustalił przeznaczenia terenu zbieżne z przedkładanym projektem. Po analizie obydwu dokumentów planistycznych gmina uznaje ciągłość planowania przestrzennego i nie znajduje przesłanek wskazujących na potencjalne zyski. Nowy miejscowy plan uelastycznia zapisy funkcjonalne nie zmieniając przeznaczeń podstawowych – nie ma zatem podstaw do wszczynania procedur szacunkowych i powstawania dodatkowych kosztów po stronie gminy.

Zgodnie z art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2021 r., poz. 2373 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.410.504.2020.HL z dnia 25 listopada 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.**

W granicach projektu planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta w rejonie ulic Kilińskiego i Polnej w Dzierżoniowie, zatwierdzonego uchwałą nr LII/363/06 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 30 stycznia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2006 r. nr 51, poz. 814). Nowy plan miejscowy poszerza możliwości inwestycyjne terenu 5UP w stosunku do planu z 2006 r. oraz realizuje kierunek zagospodarowania ustalony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa. Uchwała miejscowego planu stanie się aktem

prawa miejscowego po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

#### **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: PA – 3 egz.