



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 25 stycznia 2012 r.

Poz. 347

UCHWAŁA NR XII/76/11 RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA

z dnia 29 sierpnia 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego ulicami: Daszyńskiego, Piłsudskiego i Rzeźniczą w Dzierżoniewie

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 ze zmianami) oraz art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr LX/353/10 Rady Miejskiej Dzierżoniewa z dnia 31 maja 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego ulicami: Daszyńskiego, Piłsudskiego i Rzeźniczą w Dzierżoniewie uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przedmiot planu

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zespołu miast Dzierżoniew, Bielawa, Pieszyce” przyjętego uchwałą nr IV/34/11 Rady Miejskiej Dzierżoniewa z dnia 31 stycznia 2011 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru kwartału wyznaczonego ulicami: Daszyńskiego, Piłsudskiego i Rzeźniczą w granicach określonych na rysunku planu, o powierzchni opracowania ok. 1,96 ha, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały są:

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

§ 2. Celem miejscowego planu jest, w szczególności ustalenie zasad ładu przestrzennego dla rozwoju zabudowy w kwartale śródmiejskiej zabudowy o wysokich wartościach kulturowych.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są wyznaczone linią rozgraniczającą:

- 1) tereny komunikacji,
- 2) tereny zabudowy usługowej,
- 3) tereny zabudowy mieszkalno-usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowanie terenu poprzez:

- 1) ustalenia ogólne obowiązujące w obszarze planu, w tym:
 - a) zasady podziału terenu i wyodrębniania działek,
 - b) zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy,
 - c) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego,
 - f) zasady realizacji infrastruktury technicznej,
 - g) zasady realizacji komunikacji,
 - h) zasady tymczasowego zagospodarowania;
- 2) ustalenie szczegółowe dla poszczególnych terenów uwzględniające:
 - a) przeznaczenia,
 - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy,
 - c) stawki procentowe dla określenia opłat od wzrostu wartości nieruchomości;
- 3) ustalenia graficzne określone na rysunku planu, na mapie w skali 1:1000.

3. W obszarze planu, o którym mowa w § 1 ust. 1, nie występują elementy wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy – PZ, obliczany według wzoru: $PZ = P/T$, przy oznaczeniach:
 - a) P – powierzchnia zabudowy pierwszej kondygnacji nadziemnej w obrysie ścian zewnętrznych, łącznie z podcieniami i przejazdem pod budynkiem,
 - b) T – powierzchnia działki lub terenu, którego dotyczy wskaźnik.
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy – IZ, obliczany według wzoru: $IZ = P_o/T$, przy oznaczeniach:
 - a) P_o – powierzchnia ogólna zabudowy kondygnacji nadziemnych w obrysie ścian zewnętrznych,
 - b) T – powierzchnia działki lub terenu, którego dotyczy wskaźnik.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

Zasady podziału terenu i wyodrębniania działek

§ 4. 1. Ustala się linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i zagospodarowaniu.

2. Ustala się zasadę utrzymania istniejących działek dla obiektów oznaczonych na rysunku planu jako zabudowa do adaptacji i zabudowa o wartościach kulturowych, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Działki budowlane wg ust. 2 stanowią podstawę dla właściwego zagospodarowania i użytkowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Dopuszcza się korektę granic sąsiednich działek budowlanych w terenie dla zabudowy w przypadku utrzymania zasad kształtowania zabudowy określonych niniejszą uchwałą.

5. Zabrania się wyznaczania odrębnych działek dla indywidualnych garaży i zespołów takich garaży w związku z § 9.

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy

§ 5. 1. Na granicy terenów publicznych i działek zabudowy przy ulicach Daszyńskiego i Piłsudskiego ustala się zieleń w formie przedogródków oraz dojścia piesze z dojazdem bez ogrodzeń na granicy działki przy ulicy w pasie terenu pomiędzy chodnikiem a zabudową lub linią zabudowy.

2. Dla ogrodzeń na granicy działek budowlanych ustala się wysokość do 1,5 m, materiały tradycyjne i z zastosowaniem lokalnej tradycji budowlanej, z dopuszczeniem siatki z prętów zgrzewanych.

3. Dla obszaru planu ustala się zakaz stosowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, pełnych lub ażurowych.

4. Dla obszarów planu 3MU i 4MU ustala się zakaz lokalizowania w terenie tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem związanych z usługami i umieszczanych na obiekcie, z zastrzeżeniem § 9.

§ 6. 1. Ustala się następujące znaczenie ustaleń linii i warunków zabudowy na działce budowlanej:

- 1) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznacza dla frontu działki maksymalny zasięg zabudowy nadziemnej – oznaczony na rysunku planu;

- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – IZ, obliczany według wzoru: $IZ = P_o/T$, przy oznaczeniach:
 - a) P_o – powierzchnia ogólna zabudowy kondygnacji nadziemnych w obrysie ścian zewnętrznych,
 - b) T – powierzchnia działki lub terenu, którego dotyczy wskaźnik.
2. Budynki oznaczone na rysunku planu jako zabudowa do adaptacji mogą podlegać rozbudowie, przebudowie lub modernizacji na wyznaczonej w planie działce, o której mowa w 4, zgodnie z zasadami kształtowania ładu przestrzennego wg § 7.
3. Budynki oznaczone jako zabudowa o wartościach kulturowych, należy użytkować zgodnie z ustaleniami wg § 7 i 9.
4. Budynki oznaczone na rysunku planu, jako zabudowa kolizyjna przestrzennie, docelowo wymagają usunięcia.
5. Budynki inne niż wymienione w ust. 2 i 3 mogą być użytkowane zgodnie z ustaleniami § 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Ustala się ochronę układu urbanistycznego kwartału śródmiejskiego z zabudową typu willi miejskiej przy ulicach Daszyńskiego i Piłsudskiego, o wartościach kulturowych i historycznych, z zielenią urządzoną na działkach.

2. Dla zabudowy obowiązuje zasada utrzymania skali i charakteru oraz lokalnej tradycji architektury miasta Dzierżoniowa, a w szczególności poprzez harmonijne nawiązanie do zabudowy willowej w zieleni, o określonych gabarytach, ze stromymi dachami kopertowymi o ustalonym nachyleniu i pokryciu, wg ustaleń szczegółowych § 15 i 16, z zastrzeżeniem § 9.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. W celu ochrony i poprawy jakości środowiska ustala się zasadę pełnego przyłączenia do mediów, w tym w zakresie gospodarki wodno-ściekowej – wg § 10.

2. W celu ochrony powietrza ustala się wykorzystanie gazu, oleju, energii elektrycznej do celów grzewczych oraz ustala się, przy remontach obiektów stosowanie urządzeń grzewczych, w tym dla paliw stałych, o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

3. Dopuszcza się lokale użytkowe jako usługi wbudowane, wyłącznie nieszkodliwe dla środowiska, w tym nie stwarzające zagrożeń i uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej, poziom hałasu związany z realizacją funkcji i dojazdów nie może przekraczać dopuszczalnego dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych wg przepisów Prawa ochrony środowiska.

4. Dla terenów zabudowy ustala się wymagany procent powierzchni terenu biologicznie czynnego, w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego poprzez utrzymanie i realizację zieleni – wg § 15 i 16.

5. Ustala się utrzymanie wartości krajobrazu kulturowego istniejącego zespołu zabudowy typu willi miejskiej z zielenią przy ul. Daszyńskiego, z zakazem dla obszaru planu lokalizacji urządzeń reklamowych nie związanych z usługami na terenie.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 9. 1. Plan obejmuje zespół urbanistyczny – kwartał zabudowy śródmiejskiej, w części z architekturą o charakterze willi miejskiej na działce z zielenią, o wartościach kulturowych i historycznych z przełomu XIX i XX wieku, dla którego ustala się ochronę zabytków w obszarach, oznaczonych na rys. planu - 3MU i 4MU.

2. Ochronie podlegają budynki na działkach z zielenią:

- 1) domy mieszkalne przy ul. Daszyńskiego nr 16, 18, 20, 22;
- 2) dom mieszkalny przy ul. Piłsudskiego nr 15 – figurujące w wykazie zabytków nieruchomości miasta Dzierżoniowa.

3. Ochronie i rewitalizacji podlegają budynki, o których mowa w ust. 2, w zakresie zachowania charakteru, a w szczególności:

- 1) gabarytów, formy i bryły z dachem, z elementami otworów architektonicznych w elewacjach frontowych oraz schodów wejściowych;
- 2) materiałów elewacji i pokrycia dachu;
- 3) stolarki okiennej i drzwi, w elewacjach frontowych z lukarnami w dachu, w zakresie formy i podziałów.

4. Ustala się dla budynków wymienionych w ust. 2 zakaz instalowania na elewacjach i dachach urządzeń technicznych i reklamowych, w szczególności zakaz dotyczy montażu indywidualnych anten satelitarnych i urządzeń na elewacjach frontowych i eksponowanych od ulic.

5. Zakaz, o którym mowa w ust. 4, nie dotyczy szyldów związanych z lokalizacją funkcji usług w obiektach, z zastrzeżeniem ust. 8.

6. Dla obszaru ochrony, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz realizacji obiektów gospodarczych, a istniejące jako kolizyjne przestrzenie docelowo należy usunąć.

7. Termomodernizacja lub remont elewacji budynków wymienionych w ust. 3, wymaga całościowego wykonania w zakresie obiektu, z zastrzeżeniem ust. 8.

8. Wszelkie zamierzenia, działania remontowe i inwestycyjne dotyczące obiektów zabytkowych wymienionych w ust. 1 wymagają uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków, w zakresie ochrony określonym niniejszą uchwałą.
(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N2.4131.744.2011.PK1-2 z dnia 14 stycznia 2012 r. na § 9 ust. 8)

9. Podczas robót budowlanych i prac ziemnych w obszarze planu, w przypadku natrafienia na przedmiot posiadający cechy zabytku wg art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, należy:

- 1) wstrzymać roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć przy dostępnych środkach ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o znalezisku właściwy urząd wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe – Burmistrza Dzierżoniowa.

Zasady realizacji infrastruktury technicznej

§ 10. 1. Uzbrojenie terenu należy realizować poprzez utrzymanie i modernizację istniejących oraz rozbudowę sieci w zależności od potrzeb, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach szczególnych i zgodnie z wytycznymi dysponentów sieci w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków;
- 2) dostaw energii elektrycznej;
- 3) dostaw gazu;
- 4) dostępu do usług telekomunikacyjnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zasilanie z sieci miejskiej.

3. W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwienia ścieków komunalnych ustala się utrzymanie systemu kanalizacji.

4. W zakresie dostaw energii zasilanie ustala się z istniejącej stacji transformatorowej, z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy.

5. W zakresie dostaw gazu ustala się z istniejących sieci, z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy, w szczególności w zakresie przyłączenia do celów grzewczych.

6. W zakresie dostępu do usług telekomunikacyjnych ustala się modernizację i rozbudowę systemu łączności, w tym z wykorzystaniem kanalizacji teletechnicznej.

7. Ustala się wymóg realizacji gospodarki odpadami z ich segregacją przed odbiorem, zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym systemem unieszkodliwiania odpadów.

Zasady realizacji komunikacji

§ 11. 1. Obsługę komunikacyjną terenu należy realizować poprzez ulice publiczne oraz istniejące dojazdy.

2. Należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości dostosowanej do potrzeb i realizować na terenie inwestora, w części przy ulicach przyległych oraz na terenie KPs, wg ustaleń szczegółowych.

