



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 25 czerwca 2013 r.

Poz. 3882

UCHWAŁA NR 184/XXXVII/2013 RADY MIASTA PIECHOWICE

z dnia 25 kwietnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Piechowice – Południe w Piechowicach

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r., 647 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08. marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 142, poz.1591 z 2001r. ze zmianami) oraz na podstawie uchwały Nr 21/VI/2011 Rady Miasta Piechowice z dnia 03 marca 2011r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Piechowice – Południe w Piechowicach, po stwierdzeniu że nie naruszone zostały ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piechowice uchwalonego Nr 90/XV/99 Rady Miejskiej w Piechowicach z dnia 30 listopada 1999r. z późn. zmianami Rada Miasta Piechowice uchwala, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Piechowice – Południe w Piechowicach zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar położony w granicach działek: nr 273/33, nr 273/34, nr 273/35 nr 273/54, nr 273/55, nr 273/56, nr 273/57, nr 273/58, nr 273/59, nr 273/60, nr 273/62, nr 273/63, nr 273/64, nr 273/65, nr 276/66, nr 273/67, nr 273/68, nr 273/69, nr 273/77, nr 273/78, nr 273/79 położonych przy ulicy Bolesława Prusa.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono w załączniku graficznym, sporządzonym na mapie w skali 1:1000, stanowiącym integralną część 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 - ustalenia w tym zakresie zawiera § 9 i § 11, oraz rysunek planu,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – ustalenia w tym zakresie zawiera § 5,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – ustalenia w tym zakresie zawiera § 6,

- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów - ustalenia w tym zakresie zawiera § 9 oraz rysunek planu,
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – ustalenia w tym zakresie zawiera § 8,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ustalenia w tym zakresie zawiera § 7,
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawiera § 10,
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera § 11 oraz rysunek planu,
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia w tym zakresie zawiera § 12.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej,
- 2) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony,
- 3) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- 4) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 5) tereny wymagające ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy.

3. W związku z uwarunkowaniami, o których mowa w ust. 2 w planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy,

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Piechowice – Południe w Piechowicach,
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem literowym i numerem,
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu, zajmującą minimum 80% jego powierzchni i minimum 80% powierzchni zabudowy zlokalizowanej w granicach tego terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej,
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może zajmować nie więcej niż 20% powierzchni terenu oraz maksimum 20% powierzchni zabudowy zlokalizowanej w granicach tego terenu,
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania 70% długości zewnętrznej ściany budynku przeznaczenia podstawowego. Przekroczenie obowiązującej linii zabudowy jest dopuszczalne wyłącznie schodami zewnętrznymi (bez limitu) oraz elementami wystroju

elewacji w zakresie maksimum. 1,5 m. Dla zabudowy towarzyszącej obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy,

- 6) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu zewnętrznej ściany głównej bryły budynków i wiat. Przekroczenie maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy jest dopuszczalne na warunkach analogicznych jak w odniesieniu do obowiązującej linii zabudowy,
- 7) wskaźniku zabudowy działki – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy budynków i wiat zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki,
- 8) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w metrach, mierzoną od średniej rzędnej terenu (w odniesieniu do gruntu nie przekształconego robotami ziemnymi) w miejscu usytuowania budynku lub wiaty i odnoszącą się do najwyższej położonej kalenicy dachu,
- 9) dachu symetrycznym - należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz kalenicy biegnącej w osi głównej bryły budynku,
- 10) wymaganym kierunku głównej kalenicy – należy przez to rozumieć kierunek przebiegu kalenicy dachu przekrywającego główną bryłę budynku przeznaczenia podstawowego. Jeżeli rysunek planu określa 2 kierunki głównej kalenicy oznacza to wymóg dostosowania do jednego z oznaczonych kierunków,
- 11) głównej bryły budynku – należy przez to rozumieć bryłę budynku bez wykuszy, werand, ganków i tarasów stanowiącą minimum 70% jego kubatury,
- 12) terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów pełniących, przeznaczonych bądź mogących pełnić funkcję mieszkaniową o charakterze jednorodzinnym w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 13) budynku przeznaczenia podstawowego – należy przez to rozumieć budynek mieszczący funkcje stanowiące przeznaczenie podstawowe terenu,
- 14) zabudowie towarzyszącej – należy przez to rozumieć budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe, gospodarcze oraz altany ogrodowe,
- 15) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć wolnostojące urządzenia reklamowe, nie pełniące równocześnie innych funkcji.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) przeznaczenie terenów - wyrażone na rysunku planu symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi poszczególne tereny,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) wymagany kierunek głównej kalenicy,
- 6) granica obszaru objętego zmianą planu, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

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

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:

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

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

Tabela 1.

symbol terenu	klasyfikacja akustyczna
MN.1; MN.2	tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej
KD/p-j.1	teren nie podlega ochronie akustycznej

- 3) w ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 4) ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek nie może naruszać standardów jakościowych środowiska ustalonych dla terenów sąsiednich,
- 5) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiornika należy podczyścić i zneutralizować w zakresie substancji ropopochodnych i chemicznych, o ile z przepisów szczególnych nie wynika inaczej,
- 6) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne,
- 7) ustala się ochronę krajobrazu kulturowego poprzez wymagania w zakresie kształtowania zabudowy zawarte w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

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

- 1) obszar objęty planem znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Piechowice, wyznaczonej w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- 2) w związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w pkt 1 ustala się wymogi w zakresie kształtowania zabudowy określone w par. 9, tabeli 2, rubryce „B”,
- 3) cały obszar objęty planem położony jest w granicach strefy obserwacji archeologicznej „OW” wyznaczonej w wojewódzkiej ewidencji zabytków. W strefie tej wymaga się postępowania ustalonego w przepisach odrębnych jak dla terenów, na których znajdują się zabytki archeologiczne.

§ 7. 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 – 500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 20,00 m;
- 3) parametry określone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 60⁰–120⁰.

§ 8. Ustala się następujące granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) cały obszar objęty planem położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta Piechowice podlegającego ochronie na podstawie wpisu do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- 2) cały obszar objęty planem położony jest w granicach strefy obserwacji archeologicznej „OW” wyznaczonej w wojewódzkiej ewidencji zabytków, urbanistycznego miasta Piechowice podlegającego ochronie na podstawie wpisu do wojewódzkiej ewidencji zabytków
- 3) w związku z uwarunkowaniami, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się wymogi określone w par. 6; par. 9, tabeli 2, rubryce „B” oraz przepisach odrębnych

§ 9. Wprowadza się ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów o symbolu MN.1 i MN.2, zasad ich zagospodarowania i kształtowania zabudowy zawarte w poniższej tabeli 2:

Tabela 2.

A – PRZEZNACZENIE TERENÓW:
1. Przeznaczenie podstawowe:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) tereny zieleni urządzonej.
2. Przeznaczenia uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna,
- 2) parkingi i drogi wewnętrzne.

B - ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

1. Ustala się typ zabudowy:
 - 1) budynki przeznaczenia podstawowego – wolno stojące,
 - 2) zabudowa towarzysząca – wolno stojąca lub zwarta,
2. Ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania zabudowy:
 - 1) wskaźnik zabudowy działki – maksimum 0,35,
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimum 0,15,
 - b) maksimum 0,4,
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 9,00 m,
 - 4) forma dachów – strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe,
 - 5) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - a) w budynkach przeznaczenia podstawowego - 40-50⁰,
 - b) w zabudowie towarzyszącej – minimum 25⁰,
 - 6) wymagania określone w pkt 4 i 5 nie dotyczą lukarn, facjat, zadaszeń stref wejściowych i werand oraz tarasów,
 - 7) wymagany kierunek głównej kalenicy – zgodny z rysunkiem planu,
 - 8) minimalna długość głównej kalenicy w budynku przeznaczenia podstawowego – 3,00 m,
 - 9) minimalna powierzchnia działki budowlanej wydzielanej pod nowo projektowaną zabudowę – 500 m².
4. Z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, w obrębie działki budowlanej przeznaczonej pod nowo realizowaną zabudowę dopuszcza się lokalizację:
 - 1) 1 budynku przeznaczenia podstawowego,
 - 2) 2 obiektów zabudowy towarzyszącej.
5. Zabudowa istniejąca nie spełniająca wymogów określonych w ust. 2 pkt 4-5 może być zachowana w obecnej formie a także podlegać przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie kontynuującej istniejące cechy przestrzenne obiektu pod warunkiem dotrzymania wymagań określonych w ust. 2 pkt 1 – 3.
6. Wyklucza się lokalizację zabudowy towarzyszącej – blaszanej.
7. Wyklucza się stosowania syntetycznych okładzin elewacyjnych typu „siding”.
8. Ustala się wymóg przekrycia dachów dachówką, łupkiem lub płytkami włókno – cementowymi w kolorze ceglastoczerwonym, oliwkowym lub grafitowym.
9. W wykończeniu elewacji należy stosować materiały tradycyjne dla regionu – drewno, tynk, kamień, materiały ceramiczne oraz stonowaną kolorystykę z wykluczeniem barw podstawowych, odblaskowych i intensywnie nasyconych.
10. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30%.
11. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania – 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny i/lub użytkowy. Miejsca do parkowania należy urządzić w obrębie działki budowlanej.
12. Ustalenia ust. 2 pkt 2 i 9 oraz ust. 10 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej.

§ 10. Ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) zagospodarowanie związane urządzeniem placów budowy – na czas trwania inwestycji,
- 2) zagospodarowanie związane z lokalizacją tymczasowych obiektów infrastruktury technicznej – do czasu realizacji rozwiązań docelowych.

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) wyznacza się ciąg pieszo – jezdny oznaczony symbolem KD/p-j.1,
- 2) dla ciągu pieszo – jezdnego, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - a) przeznaczenie terenu – ciąg pieszo – jezdny,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu oraz granicami geodezyjnymi tj. ok. 8,00 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

c) nawierzchnia jednoprzestrzenna – z wydzielonymi pasami jezdnym i pieszym w strukturze lub kolorystyce,

d) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących w obrębie terenu obiektów infrastruktury technicznej z prawem podejmowania działań inwestycyjnych niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania,
- 2) nowo projektowane obiekty infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane na wszystkich terenach, pod warunkiem podporządkowania ich położenia ustaleniom regulacyjnym planu,
- 3) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę ustala się z j miejskiej sieci wodociągowej,
- 4) ścieki sanitarne należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 5) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub na teren działki,
- 6) wyposażenie w pozostałe media należy rozwiązać w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych,
- 7) sieci infrastruktury technicznej o charakterze tranzytowym należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek,
- 8) dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW za wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
- 9) lokalizacja inwestycji w zakresie łączności publicznej jest dopuszczalna wyłącznie w zakresie infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym – w wysokości 0,01%.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE:

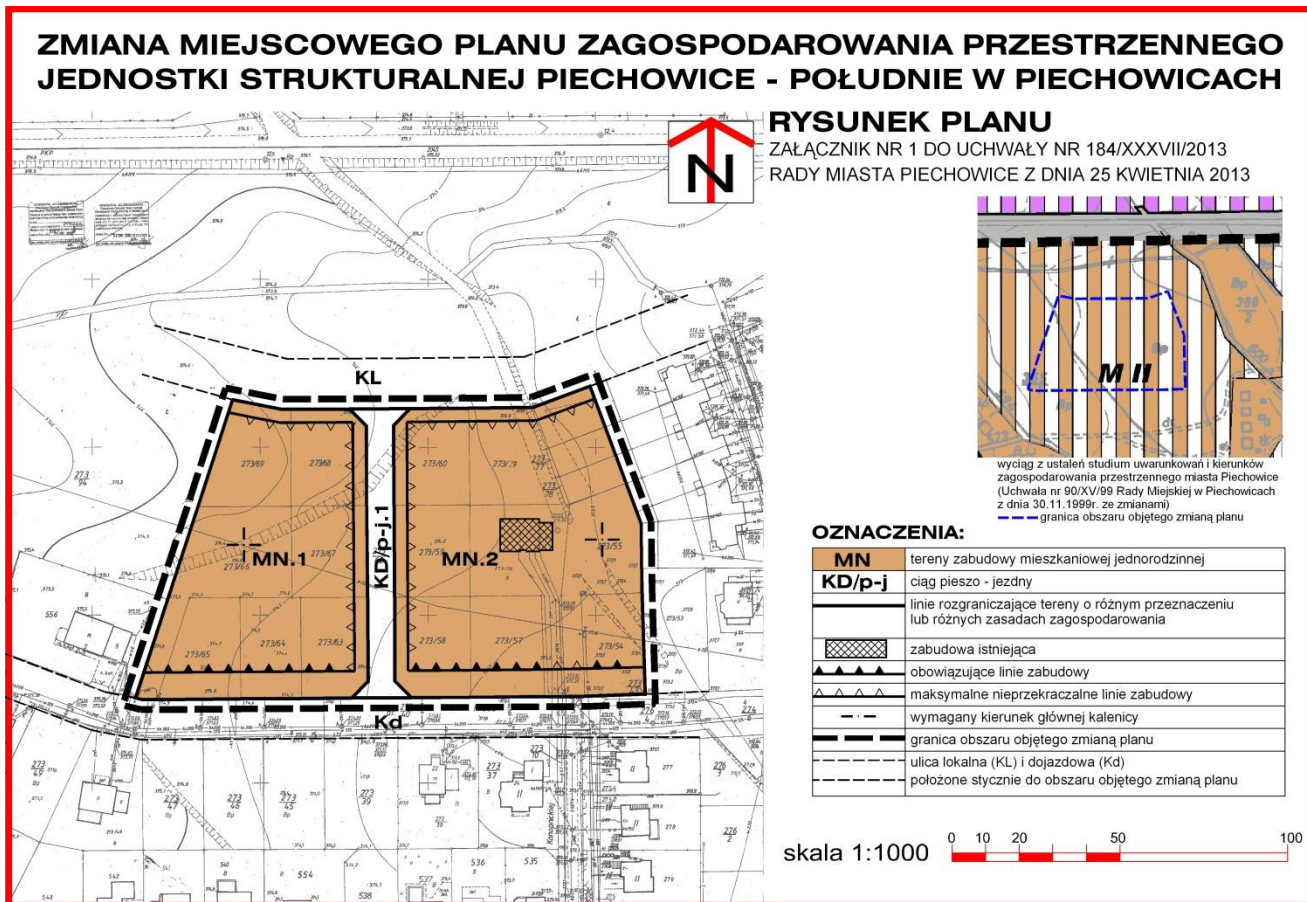
§ 13. Uchyła się uchwałę Nr 173/XXXIV/2013 Rady Miasta Piechowice z dnia 31 stycznia 2013 roku, w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Piechowice – Południe w Piechowicach.

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

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Piechowice:
D. Potkański

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 184/XXXVII/2013
 Rady Miasta Piechowice z dnia 25 kwietnia 2013 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 184/XXXVII/2013
Rady Miasta Piechowice z dnia 25 kwietnia 2013 r.

W związku z uchwaleniem zamiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Piechowice – Południe w Piechowicach po stronie gminy nie występują zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu