

Projekt

z dnia Zatwierdzony przez Burmistrza
Dzierżoniowa

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA**

z dnia 25 marca 2024 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w rejonie ulic Świdnickiej, Sowiogórskiej i obwodnicy Dzierżoniowa**

Na podstawie art. 14 ust. 1 i 2 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) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Świdnickiej, Sowiogórskiej i obwodnicy Dzierżoniowa.

§ 2. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu miejscowego.

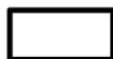
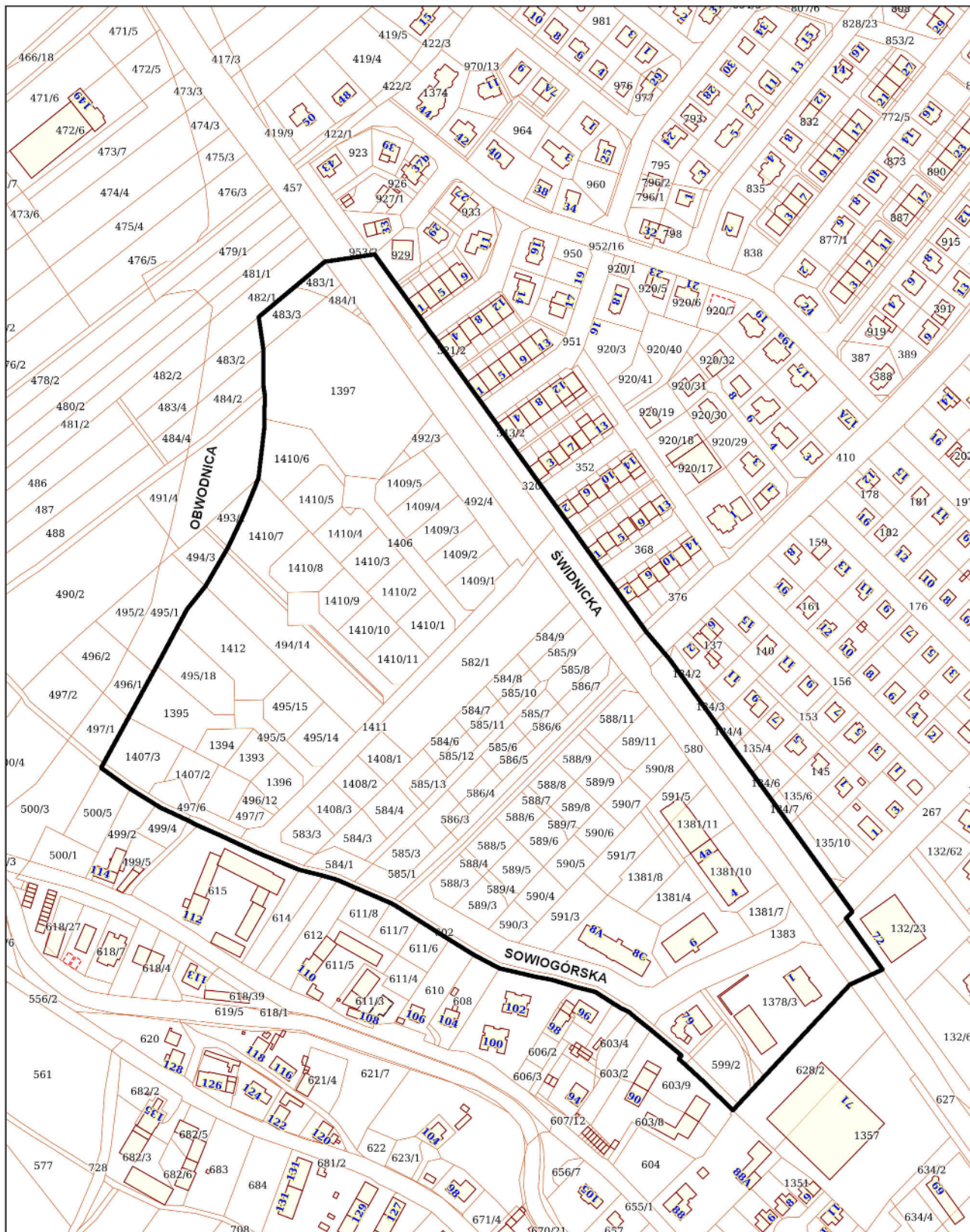
§ 3. Dla poszczególnych fragmentów obszaru, o którym mowa w § 1, może następować odrębne opracowywanie i uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

§ 4. Traci moc uchwała Nr LIX/534/23 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ulicami Sowiogórską i Świdnicką Dzierżoniowie.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do uchwały Nr
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA
z dnia 25 marca 2024 r.



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO
PRZEDMIOTOWĄ UCHWAŁĄ

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej Dzierżoniowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic Świdnickiej, Sowiogórskiej i obwodnicy Dzierżoniowa.

1. Cel i przewidywane skutki podjęcia uchwały.

Przedkładany projekt uchwały dotyczy przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego obszaru. Podjęcie uchwały umożliwia rozpoczęcie procedury planistycznej w celu sporządzenia planu miejscowego.

2. Aktualny stan faktyczny i prawny.

Dzierżoniowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. (DTBS) w dniu 6 października 2023 r. złożyło wniosek o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Świdnickiej w Dzierżoniowie (przyjętego uchwałą nr LXIII/380/10 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 27 września 2010 r.; publ.: Dz. Urz. Woj. Doln. z 2010 r., nr 231, poz. 3851) dla działek o numerach od 590/3 do 590/8 obręb Dolny, zlokalizowanych w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej DTBS przy ulicy Sowiogórskiej. W obowiązującym planie miejscowym ww. działki znajdują się na terenie MN.4 przeznaczonym pod budynki jednorodzinne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej. Natomiast DTBS zamierza nabyć te działki w celu realizacji zabudowy szeregowej, w której każdy segment z własnym podjazdem i ogródkiem będzie trzypokojowym mieszkaniem na wynajem w systemie Społecznego Budownictwa Czynszowego. Przy realizacji mieszkań w tym systemie DTBS korzysta z preferencyjnych kredytów i dotacji, dzięki czemu jest w stanie budować mieszkania z przeznaczeniem na wynajem o umiarkowanej stawce czynszu. W ocenie DTBS najbardziej pożądanymi mieszkaniami są mieszkania trzypokojowe z ogródkiem a zmiana planu otworzy możliwość ich realizacji. W związku z powyższym, po uznaniu zasadności wniosku, Rada Miejska Dzierżoniowa w dniu 27 listopada 2023 r. podjęła uchwałą nr LIX/534/23 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ulicami Sowiogórką i Świdnicką Dzierżoniowie.

W dniu 5 grudnia 2023 r. grupa właścicieli działek zlokalizowanych niedaleko obwodnicy, na obszarze ww. obowiązującego planu miejscowego (przyjętego uchwałą nr LXIII/380/10 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 27 września 2010 r.), złożyła wniosek o zmianę ustaleń dotyczących dachów zabudowy jednorodzinnej. Obowiązujący plan wymaga dachów dwuspadowych o nachyleniu głównych połaci od 35° do 45° natomiast właściciele wnioskuje o dopuszczenie wszelkich form dachów, uzasadniając to wycofywaniem się potencjalnych inwestorów z zakupu tych działek z powodów cyt.: „ (...) gdyż ich wizje, plany oraz projekty budowlane, w które zainwestowali środki finansowe nie spełniają wymogów określonych w przedmiotowym MPZP.”. Po analizie sprawy i zasięgnięciu opinii projektanta ww. planu miejscowego stwierdzono, że zmiana ustaleń dla dachów zabudowy jednorodzinnej jest możliwa.

Jednocześnie stwierdzono, że uzasadnione jest sporządzenie jednego planu miejscowego zamiast dwóch odrębnych (dla DTBS i grupy właścicieli działek). Jeden nowy plan, obejmujący całość pozostałego obszaru ww. planu przyjętego uchwałą nr LXIII/380/10, umożliwi kompleksowe uregulowanie zagadnień z uwzględnieniem zaistniałych od 2010 roku zmian. W związku z tym zasadne jest również uchylene uchwały nr LIX/534/23 z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie

przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ulicami Sowiogórską i Świdnicką Dzierżoniowie.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa wskazany obszar znajduje się na terenie MU przeznaczonym m.in. pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną, w tym szeregową. Studium dopuszcza różne formy dachów.

3. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym.

Nie dotyczy.

4. Konsekwencje finansowe dla budżetu gminy.

Szacunkowy koszt sporządzenia planu to ok. 15.000 zł. Realizacja zadania planowana jest w roku 2024 a w budżecie zostały zarezerwowane środki finansowe na ten cel.

5. Rozdzielnik.

1. Odbiorcy zewnętrzni: Nie dotyczy.

2. Odbiorcy wewnętrzni:

1) KRM - 1 egz.,

2) PA - 1 egz.