

**UCHWAŁA NR XLIX/301/09
RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA**

z dnia 29 października 2009 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Świdnickiej i Piastowskiej, z częścią terenu byłych zakładów radiowych "DIORA" S.A. w Dzierżoniowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XXXI/187/08 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 6 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta w rejonie ul. Świdnickiej i ul. Piastowskiej, z częścią terenu byłych Zakładów Radiowych "DIORA" S.A. w Dzierżoniowie, uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. W uchwale nr XXXV/251/05 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia z 31 stycznia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Świdnickiej i Piastowskiej, z częścią terenu byłych Zakładów Radiowych "DIORA" S.A. w Dzierżoniowie, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 49, poz. 1089 z dnia 18 marca 2005 r., wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 2 punkt 1 otrzymuje brzmienie: „1) rewitalizacja terenu przemysłowego poprzez adaptację i rehabilitację z częściową wymianą zabudowy byłego zakładu "DIORA" dla funkcji usługowo-produkcyjnych i handlowych”,
- 2) uchyla się § 15 ust.4,
- 3) uchyla się § 21 ust.4,
- 4) w § 25 ustęp 6 otrzymuje brzmienie: „6. Dopuszcza się w obszarze B2U realizację wielkopowierzchniowego obiektu handlowego zwanego WOH o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lub innego obiektu znacząco wpływającego na wzrost ruchu drogowego, pod warunkiem wyprzedzającej realizacji ulicy oznaczonej 3KDL, o parametrach określonych uchwałą oraz modernizacji skrzyżowania z ul. Świdnicką i ul. Piastowską, realizowanych przez inwestora. Ustala się modernizację skrzyżowań: z proponowaną sygnalizacją świetlną przy ul. Świdnickiej i w formie małego ronda przy ul. Piastowskiej.”
- 5) w § 25 ustęp 7 otrzymuje brzmienie: „7. Miejsca parkingowe dla obiektów wymienionych w ust. 6 należy realizować na działce inwestycji z uwzględnieniem § 17, w ilości 30 m.p. na 1000 m² pow. użytkowej obiektu, a dla pozostałych obiektów nie mniej niż 15 m.p. na 1000 m² pow. użytkowej, lecz nie mniej niż 350 m.p. łącznie dla obszaru B2U.”
- 6) w § 25 ustęp 11 otrzymuje brzmienie: „11. Ustala się standard architektoniczny dla nowej zabudowy z dopuszczeniem współczesnych form kształtowania dostosowany do wymagań określonych w zasadach ładu przestrzennego wg § 15, a w szczególności dla elewacji obiektów handlowych WOH od strony terenu ulicy 3KDL wymaga się: wejścia lub wejść z witrynami dla użytkowników – stanowiące minimum 25% długości elewacji oraz zieleni i pnączy na pełnej wysokości elewacji – minimum 30% długości elewacji.”
- 7) rysunek planu stanowiący załącznik graficzny do uchwały z dnia z 31 stycznia 2005 r., w części obejmującej teren oznaczony symbolem B2U, zastępuje się odpowiednio rysunkiem zmiany planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 8) w granicach niniejszej zmiany planu obowiązują łącznie ustalenia uchwały z dnia 31 stycznia 2005 r. wraz ze zmianami.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Stwierdza się zgodność niniejszej uchwały z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zespołu miast Dzierżoniów, Bielawa, Pieszyce” przyjętego uchwałą nr XLIX/300/09 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 29 października 2009 r.

§ 2. Ustala się stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 15% dla terenu U w granicach zmiany planu.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

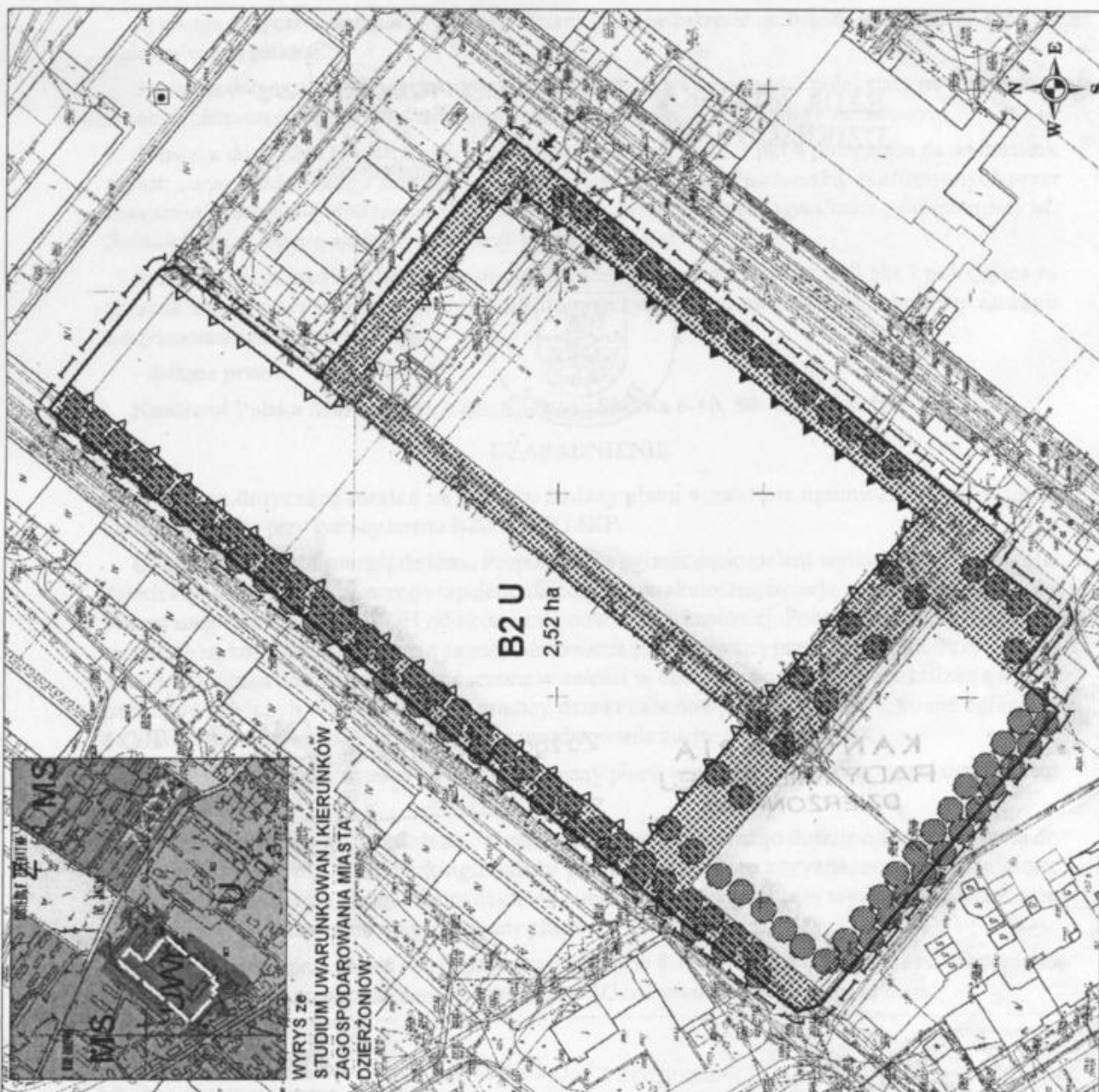
Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej:
Miroslaw Piorun

ZMIANA MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
Rejonu ul. Świdnickiej i ul. Piastowskiej
z częścią terenu byłych Zakładów
Radiowych "Diora" w Dzierżoniowie

OZNACZENIA

	granica planu
	linia rozgraniczająca
	linia zabudowy obowiązująca
	linia zabudowy nieprzekraczalna
	obszar ładu przestrzennego
	tereny śródmiejskie usługowe
	obszar obsługujący
	szpaler zieleni
	kierunek wjazdu

RYSUNEK ZMIANY PLANU
skala 1 : 1000



WYRYS ze
STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA MIASTA
DZIERŻONIÓW

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZMIANY PLANU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) rozstrzyga się, co następuje:

LISTA UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH

złożonych do wyłożonego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Świdnickiej i Piastowskiej, z częścią terenu byłych Zakładów Radiowych „DIORA” S.A. w Dzierżoniowie:

- 1) uwaga dotycząca ustaleń na rysunku zmiany planu w zakresie ograniczenia podwójnych szpalerów zieleni przy granicy terenu B2U z 4KP i 6KP;
- 2) uwaga dotycząca ustaleń na rysunku zmiany planu w zakresie usunięcia wymaganego szpalera zieleni w części parkingu;
- 3) uwaga dotycząca ustaleń tekstu projektu uchwały w § 1 ust. 1 pkt 1 polegająca na uzupełnieniu w celach planu zapisu *o dopuszczeniu w obszarze B2U całkowitej wymiany zabudowy*;
- 4) uwaga dotycząca ustaleń tekstu projektu uchwały w § 1 ust. 1 pkt 4 polegająca na wykreśleniu zapisu: *„oraz modernizacji skrzyżowania z ul. Świdnicką i ul. Piastowską, realizowanych przez inwestora. Ustala się modernizację skrzyżowań: z proponowaną sygnalizacją świetlną przy ul. Świdnickiej i w formie małego ronda przy ul. Piastowskiej”*;
- 5) uwaga dotycząca ustaleń tekstu obowiązującej uchwały z 2005 r. w § 17 pkt 7 polegająca na zmianie zapisu o wymaganym wprowadzaniu pnączy i zieleni na elewacje zabudowy na zapis o dopuszczeniu zieleni na elewacji;

– złożone przez:

Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. ul. Szybka 6-10, 50-421 Wrocław

UZASADNIENIE

1. Uwaga dotycząca ustaleń na rysunku zmiany planu w zakresie ograniczenia podwójnych szpalerów zieleni przy granicy terenu B2U z 4KP i 6KP.

Uwaga nie zostaje uwzględniona. Proponowane ograniczenie zieleni wymaganej, o szerokości dwóch szpalerów do pojedynczego szpalera, nie pozwala na skuteczną izolację w zakresie uciążliwości planowanego parkingu dla WOH od strony zabudowy mieszkaniowej. Ponadto wymagane szpalery zieleni nie są kolizyjne z koncepcją zagospodarowania proponowaną przez Inwestora. Przy granicy działki wymagana zielen została wyznaczona w całości w obszarze poza możliwą lokalizacją miejsc parkingowych, czyli w pasie 16 m od granicy działki zabudowy mieszkaniowej, co nie ogranicza możliwości prawidłowego i efektywnego zagospodarowania miejsc parkingowych.

2. Uwaga dotycząca ustaleń na rysunku zmiany planu w zakresie usunięcia wymaganej zieleni w części parkingu.

Uwaga nie zostaje uwzględniona. W celu zaplanowania głównego dojścia od strony osiedla do obiektu handlu, w obszarze parkingu należy projektować aleję z wyznaczonym chodnikiem, z podwójnym szpalerem zieleni – jako czytelne publiczne dojścia piesze w wyznaczonym obszarze obsługującym – oznaczone na rysunku zmiany planu.

3. Uwaga dotycząca ustaleń tekstu projektu uchwały w § 1 ust. 1 pkt 1 polegająca na uzupełnieniu w celach planu zapisu o dopuszczeniu w obszarze B2U całkowitej wymiany zabudowy.

Uwaga nie zostaje uwzględniona. Zgłoszony uwagą wniosek jest bezprzedmiotowy, ponieważ w obszarze B2U wg rys. zmiany planu brak jest istniejącej zabudowy, do której odnosi się proponowany w uwadze zapis. Wnioskowany zapis jako nielogiczny nie ma również znaczenia prawnego i nie może być uwzględniony. Tym niemniej całkowita wymiana zabudowy w obszarze B2U ma faktycznie miejsce i nie jest sprzeczna z ustaleniami zmiany MPZP.

4. Uwaga dotycząca ustaleń tekstu projektu uchwały w § 1 ust. 1 pkt 4 polegająca na wykreśleniu zapisu: *„oraz modernizacji skrzyżowania z ul. Świdnicką i ul. Piastowską, realizowanych przez inwestora. Ustala się modernizację skrzyżowań: z proponowaną sygnalizacją świetlną przy ul. Świdnickiej i w formie małego ronda przy ul. Piastowskiej.”*

Uwaga nie zostaje uwzględniona. Wnioskowana w uwadze zmiana treści ustaleń wykracza poza obszar zmiany planu określony uchwałą o przystąpieniu, czyli nie dotyczy terenu B2U, a jej uwzględnienie w prowadzonej procedurze zmiany planu jest niedopuszczalne i niezgodne z prawem.

5. Uwaga dotycząca ustaleń tekstu obowiązującej uchwały z 2005 r. w § 17 pkt 7, polegająca na zmianie zapisu zamiast wymaganego wprowadzania pnączy i zieleni na elewacje zabudowy na dopuszczenie zieleni.

Uwaga nie zostaje uwzględniona. Ustalenia w § 17 obowiązującej uchwały dotyczą zasad ochrony środowiska w obszarze całości planu oraz w celu poprawy jakości środowiska przyrodniczego ustala się w pkt 7: *„zagospodarowanie terenu zielenią, szczególnie przy miejscach postojowych oraz poprzez wprowadzanie pnączy na elewacje zabudowy istniejącej i uzupełniającej”*. Wnioskowana zmiana zapisu

prowadzi do całkowitej nieskuteczności prawnej zapisu, czyli proponowany zapis przestaje być ustaleniem planu miejscowego w zakresie wymaganego zagospodarowania. Uwaga nie kwestionuje potrzeby wprowadzania zieleni przy zagospodarowaniu terenu, jednak proponowana korekta zapisu jest niepoprawna z uwagi na cel i sens ustalenia planu, a więc nie może być uwzględniona. Ponadto zasada projektowania zieleni przy miejscach parkingowych oraz na elewacjach zabudowy stanowi istotny element ładu przestrzennego dla obszaru **rozwoju usług centrum śródmiejskiego**, o którym mowa w § 15 ust. 2 pkt 4 obowiązującej uchwały.

**Załącznik nr 3 do uchwały nr XLIX/
/301/09 Rady Miejskiej Dzierżoniowa
z dnia 29 października 2009 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W ZMIANIE PLANU 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. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) rozstrzyga się, co następuje:

W projekcie zmiany planu nie ustalono inwestycji z zakresu infrastruktury, które należą do zadań własnych gminy.

Uzasadnienie

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:

– komunikacja

Projekt zmiany planu nie dotyczy ustalonej ulicy 3 KDL, łączącej ul. Świdnicką i Piastowską – jako ulicy miejskiej, o parametrach drogi lokalnej. W ustaleniach Studium określa się ulicę jako oś koncentracji usług centrotwórczych. Realizacja i finansowanie ulicy 3 KDL o określonych parametrach technicznych, wraz z włączeniem do ulic Świdnickiej i Piastowskiej, pozostaje bez zmiany w § 25 ust. 6 ustaleń planu jako warunek możliwości realizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego lub innego obiektu znacząco wpływającego na ruch samochodowy, zgodnie z ustawą o drogach publicznych. Ustalenie realizuje zapis art. 16 ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115, z późn. zm.) stanowiący, iż budowa lub przebudowa drogi publicznej w wyżej określonym wypadku należy do inwestora obiektu i jest realizowana na jego koszt. Do czasu przystąpienia do realizacji wielkoprzestrzennego obiektu handlowego, bądź innej inwestycji znaczącej dla wzrostu natężenia ruchu drogowego, dopuszcza się funkcjonowanie 3KDL jako ulicy wewnętrznej, dostępnej publicznie w liniach ustalonych na rysunku planu i parametrach dostosowanych do potrzeb i bezpieczeństwa ruchu.

– uzbrojenie

Obszar planu jest w pełni uzbrojony i nie wymaga inwestycji gminnych w zakresie realizacji nowych elementów infrastruktury. Nowe inwestycje w obszarze planu wymagają wykonania przyłączy na koszt inwestorów, na warunkach technicznych określonych przez właścicieli sieci. W przypadku inwestycji nowej ulicy miejskiej 3 KDL przewiduje się realizację sieci uzbrojenia podziemnego w zakresie kanalizacji deszczowej i oświetlenia ulicznego – związanych z realizacją drogi. Ulica wraz z infrastrukturą, wg § 25 ust. 6 projektu planu i zgodnie z art. 16 ww. ustawy o drogach publicznych, będzie realizowana jako warunek budowy i na koszt inwestora obiektu, który znacząco wpływa na wzrost natężenia ruchu (w tym WOH). Ulica po zrealizowaniu może być przejęta przez miasto jako droga publiczna na podstawie odrębnej uchwały Rady Miejskiej Dzierżoniowa i na określonych w niej zasadach.