



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 16 lutego 2015 r.

Poz. 584

UCHWAŁA NR 15/IV/2015 RADY MIASTA PIECHOWICE

z dnia 29 stycznia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Piechowice w zakresie jednostki strukturalnej Piechowice – obszar planistyczny „C”

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zmianami), art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2013r., poz. 594 ze zmianami) oraz na podstawie uchwały Nr 203/XXXIII/2008 Rady Miejskiej w Piechowicach z dnia 10 grudnia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Piechowice w zakresie jednostki strukturalnej Piechowice – obszar planistyczny „C”, z późniejszą zmianą wprowadzoną uchwałą Nr 247/XLIX/2014 Rady Miasta Piechowice z dnia 24 kwietnia 2014r. po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piechowice uchwalonego uchwałą Nr 990/XV/99 Rady Miasta Piechowice z dnia 30 listopada 1999r. z późn. zmianami Rada Miasta Piechowice uchwala, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Piechowice w zakresie jednostki strukturalnej Piechowice – obszar planistyczny „C”.

2. Plan obejmuje obszar w granicach działek nr 336/1; 337; 338; 339; 469 oraz części działek nr 470/1 i 470/2 położonych w obrębie 0008 miasta Piechowice.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

5. Załącznik nr 2 nie stanowi ustaleń planu.

§ 2. 1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
- 2) tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) uwarunkowania wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem miejscowym innego niż ustalony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Piechowice w zakresie jednostki strukturalnej Piechowice – obszar planistyczny „C”;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu -należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu i zajmować nie mniej niż 60% jego powierzchni. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego funkcji podstawowej w tym infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne oraz zieleń;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może zajmować część terenu stanowiącą nie więcej niż 40% jego powierzchni;
- 5) terenie zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod lokalizację następujących funkcji:
 - a) administracji i zarządzania;
 - b) działalności biurowej;
 - c) ubezpieczeń i finansów;
 - d) poczty, telekomunikacji i usług kurierskich;
 - e) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej nie przekraczającej 2000 m²;
 - f) gastronomii;
 - g) oświaty i szkolnictwa;
 - h) kultury i rozrywki;
 - i) ochrony zdrowia i opieki społecznej;

- j) rzemiosła;
- 6) zabudowie przeznaczenia podstawowego – należy przez to rozumieć budynki mieszczące obligatoryjnie funkcje stanowiące podstawowe lub uzupełniające przeznaczenie terenu oraz opcjonalnie garaże;
- 7) zabudowie towarzyszącej – należy przez to rozumieć samodzielne budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze oraz altany ogrodowe;
- 8) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat;

§ 4. 1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów – wyrażone symbolami literowymi i numerami;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE:

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych;
- 2) wprowadza się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodną z ustaleniami zawartymi w poniższej tabeli 1:

Tabela 1:

symbol terenu	kategoria akustyczna terenu
1.MN,UT; 2.MN,UT	tereny mieszkaniowo - usługowe
tereny pozostałe	tereny nie podlegają ochronie akustycznej

- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11;
- 4) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 5) ze względu na występowanie naturalnych pierwiastków promieniotwórczych w podłożu skalnym, w budynkach mieszkalnych należy stosować rozwiązania techniczne eliminujące ryzyko ponadnormatywnych natężeń promieniowania;
- 6) ustala się zasady ochrony krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 i §11.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) obszar objęty planem usytuowany jest w granicach następujących stref ochrony konserwatorskiej wpisanych do ewidencji zabytków:
 - a) strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Piechowic – strefa obejmuje cały obszar objęty planem;
 - b) strefy „OW” obserwacji archeologicznej – granicę strefy określa rysunek planu;
- 2) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 1 lit. a ustala się:
 - a) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 11;
 - b) stosowanie pokryć dachów w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym;
 - c) stosowanie w wykończeniu elewacji: tynków, okładzin drewnianych w formie deskowań, okładzin kamiennych i ceramicznych oraz szkła;

- d) stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji z wykluczeniem barw podstawowych oraz odblaskowych;
- e) zakaz lokalizacji zabudowy towarzyszącej blaszanej;
- f) stosowanie ogrodzeń frontowych - ażurowych z przęsłami z metalu lub drewna o następujących parametrach:
- minimalna powierzchnia prześwitów – 40%;
 - maksymalna wysokość 1,50 m;
- 3) obszar usytuowany w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej uznaje się za teren, na którym znajdują się zabytki archeologiczne i wymaga postępowania ustalonego dla takich terenów w przepisach odrębnych;
- 4) w granicach obszaru objętego planem znajduje się stanowisko archeologiczne nr AZP 29, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekty, co do których istnieje podejrzenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi, należy stosować przepisy odrębne.