3. Ustala się lokalizację w ulicach podziemnej infrastruktury technicznej z zachowaniem i rewitalizacją istniejącej zieleni przyulicznej, w tym szpalerów drzew i żywopłotów.

Zasady tymczasowego zagospodarowania

§ 12. Do czasu realizacji ustaleń dla terenów przeznaczonych dla zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu sprzecznego z ustalonym przeznaczeniem niniejszą uchwałą.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

Tereny przeznaczenia, warunki zabudowy i zagospodarowania

§ 13. 1. W obszarze planu ustala się kategorie przeznaczenia:

- 1) teren alei publicznej z parkowaniem – KPs;
- 2) teren zabudowy usługowej – U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej – MU.

2. Ustala się szpaler drzew jako elementy zagospodarowania terenu, oznaczone na rysunku planu.

3. Ustala się stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy, w wysokości 30% dla terenów zabudowy U, 15% dla MU oraz dla pozostałych 0%.

§ 14. 1. Wyznacza się teren alei publicznej z parkowaniem, oznaczony na rysunku planu – KPs.

2. Ustala się aleję pieszą ze szpalerem drzew i miejscami do parkowania, z dojazdami do zaplecza działek z zabudową usługową – jako ulicę wewnętrzną.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu 1U i 2U.

2. Dla terenu U, o którym mowa w ust. 1, ustala się funkcję usług ogólnomiejskich w zakresie użyteczności publicznej, w tym małe centra usługowo-handlowe z zastrzeżeniem § 8 ust. 3, oraz z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jako uzupełniającej.

3. Ustala się podstawowy typ zabudowy śródmiejskiej w zwartej pierzei przy ul. Rzeźniczej oraz typ zabudowy wolnostojącej willi miejskiej z zielenią w pierzei przy ul. Piłsudskiego i Daszyńskiego, z zachowaniem zasad ładu przestrzennego wg § 7.

4. Dla terenu U ustala się następujące parametry oraz wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych i do 9 m oraz wysokość w przypadku kalenicy stromego dachu do 12 m;
- 2) dachy indywidualnie kształtowane, w tym płaskie lub wielospadowe;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki: $PZ = 0,7$;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: $IZ = 1,4$;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego 15% powierzchni działki, w tym: żywopłoty przy miejscach parkingowych oraz szpalery zieleni wg rys. planu;
- 6) należy zapewnić miejsca parkingowe w terenie na zapleczu działki lub w garażu podziemnym, zależnie od potrzeb wg ust. 6.

5. Dla terenu U ustala się zakaz realizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², gospodarczych i magazynowych, z dopuszczeniem garaży podziemnych.

6. Dla usług określa się minimalny wskaźnik ilości miejsc parkingowych: 15 na 100 osób zatrudnionych lub użytkowników albo 20 na 1000 m² powierzchni sprzedaży.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczone na rysunku planu 3MU, 4MU i 5MU.

2. Dla terenu MU, o którym mowa w ust. 1, ustala się funkcję mieszkaniową, z dopuszczeniem usług wbudowanych, jako lokali użytkowych lub wyłącznie usług, w tym z zakresu użyteczności publicznej, z zastrzeżeniem § 8 ust. 3.

3. Ustala się podstawowy typ zabudowy wolnostojącej willi miejskiej, na działkach z zielenią, z dopuszczeniem istniejącej zabudowy dla 5MU.

4. Dla terenu MU ustala się następujące parametry oraz wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania, z zastrzeżeniem ust. 3:

- 1) wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji w dachu, wysokość do kalenicy dachu do 12 m;
- 2) dachy strome symetryczne, dwuspadowe lub kopertowe, o stałym nachyleniu ok. 45°;
- 3) pokrycie dachówką o kolorystyce naturalnej ceramiki, z utrzymaniem jednolitego pokrycia dla zabudowy na działce;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki: $PZ = 0,4$;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: $IZ = 1,0$;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego 25% powierzchni działki, w tym zieleń przedogródków, wg ust. 7 i rys. planu;

7) należy zapewnić na zapleczu działki minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie, a dla usług zależnie od potrzeb wg ust. 8.

5. Ustala się zakaz przebudowy i nadbudowy obiektów o wartościach kulturowych, oznaczonych na rysunku planu, w związku z § 9.

6. Dla terenu MU ustala się zakaz realizacji obiektów gospodarczych, z dopuszczeniem garaży na zapleczu działki.

7. Ustala się zagospodarowanie zielenią, w tym przy miejscach postojowych z nawierzchnią utwardzoną, z zachowaniem zieleni urządzonej żywoplotów przy ulicy, z dopuszczeniem ogrodzenia wg § 5.

8. Dla usług określa się minimalny wskaźnik ilości miejsc parkingowych: 15 miejsc na 100 osób za-

trudnionych i użytkowników lub 15 miejsc na 1000 m² powierzchni sprzedaży.

Rozdział 4

Postanowienia końcowe

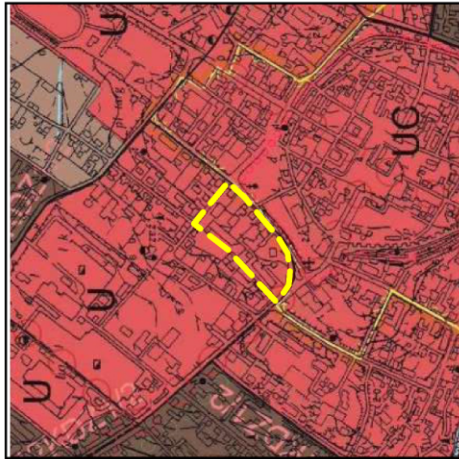
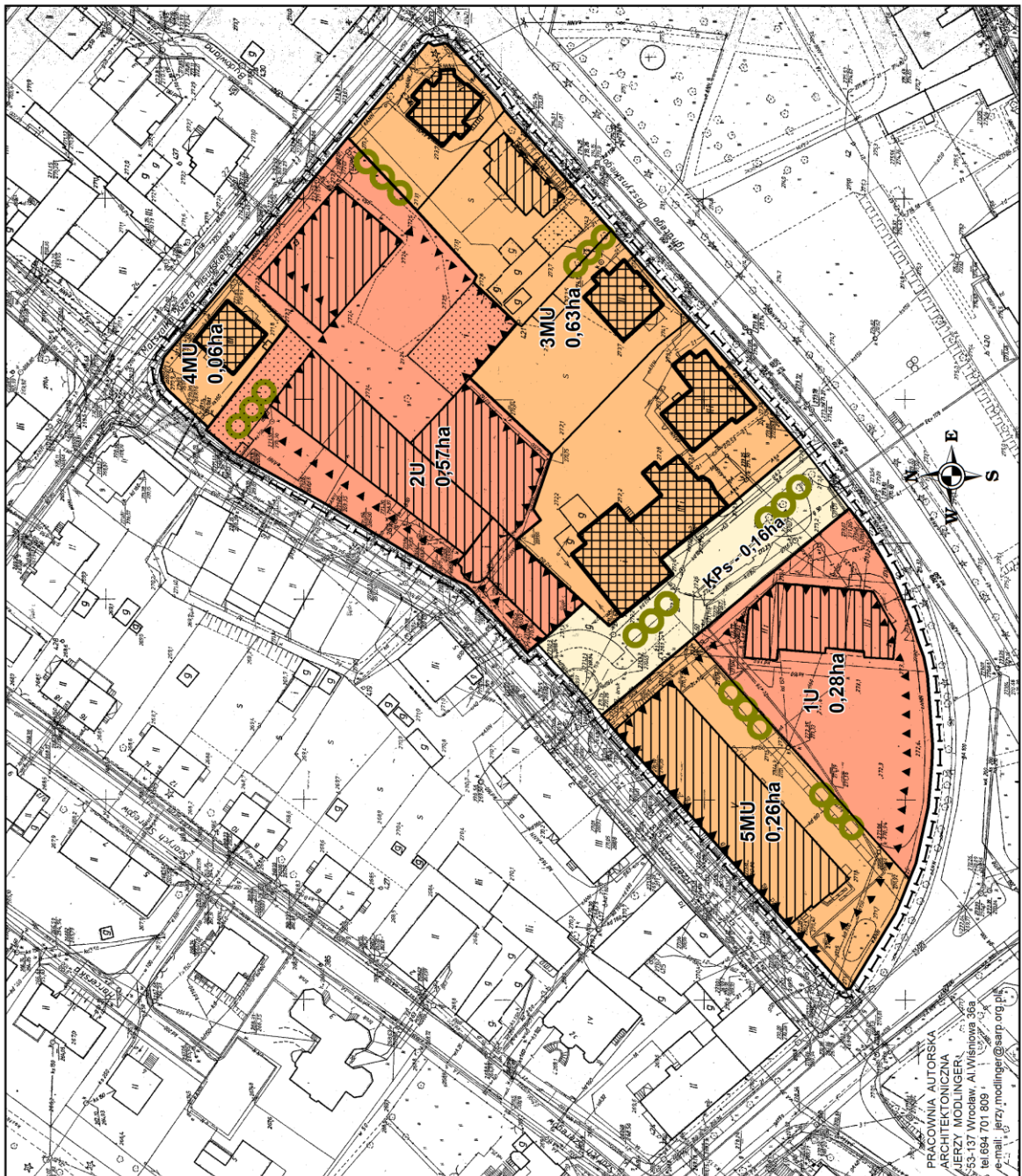
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dzierżoniowa.

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

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej:
Andrzej Darakiewicz

Załącznik nr 1 do uchwały nr XII/76/11 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 29 sierpnia 2011 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 obszaru ograniczonego ulicami: Daszyńskiego, Piłsudskiego i Rzeźniczą w Dzierżoniowie



WRYŚ
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA MIASTA DZIERŻONIÓW
 uchwała Nr IV/34/11 Rady Miejskiej Dzierżoniowa
 z 31 stycznia 2011r. z oznaczoną granicą planu
 skala 1: 10 000

OZNACZENIA

| | |
|--|-------------------------------------|
| | granica planu |
| | linia rozgraniczająca |
| | działki / podziały |
| | linia zabudowy nieprzekraczalna |
| | teren zabudowy usługowej |
| | teren zabud. mieszkaniowo-usługowej |
| | teren alei publicznej z parkowaniem |
| | szpaler drzew |
| | zabudowa o wartościach kulturowych |
| | zabudowa do adaptacji |
| | zabudowa kolizyjna przestrzennie |

RYСУNEK PLANU
 skala 1: 1000



Załącznik nr 2 do uchwały nr XII/76/11 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 29 sierpnia 2011 r.

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

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

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego ulicami: Daszyńskiego, Piłsudskiego i Rzeźniczą w Dzierżoniowie, nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, ponieważ dotychczasowe uzbrojenie terenu jest wystarczające.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XII/76/11 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 29 sierpnia 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu 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 ze zmianami), rozstrzyga się, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego ulicami: Daszyńskiego, Piłsudskiego i Rzeźniczą w Dzierżoniowie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 26 kwietnia do 20 maja 2011 r., w ustalonym nieprzekraczalnym terminie składania uwag do dnia 3 czerwca wpłynęło 5 pism z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych. Burmistrz Dzierżoniowa zarządzeniem nr 324/2011 z dnia 22 czerwca 2011 r. rozpatrzył powyższe uwagi.

Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych:

Uwagi – pismo 2

Prezes reprezentujący firmę Unirol Sp. z o.o. jako współwłaściciela nieruchomości przy ul. Daszyńskiego 16 – położonej w obszarze 3MU, wnosi uwagę do zapisu § 5 ust. 4 projektu uchwały w zakresie zakazu lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych na terenie, z wyjątkiem związanych z usługami na działce i umieszczonych na obiekcie.

Nie uwzględnia się uwag - z uzasadnieniem: Kwestionowane ustalenie zapisu § 5 projektu uchwały dotyczy zakresu ustaleń obligatoryjnych ustawowo, określonych w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej. Dodatkowo ze względu na konieczność ochrony dziedzictwa kulturowego, dla obszarów planu 3MU i 4MU ustalony został zakaz lokalizowania w terenie tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem związanych z usługami na działce i umieszczonych na obiekcie. Zapis ten dotyczy również ekranów świetlnych, których oddziaływanie na krajobraz miejski jest szczególnie intensywne i nie może być uznane za obojętne dla ochrony krajobrazu kulturowego. Ograniczenia w lokalizacji dotyczą wyłącznie terenu działek i obiektów uznanych za zabytkowe wg § 9 projektu uchwały. Kwestionowane ustalenia projektu było przedmiotem uzgodnienia w zakresie zasad ochrony z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Uwagi – pismo 4

Współwłaściciele nieruchomości przy ul. Daszyńskiego 16 – położonej w obszarze 3MU, kwestionują zapis § 9 ust. 4 projektu uchwały w zakresie ustalenia zakazu instalowania urządzeń technicznych, co uniemożliwia ewentualne instalowanie kolektorów słonecznych dla pozyskiwania energii do celów grzewczych.

Nie uwzględnia się uwag – z uzasadnieniem: Kwestionowany zapis § 9 ust. 4 dotyczy zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i stanowi szczegółowy przepis ogólnych zasad ochrony zabytków. Nowoczesne rozwiązania techniczne w zakresie energii odnawialnej i wpływające na ochronę środowiska (np. baterie słoneczne) nie mogą być stosowane w przypadku kolizji z wartościami historycznymi i krajobrazem kulturowym. Ekspozowanie urządzeń technicznych na elewacji lub połaci dachu obiektu zabytkowego stanowi kolizję z przedmiotem i celem ochrony określonym w § 9. Kwestionowane ustalenia projektu było przedmiotem uzgodnienia w zakresie zasad ochrony z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Uwagi – pismo 5

Właściciel nieruchomości przy ul. Piłsudskiego 13 - w obszarze 2U, kwestionuje ustalenia na rysunku planu w zakresie nieprzekraczalnej linii frontu zabudowy przy ulicy w odległości 10 m od granicy sąsiedniej posesji przy ul. Daszyńskiego 16. Równocześnie wnosi o ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na granicy działki ww. sąsiedniej posesji oraz ustalenie możliwości zaprojektowania frontu zabudowy o długości 40 m.

Nie uwzględnia się uwag - z uzasadnieniem: Dla posesji przy ul. Piłsudskiego 13 projekt planu określa obszar możliwej lokalizacji nowej zabudowy o powierzchni blisko sześciokrotnie większej od obecnie funkcjonującego pawilonu handlowego. Możliwość uzyskania tak znacznie wyższej intensywności zagospodarowania działki musi spełniać inne rygory w zakresie koniecznego utrzymania zasad ładu przestrzennego określonych w projekcie. Podstawowa zasada w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla ulicy Piłsudskiego dotyczy kształtowania zabudowy w pierzei ulicy jako wolnostojącej, dostosowanej do istniejącej zabudowy typu historycznej willi miejskiej o wartościach kulturowych. Ta zasada wyklucza możliwość ustalenia zabudowy na granicy sąsiedniej działki budowlanej oraz wyznaczenia szerokości frontu elewacji o długości 40 m na działce o szerokości ok. 44,5 m przy ulicy. Należy zauważyć, iż dla 2/3 głębokości zabudowy zaplecza działki linia zabudowy sięga granicy działek sąsiednich, a szerokość zabudowy wynosi 40 m. Jedynie przy ulicy długość elewacji frontowej obiektu, zgodnie z ustalonymi zasadami, nie może przekraczać 24 m.