

Projekt

z dnia Zatwierdzony przez Burmistrza
Dzierżoniowa

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA

z dnia 25 marca 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy
Brzegowej, linii kolejowej nr 137 oraz granicach Dzierżoniowa z Nowizną i Pieszycami**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z § 1 uchwały nr LV/503/23 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 26 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Brzegowej, linii kolejowej nr 137 oraz granicach Dzierżoniowa z Nowizną i Pieszycami, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Brzegowej, linii kolejowej nr 137 oraz granicach Dzierżoniowa z Nowizną i Pieszycami, o powierzchni ok. 32,7 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) 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;
- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
- 5) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć w szczególności: sieci podziemne, naziemne lub nadziemne, urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb użytkowników nieruchomości;
- 6) udziale powierzchni zabudowy, udziale powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy oraz nadziemnej intensywności zabudowy – należy rozumieć zgodnie z brzmieniem definicji zawartych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów:
 - a) U-P – teren usług lub produkcji,
 - b) KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - d) KDD – teren drogi dojazdowej,

5) strefa zieleni.

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

- 1) linia elektroenergetyczna 2 x 220 kV relacji Świebodzice – Ząbkowice Śląskie;
- 2) gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 300 PN 1,6 MPa;
- 3) strefa 20 m od obszaru kolejowego, w której obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów ustawy o transporcie kolejowym wraz z aktami wykonawczymi;
- 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:
 - a) realizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - b) realizację zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem wymogów dla osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności rozwiązań ułatwiających poruszanie się oraz zasad projektowania uniwersalnego;

2) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy zabudowy istniejącej, która powodowałaby przekroczenie parametrów lub gabarytów ustalonych w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 3;

3) dopuszcza się:

a) zachowanie, a także przebudowę, odbudowę i zmianę sposobu użytkowania zabudowy istniejącej, której gabaryty budynków, wysokość zabudowy, rodzaj dachu, linie zabudowy lub wskaźniki zagospodarowania terenu są inne niż określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów w Rozdziale 3,

b) elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania terenów o ustalonych przeznaczeniach podstawowych i dopuszczalnych, z wyłączeniem terenów komunikacji drogowej, w szczególności:

- dojazdy,

- ścieżki rowerowe i ciągi piesze,

- miejsca postojowe w ilości odpowiadającej wskaźnikom ustalonym w §10,

- infrastrukturę techniczną,

- różne formy zieleni,

- obiekty małej architektury.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska ustala się:

1) nie wskazuje się terenów, nieruchomości i działek podlegających ochronie przed hałasem, oraz dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone na podstawie przepisów ustawy prawo ochrony środowiska;

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

3) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

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

§ 7. W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego wyznacza się strefę zieleni i ustala dla niej nakaz zachowania istniejącej zieleni nieurządzonej – biologicznej otuliny rowu w terenie o symbolu 1U-P.

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

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

1) sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem prowadzenia sieci przez tereny o innych przeznaczeniach, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenu;

2) dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym przesyłowej, 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, w tym infrastruktury przesyłowej, zachowanie odległości od budynków oraz od pozostałych elementów uzbrojenia terenu i zagospodarowania obowiązuje na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) zakazuje się realizacji obiektów wytwarzających energię z wiatru oraz wytwarzających biogaz (instalacji przetwarzających biomasę i wytwarzających biogaz, w tym biogaz rolniczy);
- 6) w granicach opracowania planu przebiega trasa istniejącej przesyłowej linii elektroenergetycznej o napięciu 2 x 220 kV relacji Świebodzice – Ząbkowice, dla której obowiązują ograniczenia na podstawie przepisów odrębnych wymienione w §11 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 7) w granicach opracowania planu przebiega trasa istniejącego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 300 PN 1,6 MPa (rok budowy 1970), dla którego obowiązują ograniczenia na podstawie przepisów odrębnych wymienione w §11 pkt 1 niniejszej uchwały.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

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

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

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

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

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) stosowanie indywidualnych i grupowych systemów grzewczych opartych o miejską zdalaczną sieć ciepłowniczą, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się:
 - a) stosowanie indywidualnych i grupowych systemów grzewczych w przypadku braku możliwości technicznych lub ekonomicznych zastosowania zdalaczonej sieci ciepłowniczej,
 - b) stosowanie systemów grzewczych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem energii wiatru.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

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

b) stosowanie indywidualnych rozwiązań, w szczególności wolnostojących zbiorników na gaz, w przypadku braku możliwości technicznych lub ekonomicznych rozbudowy sieci gazowej.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych
- 3) dopuszcza się wykorzystanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii.

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

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

- 1) obszar objęty planem ma zagwarantowane powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulice Strefową i Brzegową;
- 2) obsługa terenów w obszarze planu realizowana jest poprzez ulicę Brzegową – drogę 1KDZ;
- 3) zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:
 - a) ustala się pełne bilansowanie miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej,
 - b) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych:
 - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 300 m² powierzchni użytkowej dla zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów;
 - c) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - w terenach dróg publicznych – zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
 - dla zabudowy położonej w terenach UP – min. 2 miejsca postojowe na każde 100 miejsc postojowych, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
 - d) dopuszcza się odstępianie od realizacji ilości miejsc postojowych wynikających z minimalnych wskaźników w przypadku zmiany sposobu użytkowania w obrębie zabudowy istniejącej.

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

- 1) dla terenów położonych w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów dotyczących usytuowania sieci, w szczególności w sąsiedztwie sieci, o których mowa w §9 ust. 1 pkt 6 i 7:
 - a) dla trasy istniejącej przesyłowej linii elektroenergetycznej o napięciu 2 x 220kV relacji Świebodzice – Ząbkowice w zasięgu pasa technologicznego o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach),
 - b) dla trasy istniejącego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 300 (PN 1,6 MPa, rok budowy 1970) w zasięgu strefy kontrolowanej o szerokości określonej w ww. przepisach;
- 2) dla terenów 1U-P oraz 1KDD położonych w sąsiedztwie linii kolejowej nr 137 (przebiegającej poza obszarem planu) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w zasięgu strefy 20 m od obszaru kolejowego, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów ustawy o transporcie kolejowym wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) w planie nie wyznacza się terenów, dla których ustalono zakaz zabudowy.

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

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

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

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się:
 - a) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego: od 60⁰ do 120⁰,
 - b) minimalne powierzchnie działek: 1000 m²,
 - c) minimalne szerokości frontów działek 20 m.

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
 - b) tereny zabudowy usługowej, z wyłączeniem usług ochrony zdrowia, opieki społecznej i edukacji, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zamieszkania zbiorowego;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków 25 m,
 - dla budowli infrastruktury elektroenergetycznej maksymalnie 40 m,
 - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) geometria dachów: dachy płaskie.
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z infrastrukturą kolejową w terenie 1U-P.

§ 17. Ustalenia planu dla terenu o symbolu: **1KDZ** – teren drogi zbiorczej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się:
 - a) miejsca postojowe w liniach rozgraniczających terenu,

- b) ciągi piesze i trasy rowerowe, w szczególności trasę Dolnośląskiej Cyklostrady,
- c) zieleni.

§ 18. Ustalenia planu dla terenu o symbolach: **1KDD** – teren dróg dojazdowych:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się:
 - a) miejsca postojowe w liniach rozgraniczających terenu,
 - b) trasy rowerowe i ciągi piesze,
 - c) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z infrastrukturą kolejową.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

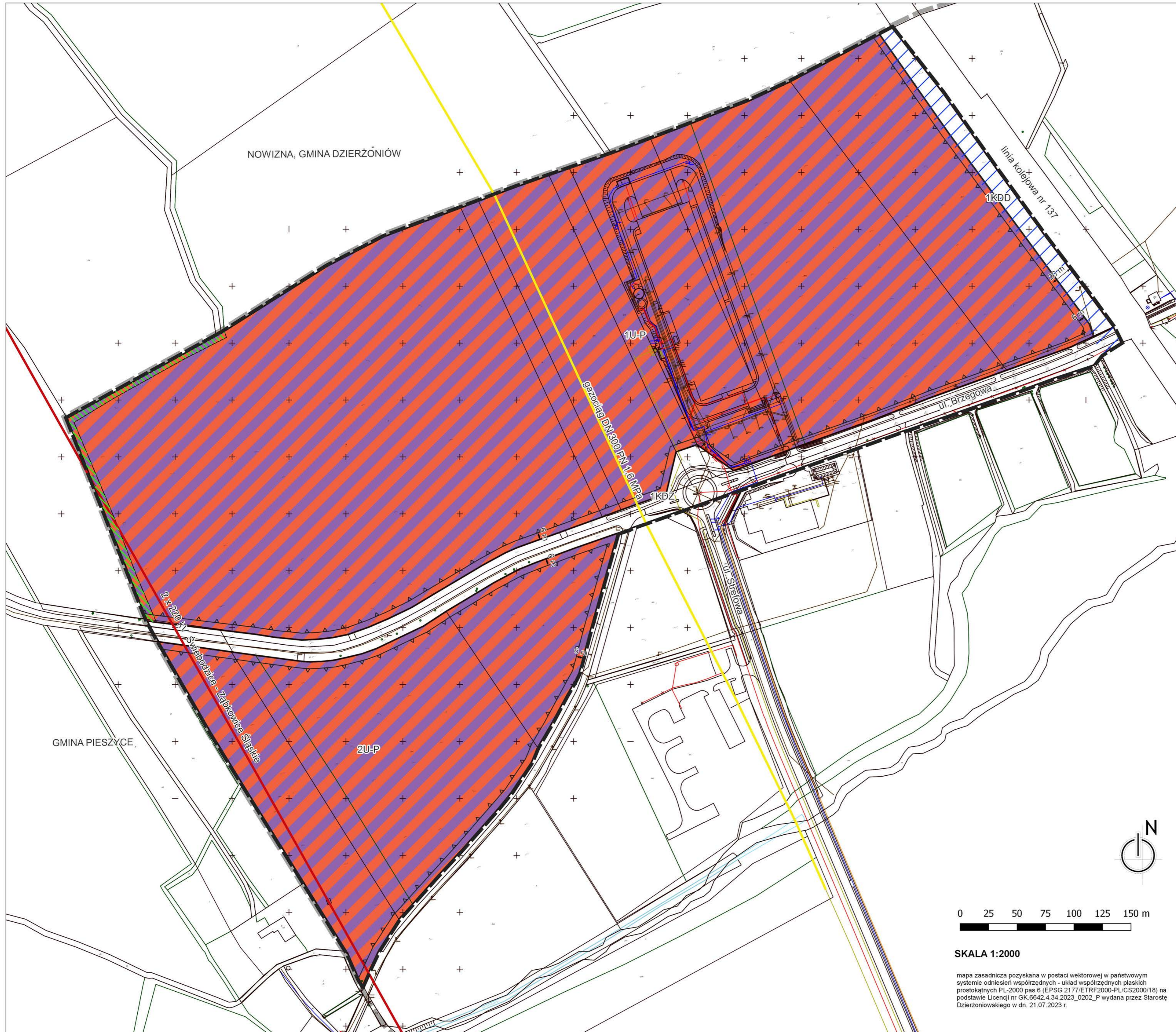
§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

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

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

§ 22. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach jej obowiązywania, traci moc uchwała nr XLIV/271/09 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 29 czerwca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Zachód w Dzierżoniowie, przy granicy miasta z Nowizną (Dz. Urz. Woj. Doln. Z 2009 r., nr 137, poz. 2781).

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY ULICY BRZEGOWEJ, LINII KOLEJOWEJ NR 137 ORAZ GRANICACH DZIERŻONIOWA Z NOWIZNĄ I PIESZYCAMI



OZNACZENIA:

granica miasta Dzierżoniowa

USTALENIA:

granica obszaru objętego planem miejscowym

nieprzekraczalna linia zabudowy

U-P - teren usług lub produkcji

KDZ - teren dróg zbiorczych

KDD - teren dróg dojazdowych

strefa zieleni

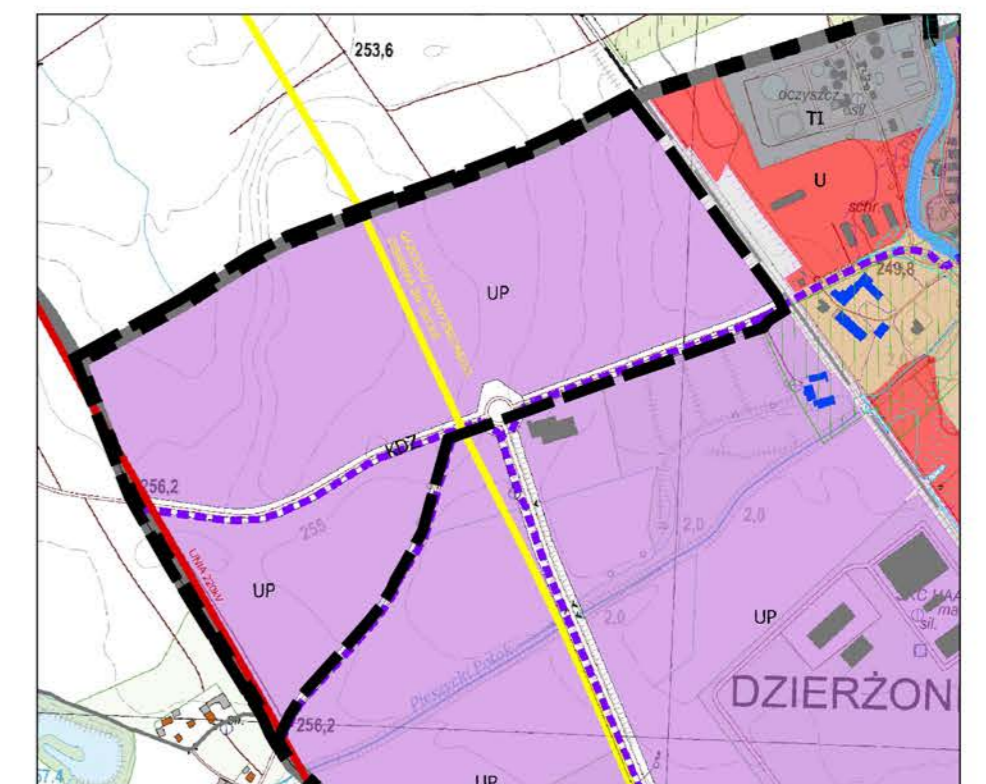
INFORMACJE:

linia elektroenergetyczna 2 x 220kV relacji Świebodzice - Ząbkowice Śląskie

gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 300 PN 1,6 MPa

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

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIERŻONIOWA



OZNACZENIA:

OZNACZENIA:	
	granica administracyjna miasta
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	U-P - teren usług lub produkcji
	KDZ - teren dróg zbiorczych
	KDD - teren dróg dojazdowych
	strefa zieleni
	linia elektroenergetyczna 2 x 220kV relacji Świebodzice - Ząbkowice Śląskie
	gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 300 PN 1,6 MPa
	strefa 20 m od obszaru kolejowego, w której obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów ustawy o transporcie kolejowym wraz z aktami wykonawczymi

KODYFIKATOR:

KODYFIKATOR:	
01	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
02	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
03	tereny zabudowy usługowej
04	tereny zabudowy przemysłowej
05	tereny zabudowy rekreacyjnej
06	tereny zabudowy sportowej
07	tereny zabudowy kulturalnej
08	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
09	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
10	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
11	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
12	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
13	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
14	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
15	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
16	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
17	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
18	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
19	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
20	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
21	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
22	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
23	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
24	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
25	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
26	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
27	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
28	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
29	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
30	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
31	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
32	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
33	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
34	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
35	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
36	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
37	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
38	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
39	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
40	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
41	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
42	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
43	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
44	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
45	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
46	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
47	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
48	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
49	tereny zabudowy o charakterze ogólnym
50	tereny zabudowy o charakterze ogólnym

0 25 50 75 100 125 150 m

SKALA 1:2000

mapa zasadnicza pozyskana w postaci wektorowej w państwowym systemie odniesień współrzędnych - układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 pas 6 (EPSG: 2177) ETRF2000-PL-CS2000(18) na podstawie Licencji nr GK.6642.4.34.2023_0202_P wydana przez Starostę Dzierżoniowskiego w dn. 21.07.2023 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA

z dnia 25 marca 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) 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 2 do 23 lutego 2024 r., z możliwością składania uwag do dnia 8 marca 2024 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA

z dnia 25 marca 2024 r.

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

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) 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 25 marca 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej Dzierżoniowa w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Brzegowej, linii kolejowej nr 137 oraz granicach Dzierżoniowa z Nowizną i Pieszycami

1. Cel i skutki podjęcia uchwały. Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu nastąpiło na podstawie uchwały nr LV/503/23 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 26 czerwca 2023 r. Celem regulacji nowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w części objętej ustaleniami nw. obowiązującego planu i wskazanie terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz obsługującego układu komunikacyjnego, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa.

2. Aktualny stan faktyczny i prawny. Obszar objęty planem, o powierzchni ok. 32,7 ha, położony jest przy granicy z Nowizną oraz Pieszycami, graniczy z linią kolejową nr 137, a układ komunikacyjny stanowią ul. Brzegowa i Strefowa. Większa część obszaru (ok. 25 ha) objęta jest obowiązującym miejscowym planem obszaru położonego w obrębie Zachód w Dzierżoniowie, przy granicy miasta z Nowizną (uchwała nr XLIV/271/09 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 29 czerwca 2009 r.; Dz. Urz. Woj. Doln. z 2009 r., nr 137, poz. 2781). Tylko we fragmencie północnej części obszaru zlokalizowana jest zabudowa – budynki produkcyjne, które obsługiwane są komunikacyjnie poprzez ul. Brzegową. Pozostała część obszaru jest niezabudowana, na części użytkowana rolniczo. Wzdłuż części zachodniej granicy przebiega rów zbierający wody opadowe z okolicznych pól uprawnych, nie stanowi jednak potencjalnego lokalnego korytarza ekologicznego. Sąsiedztwo obszaru stanowią: od strony północnej tereny użytkowane rolniczo wsi Nowizna, od zachodniej tereny użytkowane rolniczo miasta Pieszycy, od strony wschodniej linia kolejowa nr 137 przewidziana do przebudowy (elektryfikacji i budowy dwóch torów oraz budowy nowego przystanku kolejowego z dwoma peronami), a od strony południowej tereny produkcyjno-usługowe Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Dzierżoniowie (częściowo zabudowane).

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 planu miejscowego został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez właściwe organy i jednostki. Następnie został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu miejscowego na środowisko w dniach od 2 do 23 lutego 2024 r. z terminem składania uwag do dnia 8 marca 2024 r. W dniu 15 lutego 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, jaką gmina może pobrać w związku z uchwaleniem miejscowego planu, w wyniku którego nastąpił wzrost wartości nieruchomości lub jej części, a właściciel nieruchomości zbywa tę nieruchomość. Opłata ta jest dochodem własnym gminy; jej wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. W przypadku omawianego dokumentu ustalono przedmiotową stawkę na poziomie 0% dla wszystkich terenów. Przy ustalaniu wysokości stawki decydującym był fakt, że dla obszaru objętego obowiązującym planem miejscowym nowe ustalenia są zbieżne z dotychczasowymi, natomiast dla nieruchomości bez planu miejscowego, ze względu na ich położenie i otoczenie, najbardziej prawdopodobne jest przeznaczenie usługowe lub produkcyjne.

Wobec powyższego nie zachodzą przesłanki do naliczenia ww. opłaty 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, stwierdza się, iż w uchwale miejscowego planu uwzględniono:

- ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko,
- opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego wyrażoną w postanowieniu nr ZNS.9022.3.1.16.2023.UC z dnia 15 listopada 2023 r.,
- opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu wyrażoną w piśmie nr WSI.410.700.2023.KM z dnia 22 listopada 2023 r.

Projektowanie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne zawarte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa.

3. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym.

Po uchwaleniu planu miejscowego obszar w jego granicach będzie posiadał czytelne zasady zagospodarowania, skomunikowania poszczególnych terenów oraz wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej. Nowy dokument prawa miejscowego realizuje kierunek zagospodarowania ustalony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa, zgodny z celami Gminy. 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: KRM-1 egz., PA- 3 egz.