§ 7. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem stanowi teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 4. KD/D;
- 2) w obszarze przestrzeni publicznej ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo - handlowych;
 - c) obiekty małej architektury, zieleni oraz urządzenia techniczne należy lokalizować z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz wymagań przepisów odrębnych;

§ 8. Wprowadza się ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z poniższą tabelą 2:

Tabela 2:

Lp.	Forma ochrony prawnej	Granice obszarów podlegających ochronie oraz sposób zagospodarowania
1.	strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Piechowic wpisana do wojewódzkiej ewidencji zabytków	Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach strefy. Ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami zawartymi w § 6 oraz § 11 przy respektowaniu wymogów przepisów odrębnych.
2.	strefa „OW” obserwacji archeologicznej wpisana do wojewódzkiej ewidencji zabytków	Granice strefy określa rysunek planu. Ustala się postępowanie zgodne z ustaleniami zawartymi w § 6 przy respektowaniu wymogów przepisów odrębnych.
3.	stanowisko archeologiczne nr AZP 29	Położenie stanowiska określa rysunek planu. Ustala się postępowanie zgodne z ustaleniami zawartymi w § 6 przy respektowaniu wymogów przepisów odrębnych.

§ 9. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) na terenie 1.MN,U – 750 m²;
 b) na terenie 2.MN,U – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 20,00 m;
 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 60°–120°.

§ 10. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w granicach terenu oznaczonego symbolem 3.ZL ustala się zakaz zabudowy;
 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy zagospodarowania dopuszczonego w lasach zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustala się następujące wymagania w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, określone w poniższych tabelach 3 do 6:

Tabela 3 – ustalenia dla terenów 1.MN,UT i 2.MN,UT:

1.	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie terenów: a) przeznaczenie podstawowe: - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; - tereny usług turystycznych; b) przeznaczenie uzupełniające – tereny zabudowy usługowej; 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) typ zabudowy – wolno stojąca; 2) wskaźnik intensywności zabudowy: a) na terenie 1.MN,UT: - minimum 0,05; - maksimum 0,30; b) na terenie 2.MN,UT: - minimum 0,01; - maksimum 0,15; 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: a) na terenie 1.MN,UT - maksimum 0,20; b) na terenie 2.MN,UT – maksimum 0,10; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%; 5) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków przeznaczenia podstawowego - 9,00 m; b) zabudowy towarzyszącej – 6,00 m; c) pozostałych obiektów budowlanych – 8,00 m; 6) geometria dachów - symetryczne o kącie nachylenia połaci zawartym w przedziale 35-45°; 7) szerokość elewacji minimum 6,00 m; maksimum 20,00 m; 8) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z położeniem określonym na rysunku planu, tj.;

	<p>a) na terenie 1.MN,UT w odległości 4,00 – 12,00 m od linii rozgraniczających;</p> <p>b) na terenie 2.MN,UT w odległości 4,00 – 20,00 m od linii rozgraniczających;</p> <p>9) szerokość dróg wewnętrznych minimum 6,00 m maksimum 12,00 m;</p> <p>10) dodatkowe nakazy; zakazy dopuszczenia i ograniczenia - dopuszcza się odstępstwo od geometrii dachów ustalonej w pkt 6:</p> <p>a) dla tarasów, werand, lukarn, wykuszy, werand i zadaszeń stref wejściowych;</p> <p>b) w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia minimalnego kąta nachylenia połąci do 25° lub zastosowania dachów odwróconych „zielonych”;</p> <p>11) ustalenia pkt. 2-4 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.</p>
--	--

Tabela 4 – ustalenia dla terenu 3.ZL:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	<p>1) przeznaczenie terenu - las;</p> <p>2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	<p>1) ustala się zakaz zabudowy;</p> <p>2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy zagospodarowania dopuszczonego w lasach zgodnie z przepisami odrębnymi;</p>

Tabela 5 – ustalenia dla terenu 4.KD/D:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	<p>1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej, klasy dojazdowej;</p> <p>2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	<p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodna z rysunkiem planu tj. 7,20 m do 13,30 m;</p> <p>2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w przepisach odrębnych;</p> <p>3) teren 4.KD/D jest przestrzenią publiczną. Obowiązują ustalenia § 7.</p>

Tabela 6 – ustalenia dla terenu 5.KDW:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	<p>1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej;</p> <p>2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.</p>
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	<p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodna z rysunkiem planu tj.:</p>

	a) na odcinku przyległym do terenów 1.MN,UT; 2.MN,UT; – 8,00 m; b) na odcinku przyległym do terenu 3.ZL – zgodny ze stanem istniejącym – 4,00 m; 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
--	---

§ 12. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w sposób zapewniający:

- 1) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, a w przypadku braku możliwości podłączenia z własnych studni;
- 2) gospodarkę ściekową opartą na gminnej sieci kanalizacyjnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych w przypadku braku możliwości podłączenia;
- 3) wyposażenie terenu w pozostałe media w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych;

2. Nowo realizowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek, o ile z warunków technicznych bądź lokalizacyjnych nie wynikają inne wymagania.

3. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW.

4. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

5. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 10 tab. 5 i 6.

6. Ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym.

7. Ustala się następujące wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania:

- 1) 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny;
- 2) miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług turystycznych oraz usług;

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

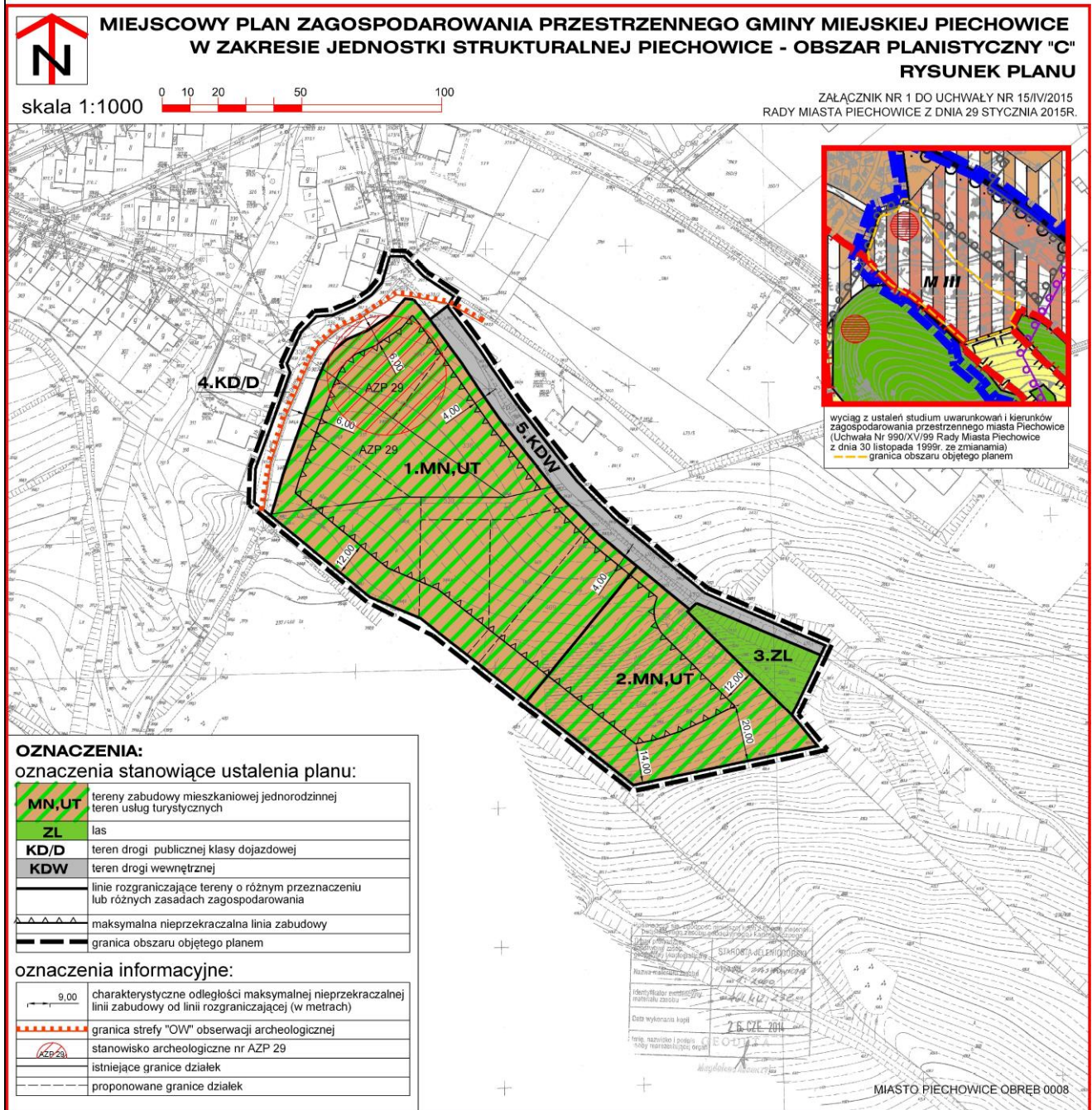
Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE:

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Piechowice.

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

Przewodniczący Rady Miasta Piechowice:
P. Zackiewicz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 15/IV/2015 Rady
Miasta Piechowice z dnia 29 stycznia 2015 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 15/IV/2015 Rady
Miasta Piechowice z dnia 29 stycznia 2015 r.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Piechowice w zakresie jednostki strukturalnej Piechowice – obszar planistyczny „C”, po stronie gminy miejskiej Piechowice nie wystąpią zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu.