



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 5 lipca 2019 r.

Poz. 4200

UCHWAŁA NR IX/71/2019 RADY MIEJSKIEJ W PIESZYPACH

z dnia 26 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Bielawskiej w Pieszypach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLVIII/345/2018 z dnia 26 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Bielawskiej w Pieszypach, po stwierdzeniu, że ustalenia projektu planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pieszypy przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Pieszypach nr XLVI/288/14 z dnia 26 czerwca 2014 roku, Rada Miejska w Pieszypach uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulicy Bielawskiej w Pieszypach, zwany dalej planem miejscowym.

2. Przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa § 1 ust. 2, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. Zgodnie z problematyką planu miejscowego oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem miejscowym, nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się lokalizację budynków oraz budowli naziemnych; linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków i budowli, terenowych miejsc postojowych, dróg wewnętrznych a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązująca linia zabudowy – linia na której musi stanąć zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany, budynku związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu; dla budynków gospodarczych, garażowych oraz budowli linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 3) teren – fragment obszaru objętego planem wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym terenu;
- 4) pas zieleni o charakterze izolacyjnym – należy przez to rozumieć urządzony zespół zieleni niskiej i wysokiej ograniczający oddziaływanie na tereny sąsiednie istniejącego lub realizowanego na podstawie ustaleń planu zagospodarowania terenu.

§ 5.1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu miejscowego stanowią ustalenia planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol identyfikacyjny terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) linia wymiarowa wraz z wymiarem;
- 7) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 8) obowiązujący kierunek głównych kalenic dachowych;
- 9) pas zieleni o charakterze izolacyjnym;
- 10) przeznaczenie terenów:
 - a) MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
 - b) O – teren infrastruktury technicznej – gospodarka odpadami,
 - c) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - d) KDW – teren drogi wewnętrznej,
 - e) KDZ – teren drogi publicznej – klasy zbiorczej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

3. W ramach przeznaczeń terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 10 dopuszcza się sytuowanie elementów zagospodarowania terenu zapewniających prawidłowe korzystanie z terenów zgodnie z ich przeznaczeniem, jak miejsca postojowe i place manewrowe dla samochodów, dojścia i dojazdy, urządzenia budowlane, zieleń oraz obiekty małej architektury.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-MNU, 2-MNU - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

2. Ustala się obowiązek zagospodarowania części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3-O pasem zieleni o charakterze izolacyjnym, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się przerwanie pasa zieleni o charakterze izolacyjnym, o którym mowa w ust. 2 w przypadku jego kolizji z:

- 1) drogami wewnętrznymi;
- 2) urządzeniami melioracyjnymi;
- 3) sieciami infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 7. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 8. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 1 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 45° do 135°.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem ust. 8.

2. Odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 8.

3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub w obrębie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Prowadzenie zorganizowanej gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników gazu.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z zastrzeżeniem ust. 9.

7. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła, nie powodujących przekroczeń norm emisji spalin, zgodnie z ustaleniami uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, z zastrzeżeniem ust. 9.

8. W zakresie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków komunalnych, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 dopuszcza się realizację rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie zasad zaopatrzenia w energię elektryczną oraz zaopatrzenia w ciepło, o których mowa w ust. 6 i ust. 7 dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.

10. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, o ile ustalenia Działu II nie stanowią inaczej, a lokalizacja tych urządzeń i sieci nie koliduje z istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenów oraz jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 10. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 8-KDZ (ulica Bielawska w ciągu drogi powiatowej 2877D).

2. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 5-KDW, 6-KDW, 7-KDW.

3. Szczegółowe ustalenia dotyczące dróg, o których mowa w ust. 1, 2 sformułowano w ustaleniach Działu II.

4. Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem z przyległych dróg publicznych oraz z przyległych dróg wewnętrznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji ustala się:

- 1) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe w formie parkingów lub jako miejsca postojowe w budynkach;
- 2) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie:
 - a) co najmniej 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) co najmniej 0,5 stanowiska postojowego na 1 jedno miejsce pracy,
 - c) co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 6 stanowisk postojowych.

DZIAŁ II.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1-MNU ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe i usługowe należy realizować wyłącznie jako budynki wolno stojące;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 2 kondygnacje, licząc łącznie z poddaszem;
- 4) wymiar pionowy budynków mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może przekraczać:
 - a) 12 m dla budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych i usługowych,
 - b) 7 m dla budynków gospodarczych i garaży;
- 5) wymiar pionowy budowli mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu nie może przekraczać 12 m;
- 6) obowiązują dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 40 do 50 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze czarnym; dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak: ganki, wiatrołapy i lukarny.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż 7 m od linii rozgraniczających z terenami 5-KDW i 8-KDZ;
 - 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 - 0,30,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 30%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 1000 m².

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2-MNU** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe należy realizować wyłącznie jako budynki wolno stojące;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 2 kondygnacje, licząc łącznie z poddaszem;
- 4) wymiar pionowy budynków mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może przekraczać:
 - a) 9 m dla budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych,
 - b) 6 m dla budynków gospodarczych i garaży;
- 5) wymiar pionowy budowli mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu nie może przekraczać 9 m;
- 6) obowiązują dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 40 do 50 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym lub czarnym; dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak: ganki, wiatrołapy i lukarny;
- 7) obowiązujący kierunek głównych kalenic dachowych, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się obowiązujące linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego, w odległości nie mniejszej niż:
 - a) 7 m od linii rozgraniczającej z terenem 5-KDW,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej z terenami 6-KDW;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego, w odległości nie mniejszej niż:
 - a) 7 m od linii rozgraniczającej z terenem 5-KDW,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 6-KDW,
 - c) 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 7-KDW,
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 - 0,50,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 30%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3-O** ustala się przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej - gospodarka odpadami.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się utrzymanie dotychczasowych funkcji produkcyjno - usługowych, handlowych a także funkcji związanych z obsługą transportu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) liczba nadziemnych kondygnacji nie może być większa niż 2 kondygnacje, licząc łącznie z poddaszem;
- 2) wymiar pionowy budynków mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może przekraczać 10 m;
- 3) wymiar pionowy budowli mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu nie może przekraczać 10 m;
- 4) obowiązują dachy, symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni; dopuszcza się dachy płaskie.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 8-KDZ;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 - 1,00,
 - b) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy: 50%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4-WS** ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację urządzeń hydrotechnicznych związanych z jego utrzymaniem i zagospodarowaniem.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5-KDW**, **6-KDW**, **7-KDW** ustala się przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość:

- 1) 15 m – dla terenu 5-KDW;
- 2) 10 m – dla terenu 6-KDW;
- 3) 4 m – dla terenu 7-KDW.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8-KDZ** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej - klasy zbiorczej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 31 m.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

DZIAŁ III. **Ustalenia końcowe**

§ 17. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem.

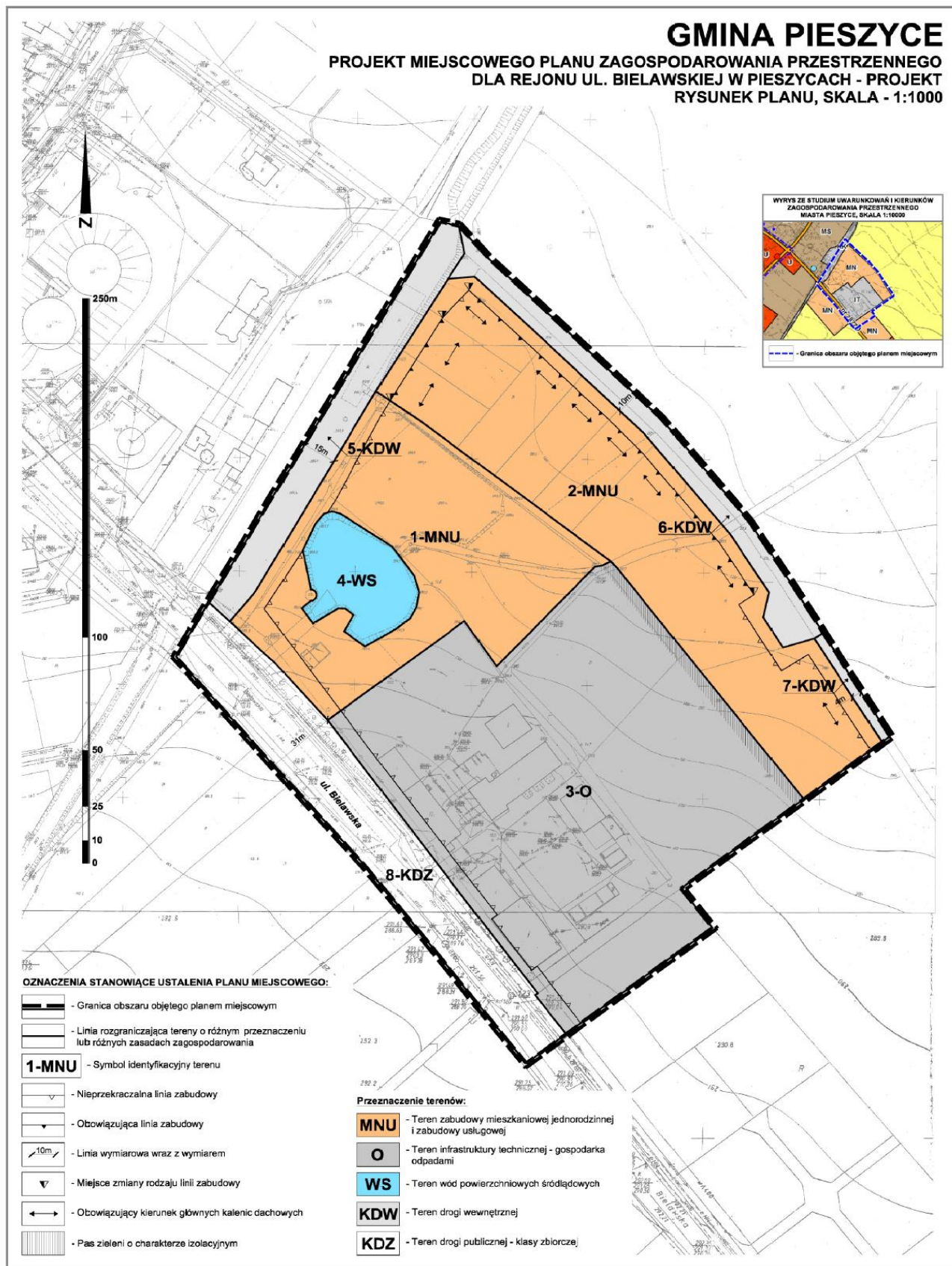
§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pieszyce.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pieszycach:

R. Kondrat

Załącznik nr 1 do uchwały nr IX/71/2019 Rady
Miejskiej w Pieszycach z dnia 26 czerwca 2019 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr IX/71/2019 Rady
Miejskiej w Pieszycach z dnia 26 czerwca 2019 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla rejonu ul. Bielawskiej w Pieszycach

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 11 kwietnia 2019 r. do 6 maja 2019 r. oraz w terminie składania uwag, wyznaczonym po zakończeniu okresu wyłożenia na dzień 21 maja 2019 r. nie zgłoszono uwag.

W związku z powyższym odstępuje się od rozstrzygnięcia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr IX/71/2019 Rady
Miejskiej w Pieszycach z dnia 26 czerwca 2019 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
dla rejonu ul. Bielawskiej w Pieszycach inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) stanowią zadania własne gminy.

Finansowanie potencjalnych inwestycji z zakresu utrzymania i budowy infrastruktury technicznej będzie się odbywało z budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno – prywatne na podstawie porozumień zawartych z innymi podmiotami.

Przewidywanymi źródłami finansowania poprzez gminę będą: dochody własne gminy, dotacje, fundusze Unii Europejskiej, pożyczki preferencyjne, udział innych podmiotów.