



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 16 maja 2018 r.

Poz. 2612

### UCHWAŁA NR 187/XLIII/2018 RADY MIEJSKIEJ W PIŁAWIE GÓRNEJ

z dnia 25 kwietnia 2018 r.

#### **w sprawie uchwalenia „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru BOBO w Piławie Górnej”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) i art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Piławie Górnej nr 144/XXXVI/2017 z dnia 26 września 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy śródmiejskiej Piławy Górnej, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna, Rada Miejska w Piławie Górnej uchwala co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru BOBO w Piławie Górnej, o pow. ok. 0,70 ha w granicach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego, zwany dalej planem miejscowym.

2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu – w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

3. Następujące oznaczenia na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice opracowania planu miejscowego,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) symbole określające przeznaczenie terenu,
- 5) dopuszczalny kierunek dostępu do drogi.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, nie wymienione w ust. 4 nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.

5. Z uwagi na niewystępowanie problematyki w planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

6. Z uwagi na brak audytu krajobrazowego dla województwa dolnośląskiego w planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

#### § 2. Następujące określenia w planie oznaczają:

- 1) kategoria przeznaczenia terenu - zestaw dopuszczonych przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenu,
- 2) przepisy szczególne i odrębne – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia na rysunku planu ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, części podziemnych budynków oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m oraz dodatkowo schodów i pochylni dla osób niepełnosprawnych,
- 4) działalność nieuciążliwa dla otoczenia – wszelka działalność, której uciążliwość nie wykracza poza granice działki budowlanej, na której działalność ta jest prowadzona,

#### § 3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości nie mniejszej niż 2,0 m od linii rozgraniczających dróg publicznych zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy planu, o ile ich przebieg na rysunku planu nie stanowi inaczej,
- 2) maksymalną wysokość dla budowli - 20,0 m, z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) maksymalną wysokość zabudowy dla budowli określona w pkt 2 nie dotyczy budowli służących łączności publicznej.

#### § 4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wskazuje się rodzaj terenu podlegający ochronie akustycznej w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczony symbolem MW/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 2) na całym obszarze objętym miejscowym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków podlegają wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe.

2. Ze względu na położenie całego obszaru objętego planem miejscowym w granicach historycznego układu urbanistycznego, obejmującego teren dawnej wsi Piława Górna i obszar miejski z XIX i początków XX w., w tym historyczną zabudowę przemysłową ustala się ochronę poprzez:

- 1) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym:
  - a) układu ulic,
  - b) podziału nieruchomości,
  - c) układu zakomponowanej zieleni,
- 2) nakaz uwzględnienia zabytkowego charakteru obszaru przy lokalizacji urządzeń infrastruktury,

- 3) zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- 4) przeprowadzanie remontów i modernizacji oraz adaptacji do współczesnej funkcji z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów.

3. Wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej, tożsamą z granicami opracowania planu miejscowego, dla której:

- 1) podczas prowadzenia robót ziemnych istnieje wysokie prawdopodobieństwo odkrycia przedmiotów podlegających ochronie prawnej takich jak: nawarstwienia kulturowe i znajdujące się w nich wytwory bądź ich ślady, w tym wszelkie pozostałości, obiekty oraz jakiegokolwiek inne ślady ludzkości z minionych epok, które są podstawowym źródłem badań archeologicznych obejmujących struktury, konstrukcje, zespoły budowlane, eksploatowane tereny, przedmioty, zabytki innego rodzaju, jak też ich otoczenie znajdujące się na ziemi lub pod wodą,
- 2) ustala się nasadzenie nowych drzew w pierwszej kolejności w miejscach, w których wykonywano już roboty ziemne.

§ 6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości z zachowaniem następujących parametrów dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego do obszaru planu miejscowego pasa drogi ul. Piastowskiej  $90^{\circ}$  z tolerancją  $10^{\circ}$ ,
- 2) minimalne powierzchnie działek  $1000 \text{ m}^2$ ,
- 3) minimalne szerokości frontów działek:  $20,0 \text{ m}$ .

§ 7. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) ustala się powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi wewnętrzne KDW oraz bezpośrednio do dróg publicznych przyległych do obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW, dla którego ustala się:
  - a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
  - b) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających –  $4,5 \text{ m}$ ,
  - c) długość boków trójkąta widoczności dla części zlokalizowanej w granicach opracowania planu – co najmniej  $5,0 \text{ m}$ ,
- 3) ustala się możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych w ramach ustalonego przeznaczenia o parametrach odpowiadającym parametrom dróg pożarowych ustalonych w przepisach odrębnych, o szerokości nie mniejszej niż  $4,5 \text{ m}$ .

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na każde  $100 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej lokali usługowych, w tym należy wyznaczyć miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg następującego wskaźnika: 1 miejsce na każde 6 miejsc postojowych;

3. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 2 należy urządzić:

- 1) w formie: placów postojowych, obiektów garażowych wbudowanych lub wolnostojących, jedno- lub wielostanowiskowych,
- 2) w granicach terenu, w którym zlokalizowane są lokale i obiekty, dla których ilość tych miejsc jest liczona.

4. Wynik obliczeń ilości miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 2 należy zaokrąglić do pełnej liczby w górę.

5. Ze względu na położenie działek zabudowanych przed dniem wejścia w życie planu na obszarze ścisłej zabudowy śródmiejskiej dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w ilości mniejszej niż określona w ust. 2, gdyby ich realizacja skutkowałą przekroczeniem wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu lub była sprzeczna z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.

**§ 8. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej ustala się:**

- 1) przebudowę oraz remonty obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu na całym obszarze objętym opracowaniem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu na całym obszarze objętym miejscowym planem, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 3) lokalizację obiektów liniowych wyłącznie w postaci doziemnej,
- 4) lokalizację nowych obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu w sposób zapewniający dostęp w celu ich naprawy lub konserwacji bezpośrednio z dróg publicznych lub z dróg wewnętrznych posiadających dostęp do drogi publicznej,
- 5) powiązanie poszczególnych sieci z układem zewnętrznym poprzez istniejące wodociągi, instalacje kanalizacji sanitarnej i deszczowej, linie elektroenergetyczne oraz linie teletechniczne,

2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych odprowadzenie ścieków bytowych ze wszystkich obiektów budowlanych do istniejącej gminnej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych :

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się stosowanie studni chłonnych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej,

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) rozbudowę sieci dystrybucyjnej w postaci: stacji transformatorowych i linii niskiego napięcia,
- 2) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury energetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu,

6. W zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dopuszcza się na całym obszarze objętym planem miejscowym lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł:

- 1) innych niż urządzenia wykorzystujące energię wiatru,
- 2) o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji,

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę gazowej sieci dystrybucyjnej,
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek,

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł:

- 1) w oparciu o paliwa dopuszczone do stosowania na podstawie obowiązujących przepisów szczególnych,
- 2) przy zastosowaniu instalacji ograniczających emisji substancji szkodliwych,
- 3) ze źródeł odnawialnych za pomocą urządzeń do pozyskiwania energii, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2).

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U ustala się:

1. Kategorie przeznaczenia terenu podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami - przez co rozumie się budynki mieszkalne zawierające nie mniej niż 3 lokale mieszkalne, w których na dwóch pierwszych kondygnacjach nadziemnych dopuszcza się lokale przeznaczone do prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej,
- 2) usługi ogólne – przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące działalności takiej jak: handel detaliczny, gastronomia, działalność biurowa, działalność projektowa, poczta i telekomunikacja, salony fryzjerskie i kosmetyczne, usługi ochrony zdrowia, gabinety weterynaryjne, rekreacja i sport, kultura, obsługa turystyki i hotelarstwo, rozrywka, usługi opiekuńcze oraz inne podobne.

2. Kategorie przeznaczenia terenu uzupełniające i towarzyszące:

- 1) komunikacja - przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe,
- 2) zieleń urządzona - przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów a także zieleń przydomową,
- 3) urządzenia budowlane.

3. Parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

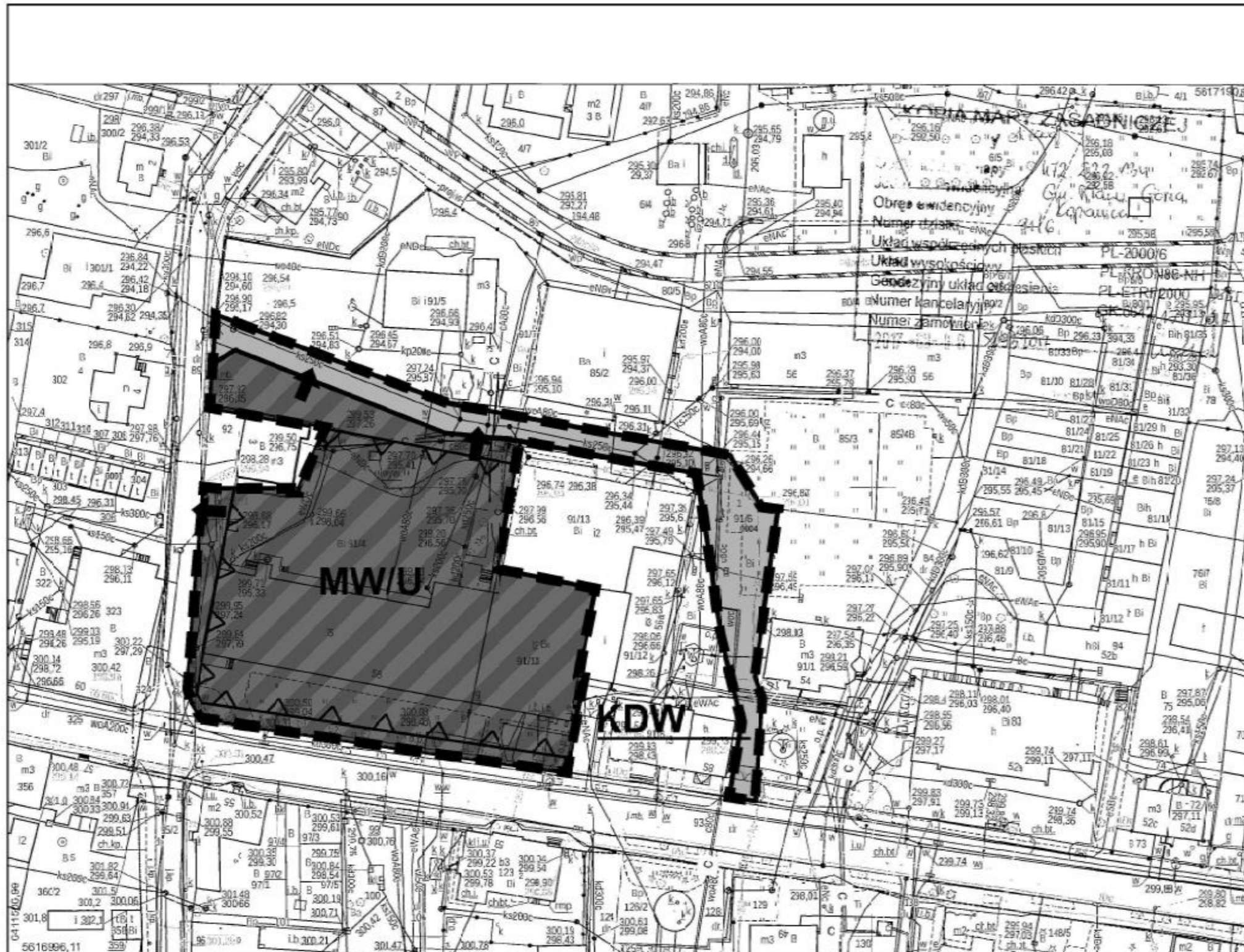
- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 10%,
- 2) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 3,5,
- 3) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
- 4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie większy niż: 0,9,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków: 18,0 m,
- 6) geometria dachów:
  - a) dachy dwuspadowe o nachyleniu symetrycznym przeciwległych połaci w zakresie 35°-45° lub płaskie,
  - b) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci w zakresie 0° do 45°,
- 7) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna, materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący,
- 8) kolorystyka dachów budynków o dachach innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości,
- 9) materiały wykończeniowe elewacji: tynki mineralne, drewno oraz kompozyty imitujące drewno inne niż okładziny typu sidding, szkło, cegła.

§ 10. Ustala się stawkę procentową, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Piławy Górnej.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piławie Górnej:  
*D. Madejski*



Data sporządzenia wydruku: 2017-09-06, Sporządził: Marta Natkańska

zespół autorski:  
mgr inż. arch. Agnieszka Kwaśniak  
mgr Zofia Janiszewska  
inż. bud. Andrzej Trela  
mgr inż. arch. Karol Leszczyński



**URB - BIS sp.**  
PRACOWNIA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

58-200 Dzierżoniów, Rynek 37/4

**LEGENDA**

**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:**

- granice opracowania planu miejscowego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- dopuszczalny kierunek dostępu do drogi

**SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:**

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
- tereny wydzielonych dróg wewnętrznych

WYRYS ZE: STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PIŁAWA GÓRNA



uchwała nr 158/XLII.2013 Rady Miejskiej Piławy Górnej z dnia 28 października 2013 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU BOBO W PIŁAWIE GÓRNEJ**

**ZAŁĄCZNIK NR 1**

do uchwały nr ..... z dnia .....

**SKALA 1:1000**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 187/XLIII/2018  
Rady Miejskiej w Piławie Górnej  
z dnia 25 kwietnia 2018 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. z 2017r, poz.1073 ze zm./ Rada Miejska w Piławie Górnej rozstrzyga co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru dzielnicy śródmiejskiej Piławy Górnej - obszar "BOBO" wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 16 lutego do 16 marca 2018r wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko, w ustawowym nieprzekraczalnym terminie składania uwag do dnia 30 marca 2018r nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 187/XLIII/2018  
Rady Miejskiej w Piławie Górnej  
z dnia 25 kwietnia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie 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 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2017r, poz. 1073 ze zm./ Rada Miejska w Piławie Górnej rozstrzyga co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy.