

VIII. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA DZIERŻONIÓW

oznaczona jako zmiana nr 6
oznaczona jako zmiana nr 7

SPIS TREŚCI:

WSTĘP

I F. UWARUNKOWANIA ROZWOJU

1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU
2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY
3. STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
5. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ICH ZDROWIA
6. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA
7. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY
8. STAN PRAWNY GRUNTÓW
9. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH
10. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ EKOLOGICZNYCH
11. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH
12. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH
13. STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO – ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI
14. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH
15. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY – PODSUMOWANIE

II F. KIERUNKI ROZWOJU

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW
 - 1.1. ZASADY OGÓLNE DLA ROZWOJU POSZCZEGÓLNYCH FUNKCJI PRZY ZACHOWANIU WYMOGÓW ŁADU PRZESTRZENNEGO DLA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ (ZASADY OGÓLNE DLA CAŁEGO TERENU PRZYJĘTO W ROZDZIALE II KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, PKT.2.1. OGÓLNE ZASADY ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA)
 2. OKREŚLENIE KATEGORII TERENÓW ORAZ KIERUNKÓW I WSKAŹNIKÓW DOTYCZĄCYCH ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ
 3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
 - 3.1. GŁÓWNE DZIAŁANIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
 4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
 - 4.1. OGÓLNE WYTYCZNE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ W ASPEKCIE WYMAGŃ KONSERWATORSKICH
 5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM NA TERENIE OBJĘTYM ZMIANĄ
 - 6.1. INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 - 6.2. INWESTYCJE Z ZAKRESU URZĄDZANIA TERENÓW SPORTU I REKREACJI ORAZ TERENÓW ZIELENI URZĄDZONEJ NA TERENIE OBJĘTYM ZMIANĄ
 7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM
 8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH OBJĘTYCH ZMIANĄ
 9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE
 10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
 11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH
 12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY
 13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH
 14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI
 15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH
 16. INNE OBSZARY PROBLEMOWE, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE

WSTĘP

Przedmiotowa zmiana „Studium...” obejmuje:

1. zmianę oznaczoną numerem 6, która dotyczy 3-ch obszarów położonych w środkowej części miasta, podstawę jej stanowi Uchwała Nr XX / 152 / 12 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 26 marca 2012 roku.
2. zmianę oznaczoną numerem 7, która odnosi się do zachodniej części miasta i położona jest na terenie objętej granicami WSSE w Wałbrzychu – podstrefa Dz-niów, jej podstawę zaś stanowi Uchwała Nr XXV / 182 / 12 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 27 sierpnia 2012 roku

Zmiana, określona w pkt 1 obejmuje: obszary:

- a) 2 obszary położone w obrębie jednostki mieszkaniowej oznaczonej w dotychczasowym „Studium...” symbolem MS, które stanowią enklawy zabudowy przemysłowej, w przeszłości stanowiącej części zakładów „Diora” i „Silesiana” W okresie transformacji gospodarczej zostały utrwalone na cele przemysłowe, na bazie których powstały nowe podmioty gospodarcze. W celu umożliwienia im dalszego funkcjonowania, także wprowadzenia pożądanej modernizacji sensowne jest, by dalsze dokumenty planistyczne mogły być zgodne z ustaleniami przedmiotowego opracowania,
- b) 3-ci z wymienionych obszarów przylega bezpośrednio do wymienionej wyżej jednostki mieszkaniowej WS stanowi obszar niezabudowany, w „Studium” zaś przeznaczony na cele przemysłowe. Wobec faktu, że teren nie został do tej pory zainwestowany, od zasadniczych kompleksów strefy przemysłowej oddziela go zarówno linia kolejowa jak też droga zbiorcza o podwyższonych parametrach, wskazane jest by został przyłączony do jednostki mieszkaniowej. Zabieg ten wpłynie korzystnie na poprawę ładu przestrzennego w omawianym obrębie.

Zmiana, określona w pkt. 2 obejmuje niewielki obszar, w dotychczasowym „Studium...” przeznaczony na cele komunikacji, jednakże ze względu na dokonane zmiany w układzie komunikacyjnym tej części miasta brak jest uzasadnienia dla utrzymywania w dalszym ciągu potrzeby realizacji odcinka drogi 5KDZ1/2 i rozdzielania terenów przemysłowych dość jednorodnych pod względem funkcji i sposobu zagospodarowania. Zmiana ma na celu wchłonięcie pasa terenu w kompleks terenów istniejącej strefy przemysłowej

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dzierżoniowa”, zwane dalej „Studium...” opracowane przez zespół INTERARCH Biura

Badawczo Rozwojowego Sp. z o.o. jak na opracowanie sporządzone zgodnie z wymogami poprzedniej ustawy jest niezwykle obszerne i ujmuje niemal wszystkie treści wymagane aktualnymi przepisami. Przeprowadzone wcześniej zmiany „Studium...” przyjęte uchwałami Rady Miejskiej:

1. oznaczona jako zmiana nr 1 – Uchwała Nr VI/32/07 z dnia 29 stycznia 2007 roku
2. oznaczona jako zmiana nr 2 – Uchwała Nr XIX/131/08 z dnia 28 stycznia 2008 roku
3. oznaczone jako zmiany nr 3a, 3b oraz 3c – Uchwała Nr XLIV/272/09 z dnia 29 czerwca 2009 roku
4. oznaczona jako zmiana nr 4 – Uchwała Nr XLIX/300/09 z dnia 29 października 2009 roku
5. oznaczona jako zmiana nr 5 – Uchwała Nr IV/34/11 z dnia 31 stycznia 2011 roku

sporządzone przez Pracownię Urbanistyczno – Architektoniczną „URB – BIS” w Dzierżonowie uzupełniają, stosownie do aktualnych potrzeb podstawowy dokument planistyczny, stanowiący narzędzie gminy w kształtowaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

W poniższym opracowaniu ograniczono się zatem do przeredagowania treści Syntezy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miejskiej Dzierżonów przyjętej Uchwałą Nr XLV / 298 / 01 Rady Miejskiej Dzierżonowa z dnia 29 stycznia 2001 roku (z późniejszymi zmianami), zgodnie z art.10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – stosownie do problematyki dotyczącej przedmiotowego terenu objętego niniejszymi zmianami.

IE. UWARUNKOWANIA ROZWOJU

1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU

W całości opisane w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* w punktach:

7. *Infrastruktura techniczna*
8. *Komunikacja*
9. *Układ osadniczy oraz struktura funkcjonalno – przestrzenna i własnościowa*

Struktura przestrzenna w obrębie obszarów objętych niniejszymi zmianami od czasu uchwalenia pierwotnej wersji „Studium...” w zasadzie nie uległa zmianom. Zachowane są zasadnicze jednostki urbanistyczne, z podziałem na obszary funkcjonalne, w tym: rejon centrum, tereny mieszkalnictwa jedno- i wielorodzinnego oraz tereny aktywności gospodarczej wraz z głównym układem komunikacji drogowej i oczywiście kolejowej.

2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY

Zagadnienia z zakresu stanu ładu przestrzennego ujęto przede wszystkim w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* w punktach:

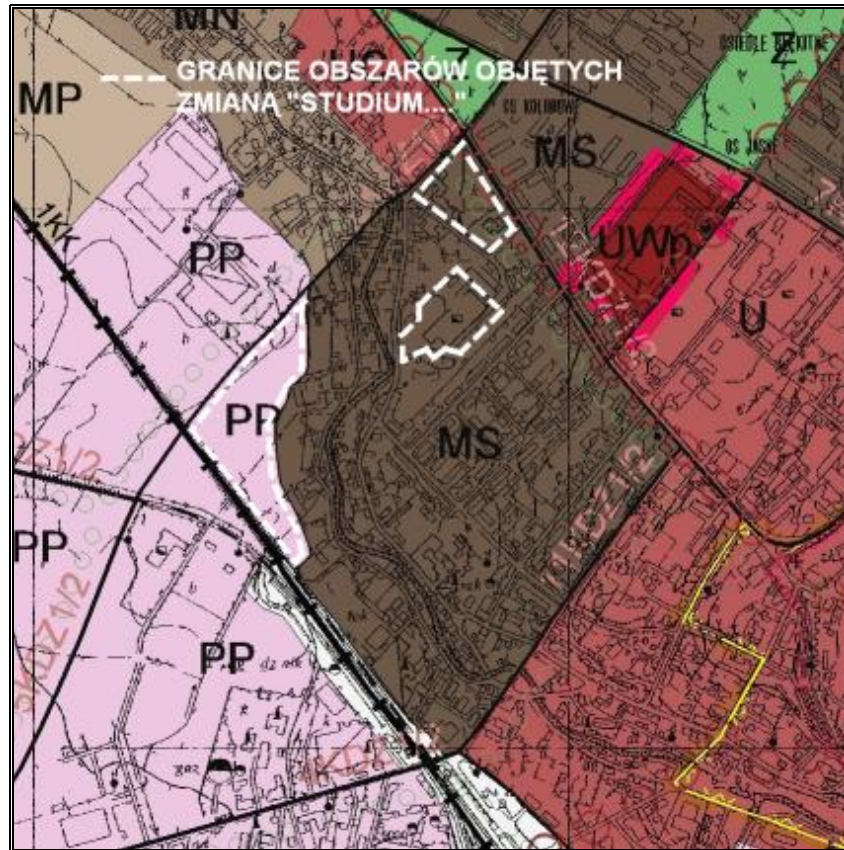
1. *Środowisko przyrodnicze*
2. *Środowisko kulturowe*
9. *Układ osadniczy oraz struktura funkcjonalno – przestrzenna i własnościowa*

W ciągu minionych lat obowiązywania Studium nie stwierdza się istotnych zmian z zakresu stanu ładu przestrzennego. Struktura funkcjonalno – przestrzenna w odniesieniu do obszarów objętych „Zmianami...” nie została naruszona.

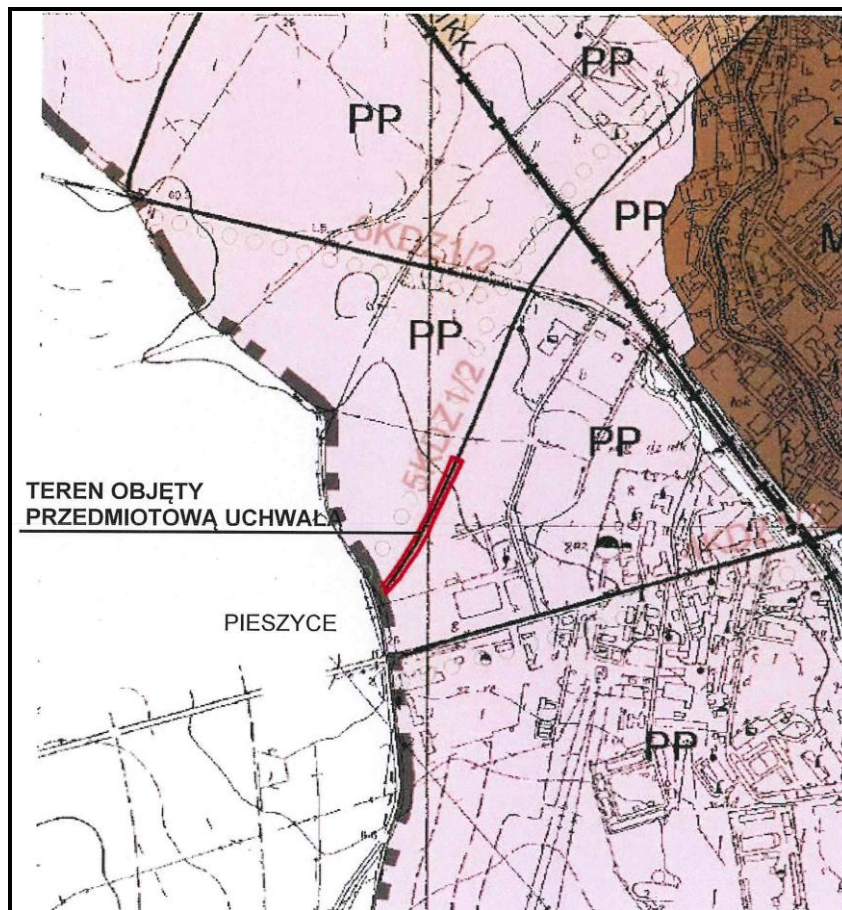
Dwa obszary objęte zmianą nr 6 stanowią istniejące tereny przemysłowe, w związku z czym trudno mówić o zmianach strukturalnych. Trzeci z nich to teren, użytkowany dotychczas rolniczo, jednakże ze względu na swe położenie w bezpośredniej bliskości terenów mieszkaniowych a jednocześnie ograniczony linią kolejową i drogą zbiorczą całkowicie nieprzydatny do prowadzenia prawidłowej gospodarki rolnej. W przeszłości przeznaczony na cele przemysłowe. W związku z tym, że wprowadzony podział funkcjonalny miasta dość wyraźnie wskazuje, że inwestycje przemysłowe lokowane są w jego zachodniej części, że właśnie tam funkcjonuje strefa aktywności gospodarczej – nie ma potrzeby zachowywania niewielkich enklaw, wpisanych w dzielnice stricte mieszkaniowe. Jeśli więc chodzi o ład przestrzenny – nie zostanie on naruszony w odniesieniu do stanu poprzedniego.

Obszar objęty zmianą oznaczoną nr 7 stanowi wąski pas terenu rozdzielający jednolite jednostki urbanistyczne związane z funkcjonowaniem strefy aktywności gospodarczej. Ukształtowany w zachodniej części miasta układ komunikacji publicznej w pełni zaspokaja potrzeby z zakresu obsługi transportu, zbędnym staje się wobec tego odcinek drogi 5KDZ1/2. W dalszym ciągu więc zachodnia część Dzierżoniowa oddzielona od pozostałej części linią kolejową na kierunku Kamieniec Ząbkowicki – Jaworzyna Śląska pozostaje jednorodna.

Środowisko przyrodnicze i kulturowe na obszarach objętych niniejszymi zmianami nie uległo zmianom w okresie obowiązywania dotychczasowego studium. Poza dwoma obiektami, położonymi w obrębie obszaru przemysłowego „dawnej Silesiany” nie występują tereny bądź obiekty podlegające ochronie.



WYRYS Z DOTYCHCZASOWEGO „STUDIUM...”



WYRYS Z DOTYCHCZASOWEGO „STUDIUM...”

3. STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Szczegółowe i wyczerpujące ujęcie tematu przedstawiono w Studium... w rozdziale I punkt 1. *Środowisko przyrodnicze*. Teren objęty przedmiotowymi zmianami:

Zmiana nr 6, w tym:

- a) dwa obszary stanowią enklawy przemysłowe, w przeszłości wykorzystywane także na cele przemysłowe, aktualnie nie podlegają z mocy przepisów szczególnych ochronie.
- b) obszar 3-ci, niezabudowany, z uwagi na położenie w granicach administracyjnych miasta - mimo, że stanowi kompleks rolniczy – nie jest objęty ochroną z mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Zmiana nr 6 stanowi pas terenu niezabudowanego i podobnie jak wyżej, z uwagi na położenie w granicach administracyjnych miasta - mimo, że stanowi kompleks rolniczy – nie jest objęty ochroną z mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Szczegółowe i wyczerpujące ujęcie tematu przedstawiono w Studium... w rozdziale I punkt 2. *Środowisko kulturowe*.

W stosunku do obszarów objętych zmianami nie występują szczególne uwarunkowania związane z ochroną zabytków i dóbr kultury, z wyjątkiem 2-ch obiektów, położonych na terenie „byłej Silesiany”, które wpisane są do gminnej ewidencji obiektów zabytkowych.

5. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ICH ZDROWIA

Zagadnienia z powyższego zakresu Studium... ujmuje w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* w punktach:

3. *Demografia*

4. *Mieszkalnictwo*

5. *Usługi publiczne (infrastruktura społeczna)*

6. *Gospodarka – baza ekonomiczna miast*

Obszary objęte zmianami Studium... wpisują się korzystnie w ukształtowaną strukturę miasta, nie wpływają negatywnie na uporządkowane w dotychczasowym „Studium...” relacje pomiędzy poszczególnymi funkcjami – można nawet stwierdzić, że zmiany te korzystnie wpłyną na układ przestrzenny, wzajemne powiązania, koncentrację podobnych funkcji, itp. Uwarunkowania zatem zachowują swą zasadniczą aktualność.

6. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia na terenie objętym zmianą „Studium...” nie występuje

7. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

W syntetyczne ujęcie powyższe zagadnienia zebrano we *Wprowadzeniu* w pkt. *Cele studium*. Szczegółowe rozpoznanie uwarunkowań i potrzeb obejmuje rozdział I. *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego*, przy czym dotychczasowy okres funkcjonowania przedmiotowego dokumentu oraz dokonana analiza jego aktualności nie uprawniają do formułowania zmian w zakresie, którego dotyczy niniejszy punkt. Zapewnienie nowych terenów dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej a także usankcjonowanie stanu faktycznego spełnia oczekiwania mieszkańców i podmiotów.

8. STAN PRAWNY GRUNTÓW

Stan prawny gruntów na rok 2000 przedstawia Studium w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt 9 Struktura własnościowa* i zasadniczo nie uległ zmianom. W obszarach objętych zmianami poszczególne nieruchomości należą do gminy bądź podmiotów zainteresowanych zmianami. Gmina posiada władztwo planistyczne w zakresie decydowania o ich przeznaczeniu, zatem właściwym jest by przedmiotowe rozstrzygnięcia weszły w życie.

9. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

Zostały wymienione w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt. 1 Środowisko przyrodnicze*

Na podstawie zgromadzonych materiałów dla terenu miasta Dzierżoniów służących opracowaniu inwentaryzacji przyrodniczej, wykonywanej na zlecenie Wojewody Dolnośląskiego, nie stwierdza się w obszarze objętym zmianą „Studium...” obecności obszarów wytypowanych do objęcia szczególną ochroną, o której mowa w ustawie o ochronie przyrody. Ze względu na znaczną zaś odległość od istniejących terenów objętych ochroną w ramach programu „Natura 2000” nie należy spodziewać się negatywnych skutków oddziaływania na nie przyszłych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, wynikających z niniejszego opracowania.

10. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

Na obszarach opracowania nie występują naturalne zagrożenia geologiczne.

11. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH;

Na obszarach opracowania nie występują udokumentowane złoża kopalin, zasoby wodne w sposób szczegółowy opisano w Studium... w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt. 1 Środowisko przyrodnicze pkt. 5. warunki hydrologiczne.*

12. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Na obszarach objętych opracowaniem nie występują tereny górnicze.

13. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI

Zagadnienia z powyższego zakresu zostały ujęte w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* w punktach:

7. *Infrastruktura techniczna*

8. *Komunikacja*

Teren objęty zmianą „Studium...”, ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie zainwestowania miejskiego, o charakterze zbliżonym do planowanego wymagać będzie wyposażenia w podstawową infrastrukturę techniczną, jednakże systemy działające na terenie miasta nie stanowią bariery dla rozwoju mieszkalnictwa.

Zmiana nr 7 zaś, podyktowana jest potrzebą doprowadzenia do zgodności funkcjonującego układu komunikacyjnego na terenie strefy przemysłowej z ustaleniami zawartymi w dotychczasowym studium.

14. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.

Wojewoda Dolnośląski stwierdził, że brak jest programów zawierających zadania rządowe, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym w granicach niniejszego opracowania.

Dla obszaru objętego niniejszą zmianą nie stwierdzono potrzeby uwzględniania zadań publicznych o charakterze ponadlokalnym.

15 POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY – PODSUMOWANIE

Uwarunkowania rozwoju miasta ujęte w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* wraz z niniejszymi zmianami, wynikają z potrzeb mieszkańców miasta a także podmiotów w nim działających oraz możliwości jakie daje istniejący stan zagospodarowania przestrzennego wraz z uwzględnieniem wymagań przyrodniczych, środowiskowych czy kulturowych. Opisane w tym rozdziale elementy wpływające na możliwości dalszego zrównoważonego rozwoju są w dalszym ciągu aktualne i mimo zmian w otoczeniu prawnym nie wymagają przeprowadzenia pełnej procedury zmiany Studium.

III. KIERUNKI ROZWOJU

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

1.1. Zasady ogólne dla rozwoju poszczególnych funkcji przy zachowaniu wymogów ładu przestrzennego dla terenu objętego zmianą

(zasady ogólne dla całego terenu przyjęto w rozdziale II Kierunki zagospodarowania przestrzennego, pkt. 2. Układ osadniczy i struktura funkcjonalno - przestrzenna ppkt 1. Ogólne zasady rozwoju i zagospodarowania)

W wyniku przeprowadzonych analiz dotyczących uwarunkowań środowiska przyrodniczego i kulturowego, dotychczasowego zainwestowania i stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej a także stosownych wniosków, ustalono następujące przeznaczenie:

1. zmiana nr 6 dla obszarów:
 - a) 2-ch enklaw przemysłowych, oznaczonych na rysunku zmiany studium symbolem PP,
 - b) mieszkaniowego, oznaczonego na rysunku zmiany studium symbolem WS.
2. obszar przemysłowy, objęty zmianą nr 7 i oznaczony na rysunku zmiany studium symbolem PP.

Dla wymienionych wyżej zmienionych przeznaczeń zapisane w dotychczasowym Studium... kierunki zagospodarowania przestrzennego zachowują w pełni podstawowe ustalenia określone w części: II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego. Zmiany bowiem dotyczą niewielkich fragmentów większych jednostek strukturalnych, mają charakter porządkujący i regulujący stan faktyczny.

Jako pożądanym więc kierunek zmian w strukturze przestrzennej tych części miasta, które objęte są niniejszymi zmianami, należy wymienić właśnie planowane przeznaczenie obszarów na w/wym. cele.

W celu spełnienia wymogów przepisów szczególnych oraz poszanowania ładu przestrzennego w obrębach objętych opracowaniem wskazane jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych, w których należałoby wprowadzić następujące ustalenia ogólne:

- ze względu na sąsiedztwo funkcji mogących wywoływać konflikt interesów (istniejące tereny mieszkaniowe położone w bezpośrednim sąsiedztwie) należy w planie miejscowym rozstrzygnąć o zasadach ochrony terenów mieszkaniowych,
- objąć ochroną obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków a także te części terenu, które charakteryzują się historycznymi walorami architektury industrialnej,

2. OKREŚLENIE KATEGORII TERENÓW ORAZ KIERUNKÓW I WSKAŹNIKÓW DOTYCZĄCYCH ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ;

MS - oznacza kategorię przeznaczenia terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej średniej intensywności, na której dopuszcza się lokalizowanie budynków jednorodzinnych

Dla obszaru oznaczonego symbolem MS należy stosować następujące wymogi ogólne:

- a) architekturę nowych zespołów zabudowy należy zharmonizować z istniejącą zabudową przyległej jednostki mieszkaniowej MS, w zakresie gabarytów, form zabudowy, geometrii dachów a także rozplanowania,
- b) możliwość lokalizowania usług towarzyszących, niesprzecznych z zabudową mieszkaniową,
- c) powierzchnie wydzielanych działek nie mogą być mniejsze niż 1000 m² dla zabudowy mieszkalnej o charakterze wolnostojącym,
- d) nakazuje się wydzielenia dróg wewnętrznych dla obsługi planowanej zabudowy w parametrach dróg dojazdowych,

PP - tereny skoncentrowanej działalności gospodarczej i zaplecza technicznego

Na obszarach istniejącej zabudowy przemysłowej dopuszcza się adaptację obiektów dla innych, nowych funkcji, wszelkie modernizacje, z zachowaniem charakteru w przypadkach historycznie uzasadnionych.

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

3.1. Główne działania w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:

- Wody deszczowe i roztopowe z terenów utwardzonych winny być ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

Całość zamierzeń inwestycyjnych, niezależnie od ich charakteru i funkcji winna być realizowana na następujących warunkach:

- kierowanie wytwarzanych przez przyszłe inwestycje do systemów kanalizacyjnych, kierujących je na komunalną oczyszczalnię zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- stosowanie we wznoszonych obiektach systemów grzewczych opartych o paliwa dopuszczone do stosowania na podstawie przepisów odrębnych, a w ciepłownictwie należy stosować urządzenia tzw. niskoemisyjne,
- zapewnienie wyposażenia działek w miejsca i urządzenia do czasowego gromadzenia odpadów, które zagwarantują ochronę terenu przed ich wpływem, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.

4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ;

4.1. Ogólne wytyczne prowadzenia działalności inwestycyjnej w aspekcie wymagań konserwatorskich

Na terenach objętych niniejszą zmianą „Studium...” nie występują żadne ze stref ochrony konserwatorskiej, krajobrazu i ekspozycji oraz archeologicznej. Występujące natomiast obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków objęte są ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych.

Każda działalność inwestycyjna winna uwzględniać wymogi ogólne, które obowiązują dla terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne, mówiące o tym, że wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty użytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej.

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ;

Zostały przedstawione w rozdziale II Studium... *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* w pkt. 1 i 3. Zmiana Studium dla wyodrębnionego obszaru w żadnym stopniu nie zmienia i nie dezaktualizuje zawartych tam ustaleń.

Dla skomunikowania wyznaczonego na cele mieszkaniowe (MS) obszaru objętego zmianą należy przewidzieć w planie miejscowym konieczność wyznaczenia drogi obsługującej wydzielane działki i włączonej do istniejącego i projektowanego układu komunikacji publicznej w tej części miasta.

6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM NA TERENIE OBJĘTYM ZMIANĄ

6.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:

- rozbudowa kanalizacji sanitarnej,
- rozbudowa sieci wodociągowej,
- budowa sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
- budowa i rozbudowa sieci i urządzeń dystrybucji gazu,
- budowa i rozbudowa sieci dróg publicznych i wewnętrznych. Drogi wewnętrzne mogą być zaliczone do dróg publicznych na podstawie odrębnej uchwały podjętej zgodnie z przepisami szczególnymi.

6.2. Inwestycje z zakresu urządzania terenów sportu i rekreacji oraz terenów zieleni urządzonej na terenie objętym zmianą

- nie przewiduje się inwestycji wymienionych w tytule punktu.

7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM,

Wojewoda Dolnośląski nie zgłosił wniosków do Studium stwierdzając, że brak jest programów, o których mowa w art. 48 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierających zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym w granicach opracowania.

Zarząd Województwa Dolnośląskiego oraz Zarząd Powiatu dzierzoniowskiego także nie zgłosiły żadnych zadań publicznych realizowanych na terenie objętym „Zmianami...”

8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH OBJĘTYCH ZMIANĄ

Obszar objęty niniejszymi zmianami nie podlega obowiązkowi sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY

WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Kwestie konieczności sporządzenia planu miejscowego dla obszaru podlegającego zmianie - rozstrzyga pkt 1 w całości.

10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

W granicach objętych niniejszą zmianą występują wyłącznie grunty sklasyfikowane jako zurbanizowane, nie podlegają zatem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych,

11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

W granicach opracowania zmiany Studium... nie występują obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią wyznaczone przez dyrektora RZGW, pozostałe kwestie zawarte są w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania Środowiskowe* w pkt 1.1.5. *Warunki Hydrologiczne* oraz pkt 1.1.8. *Wody powierzchniowe*.

Na podstawie dokumentu: „Opracowanie Ekofizjograficzne dla Województwa Dolnośląskiego (WBU – rok 2005) można wnioskować, że przedmiotowe obszary położone są całkowicie poza wyznaczonym orientacyjnie zasięgiem potencjalnego zagrożenia powodzią.

Nie stwierdzono obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych - obszary objęte opracowaniem stanowią w całości teren płaski.

12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na terenie opracowania nie występują wyżej wymienione obiekty ani obszary.

13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

W rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady, na terenie opracowania ani terenie objętym zmianami nie występują „Pomniki Zagłady”

14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Obszary wymagające przekształcenia i rehabilitacji zostały wymienione w rozdziale II *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* w pkt. 2.14. *Obszary wyznaczone do przekształceń i rehabilitacji zabudowy. i nie dotyczą obszaru niniejszej zmiany.*

15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenach objętych zmianami nie występują wyżej wymienione obszary.

16. INNE OBSZARY PROBLEMOWE, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE.

Na terenach objętych zmianami nie występują obszary problemowe. Ze względu jednak na bezpośrednie sąsiedztwo obszarów przemysłowych i mieszkaniowych celowym byłoby o zasadach wzajemnego prawidłowego i bezkolizyjnego funkcjonowania rozstrzygać w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.