



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 20 grudnia 2018 r.

Poz. 6362

### UCHWAŁA NR 11/III/2018 RADY MIEJSKIEJ W PIECHOWICACH

z dnia 13 grudnia 2018 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 36/1 oraz działki nr 166/3 obręb 0007 miasta Piechowice – etap I - działka nr 36/1.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), a także na podstawie uchwały nr 242/XXXVIII/2017 Rady Miasta Piechowice z dnia 30 sierpnia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 36/1 oraz działki nr 166/3 obręb 0007 miasta Piechowice, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piechowice zatwierdzonego uchwałą nr 90/XV/99 Rady Miejskiej w Piechowicach z dnia 30 listopada 1999r. z późn. zm. uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE:**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 36/1 oraz działki nr 166/3 obręb 0007 miasta Piechowice - etap I - działka nr 36/1.

2. Plan obejmuje działkę nr 36/1 położoną w gminie Piechowice obręb 0007, której granice oznaczono na rysunku planu.

3. 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.

4. 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego;

- 6) 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 oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony,
- 2) przestrzenie publiczne,
- 3) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) tereny, na których wymaga się ustalenia minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 36/1 oraz działki nr 166/3 obręb 0007 miasta Piechowice - etap I - działka nr 36/1;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunkach 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 przeważającym, obligatoryjnym sposobem zagospodarowania terenu, zajmującym minimum 60% jego powierzchni oraz minimum 60% powierzchni całkowitej zabudowy zlokalizowanej w granicach terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego wraz z zabudową towarzyszącą, warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być wprowadzane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, zajmować nie więcej niż 40% powierzchni terenu i powierzchni całkowitej zabudowy zlokalizowanej w granicach terenu i ma charakter opcjonalny;
- 5) zabudowie towarzyszącej - należy przez to rozumieć garaże, budynki gospodarcze, wiaty garażowe, kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej takie jak: stacje transformatorowe, hydrofornie, wymienniki ciepła;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat, za wyjątkiem przekroczenia wykuszami, werandami, balkonami, gankami oraz schodami zewnętrznymi o maksimum 2,00 m, na maksimum 30% szerokości elewacji;
- 7) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połąci głównych oraz kalenicy biegnącej w osi/osiach głównej bryły budynku;

- 8) głównej bryle budynku – należy przez to rozumieć dominującą, najwyższą część budynku stanowiącą min. 70% jego kubatury;
- 9) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu w miejscu usytuowania budynku lub wiaty do najwyższej położonej kalenicy, a w przypadku innych obiektów ich pełną wysokość mierzoną od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu do najwyższego punktu.

**§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) granica obszaru objętego planem.

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

## **Rozdział 2. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE:**

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

- 1) ustala się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodnie z tabelą 1:

Tabela 1:

symbol terenu	kategoria akustyczna terenu
1.MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2.WS,Z	teren nie podlega ochronie akustycznej

- 2) ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

- a) na obszarze objętym planem dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie wytwarzanych w granicach terenów objętych planem,
  - b) lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne,
  - c) w miejscach magazynowania ww. odpadów należy uwzględniać możliwość ich selektywnego zbierania,
- 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - 4) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich,
  - 5) w zagospodarowaniu terenów wymaga się zapewnienia przepływu wodom płynącym istniejącymi ciekami bądź rowami,
  - 6) ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych, zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
  - 7) ustala się zasady ochrony krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 i § 7.

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) nakazuje się kształtowanie głównej bryły budynku na planie prostokąta;
- 2) nakazuje się stosowanie pokryć dachów stromych: dachówką, blachą płaską, gontem bitumicznym oraz łupkiem w kolorze ceglastoczerwonym lub szarym;
- 3) nakazuje się stosowanie jednego koloru pokrycia dachowego w granicach działki budowlanej;

- 4) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji maksymalnie trójbarwnej w odcieniach szarości, bieli, beżu lub innych stonowanych kolorów, nie kontrastujących z sąsiednią zabudową z dodatkowym dopuszczeniem okładzin, o których mowa w pkt 5;
- 5) nakazuje się stosowanie w wykończeniu elewacji materiałów takich jak: tynki, szkło, okładziny: drewniane, kamienne i ceramiczne z dopuszczeniem zamienników tych okładzin z innych materiałów stanowiących ich wierne odwzorowanie;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8, z następującymi dopuszczeniami:
  - a) dopuszcza się geometrię dachów inną niż ustalona w § 8 tabeli 2 ÷ 3:
    - dla lukarn, wykuszy, werand, dominant architektonicznych i zadaszeń stref wejściowych;
    - w zabudowie towarzyszącej w zakresie zastosowania dachów o kącie nachylenia od 0<sup>0</sup> do 15<sup>0</sup>,
    - w obiektach infrastruktury technicznej - dopuszczenie dowolnej geometrii dachów;
  - b) ustalenia zawarte w § 8 dotyczące typu zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną;
  - c) w miejscach, gdzie nie wyznaczono linii zabudowy należy sytuować zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się wysokość urządzeń technicznych i masztów montowanych na dachach budynków nie większą niż 1,50 m.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego:

- 1) w granicach planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków,
- 2) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej zabudowy dawnej miejscowości Michałowice, której granice są tożsame z granicami planu, obejmującą fragment historycznego układu ruralistycznego wsi wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, w której ustala się nakaz kształtowania zabudowy w sposób nawiązujący do historycznej zabudowy zgodnie z zapisami § 6 i § 8 niniejszej uchwały oraz poprzez:
  - a) stosowanie deskowania szczytów budynków,
  - b) stosowanie cokołów budynków z okładzin kamiennych lub ceramicznych z dopuszczeniem zamienników tych okładzin z innych materiałów stanowiących ich wierne odwzorowanie,
  - c) zakaz stosowania na elewacjach budynków bali okrągłych i półokrągłych;
- 3) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznej, której granice są tożsame z granicami planu, obejmującą fragment obszaru ochrony archeologicznej wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, w której ustala się postępowanie jak przy zabytkach archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 8.** Ustala się następujące wymagania w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy i krajobrazu oraz zasad i warunków zagospodarowania terenu, określone w poniższych tabelach 2 ÷ 3:

Tabela 2 – ustalenia dla terenu 1.MN:

1.	Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) drogi wewnętrzne i parkingi, b) infrastruktura techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) typ zabudowy – wolnostojąca; 2) wskaźnik intensywności zabudowy - minimalny 0,08, maksymalny 0,30; 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalna 0,20; 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%; 5) maksymalna wysokość zabudowy: a) dla budynków z wyłączeniem zabudowy towarzyszącej – 9,00 m; b) dla zabudowy towarzyszącej – 5,00 m; c) dla pozostałych obiektów – 8,00 m; 6) maksymalna szerokość elewacji – 15,00 m; 7) geometria dachów - strome, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ ; 8) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu od linii rozgraniczających terenu – 6,00 m; 9) minimalna szerokość drogi wewnętrznej – 6,00 m.

Tabela 3 – ustalenia dla terenów 2.WS,Z:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe: a) teren wód powierzchniowych śródlądowych, b) teren zieleni nieurządzonej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) drogi wewnętrzne i parkingi, b) infrastruktura techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem: a) obiektów przeznaczenia uzupełniającego, b) urządzeń wodnych, c) obiektów małej architektury; 2) ustala się nakaz zachowania 85% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej.

**§ 9.** Ustala się następujące wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów i wynikające z nich szczególnie warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) tereny objęte niniejszym planem znajdują się w obszarach: Natura 2000 Karkonosze PLH020006, Natura 2000 Karkonosze PLB020007 oraz otuliny Karkonoskiego Parku Narodowego;
- 2) warunki zagospodarowania terenów zostały określone w § 5, 6, 8 i 11 niniejszej uchwały.

**§ 10.** 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 – 700 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 16,00 m;

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie  $60^{\circ} \div 120^{\circ}$ ;
- 4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi, dla których ustala się odpowiednio:
  - a) dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną:
    - minimalna powierzchnia działki 2,00 m<sup>2</sup>;
    - minimalna szerokość frontu działki – 1,00 m;
  - b) minimalna szerokość działki wydzielanej pod drogi – 6,00 m.

§ 11.1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej z zachowaniem następujących wymagań:

- 1) obiekty budowlane infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym mogą być lokalizowane na wszystkich terenach;
- 2) obiekty liniowe należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek, o ile z istniejących uwarunkowań nie wynikają inne wymagania;
- 3) w obszarze objętym planem nie występują i nie dopuszcza się lokalizacji sieci przesyłowych;
- 4) ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się odprowadzenie wód opadowych do gminnej sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się wyposażenie obszaru w pozostałe media infrastruktury technicznej w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.

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

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem poprzez istniejący system dróg stycznych do granic opracowania, a także poprzez drogi wewnętrzne dopuszczone w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

6. Ustala się następujące wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:

- 1) ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej wg wskaźnika 1 miejsce parkingowe na każdy samodzielny lokal;
- 2) ustala się realizację miejsc parkingowych w granicach terenu w formie parkingów napowierzchniowych oraz w garażach.

7. Ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym tj. za pośrednictwem ulicy Sudeckiej i ul. Kolonijnej.

§ 12. W granicach planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów innego niż ustalony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE:**

§ 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%.

§ 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:

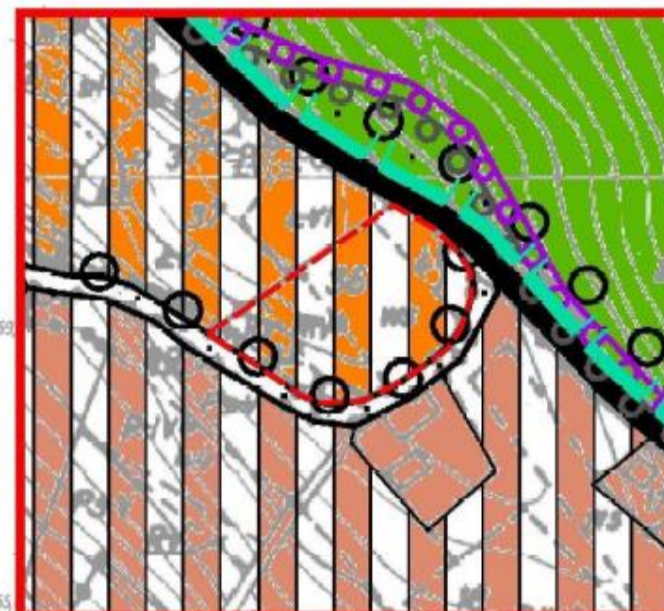
*J. Kamiński*



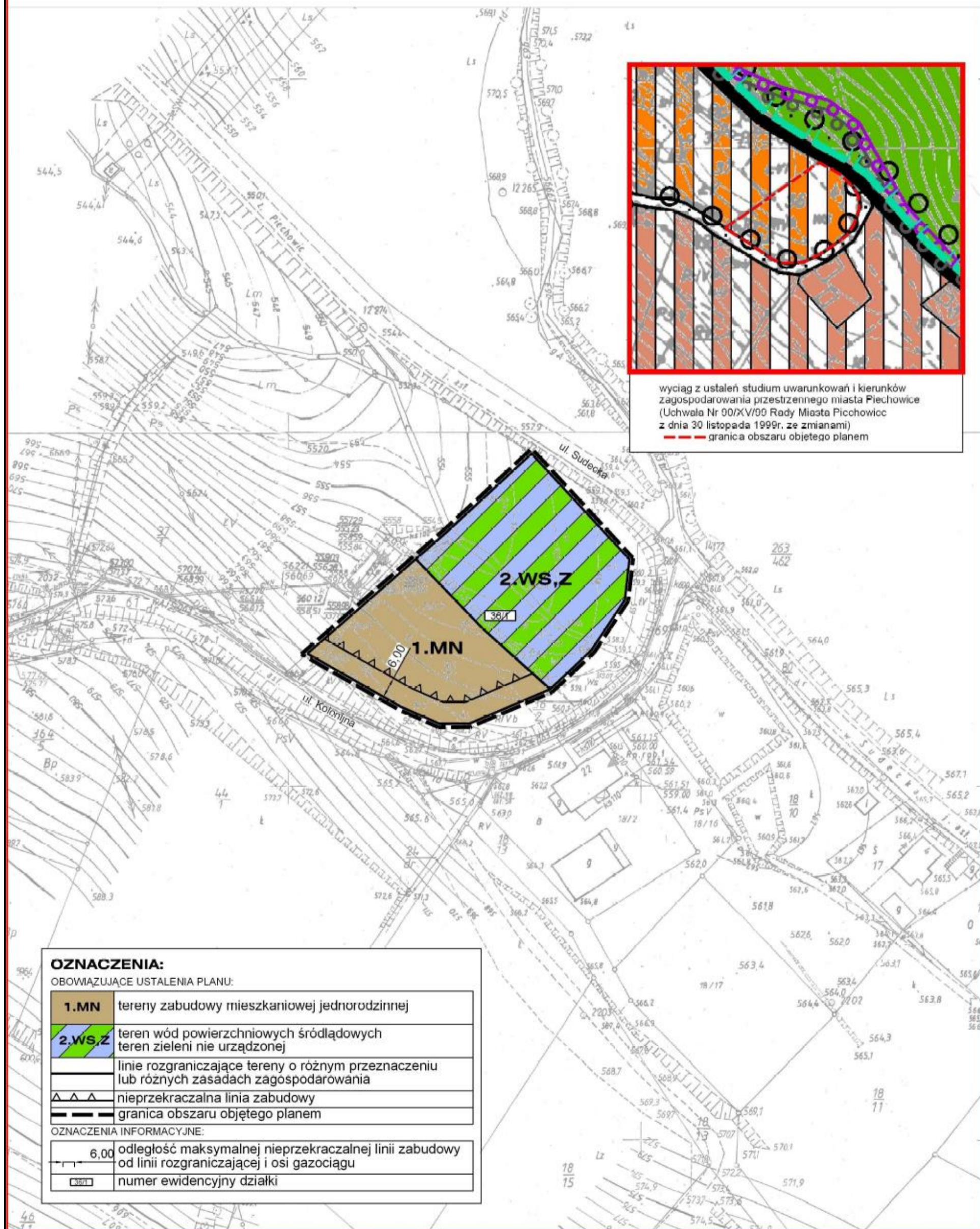
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 DLA DZIAŁKI NR 36/1 ORAZ DZIAŁKI NR 166/3 OBRĘB 0007 MIASTA PIECHOWICE  
 - ETAP I - DZIAŁKA NR 36/1  
 RYSUNEK PLANU

skala 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 11/III/2018  
 RADY MIASTA PIECHOWICE Z DNIA 13 GRUDNIA 2018R.



wyciąg z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piechowice (Uchwała Nr 00/XV/00 Rady Miasta Piechowice z dnia 30 listopada 1999r. ze zmianami)  
 - - - granica obszaru objętego planem



**OZNACZENIA:**

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

	1.MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	2.WS,Z	teren wód powierzchniowych śródlądowych teren zieleni nie urządzonej
		linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
		nieprzekraczalna linia zabudowy
		granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	6,00	odległość maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej i osi gazociągu
		numer ewidencyjny działki



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 11/III/2018  
Rady Miejskiej w Piechowicach  
z dnia 13 grudnia 2018 r.

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

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 36/1 oraz działki nr 166/3 obręb 0007 miasta Piechowice– etap I - działka nr 36/1, nie wystąpią wydatki związane z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.