UCHWAŁA NR 312/LIII/2018
RADY MIASTA PIECHOWICE
z dnia 21 czerwca 2018 R.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowo – zachodniej części jednostki strukturalnej Górzyniec w Piechowicach

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zmianami), na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 994) oraz na podstawie Uchwały Nr 243/XXXVIII/2017 Rady Miasta Piechowice z dnia 30 sierpnia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowo – zachodniej części jednostki strukturalnej Górzyniec w Piechowicach, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piechowice uchwalonego Uchwałą Nr 90/XV/99 Rady Miasta Piechowice z dnia 30 listopada 1999r. z późn. zmianami

Rada Miasta Piechowice uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowo – zachodniej części jednostki strukturalnej Górzyniec w Piechowicach, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje niezabudowane tereny położone w południowo – zachodniej części jednostki strukturalnej Górzyniec, na południe od ciągu istniejącej zabudowy przy ul. Górnej.

3. Granicę obszaru objętego planem określa załącznik 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;
4) zasady kształtowania krajobrazu;
5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
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, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 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) 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) obszary przestrzeni publicznej;
3) tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych;
4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z brakiem tego audytu;
5) uwarunkowania wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów innego niż określony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. W granicach obszaru objętego planem gmina nie wyznaczyła obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 o rewitalizacji (Dz. U. z 2017r. poz. 1023 ze zm.).

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

1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowo – zachodniej części jednostki strukturalnej Górzyniec w Piechowicach;
2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i numerem;
3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** -należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się przeważającym, obligatoryjnym sposobem zagospodarowania terenu, zajmującym minimum 80% jego powierzchni oraz minimum 80% powierzchni całkowitej zabudowy zlokalizowanej w granicach terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, 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 20% powierzchni terenu i powierzchni całkowitej zabudowy zlokalizowanej w granicach terenu i ma charakter opcjonalny;
5) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe, altany ogrodowe oraz stacje transformatorowe;
6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat;
7) **dachu zasadniczym** – należy przez to rozumieć główne połacie dachu, kształtujące podstawową bryłę budynku bez tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominant architektonicznych, zadaszeń stref wejściowych;
8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym 15^0;

9) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci głównych zbiegających się w jednej kalenicy położonej w osi głównej bryły budynku;
10) **głównej bryle budynku** – należy rozumieć część kubatury dominującą w architekturze budynku, stanowiącą minimum 70% jego kubatury;
11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od najniższego punktu terenu przy budynku do najwyżej położonej kalenicy/krawędzi dachu, a w przypadku obiektów nie będących budynkami ich pełną wysokość; najniższy punkt terenu należy odnosić do terenu nie przekształconego robotami ziemnymi związanymi z planowaną inwestycją.

§ 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 wyróżniającymi poszczególne tereny;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) granica strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Piechowice;
5) granica strefy „OW" obserwacji archeologicznej;
6) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

2. Oznaczenie dotyczące przebiegu istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z pasem technologicznym określa rozmieszczenie tej sieci i służy powiązaniu rysunku planu z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale.

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

ROZDZIAŁ II
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE:

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
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**
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
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 § 10;
4) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
5) w przypadku stwierdzenia występowania na terenach wskazanych pod zainwestowanie gatunków objętych ochroną prawną należy stosować przepisy odrębne;
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 § 10.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) stosowanie pokryć dachów stromych w kolorze czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym;
2) stosowanie w wykończeniu elewacji: tynków, okładzin drewnianych w formie deskowań, okładzin kamiennych i ceramicznych oraz szkła lub wysokiej jakości materiałów imitujących materiały naturalne;
3) zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu „siding" oraz blachy trapezowej;
4) stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji z wykluczeniem barw podstawowych oraz odblaskowych;
5) 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.

§ 7. Ustala się następujące wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) część obszaru objętego planem leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Piechowice wyznaczonej w oparciu o gminną ewidencję zabytków, której granicę określa rysunek planu;
2) w strefie, o której mowa w pkt 1 obowiązują ustalenia zawarte w par. 6 a ponadto:
   a) nakaz zachowania historycznej skali zabudowy oraz zasad jej rozplanowania;
   b) nakaz kształtowania głównych brył budynków na planie prostokąta;
   c) nakaz nawiązania do tradycyjnej architektury sudeckiej poprzez stosowanie charakterystycznych dla niej elementów - wykuszy, werand, ganków, kamiennych podmurówek, a także zdobniczych elementów snycerskich i kamieniarskich;
   d) zakaz wprowadzania zabudowy o cechach charakterystycznych dla architektury innych regionów;
   e) nakaz kształtowania ze szczególną starannością układów zieleni, w sposób stanowiący harmonijną całość;
   f) zakaz lokalizacji masztów i obiektów technicznych o cechach dominant przestrzennych;
3) część obszaru objętego planem leży w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej wyznaczonej w oparciu o gminną ewidencję zabytków, której granicę określa rysunek planu; obszar położony w granicach w/w strefy uznaje się za obszar, na którym znajdują się zabytki archeologiczne i który podlega z tego tytułu wymogom ustalonym w przepisach odrębnych;

§ 8. 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 – 1000 m^2;
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 60^0–120^0;
4) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń zawartych w pkt 1 i 2 w odniesieniu o działek przeznaczanych pod infrastrukturę techniczną i drogową na rzecz odpowiednio:
   a) minimalnej powierzchni działki – 5,00 m^2;
   b) minimalnej szerokości frontu działki – 2,00 m.

§ 9. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) przez tereny oznaczone symbolami 1.MN oraz 3.KDW przebiega fragment linii elektroenergetycznej 20kV wraz z pasem technologicznym;
b) w pasie technologicznym wyznaczonym dla w/w linii obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
c) w granicach terenu oznaczonego symbolem 2.Z ustala się ograniczenia w zabudowie w zakresie określonym w § 10 tabeli 3.

§ 10. Ustala się następujące wymagania w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy i zasad oraz warunków zagospodarowania terenów, określone w poniższych tabelach 2 - 4:

Tabela 2: ustalenia dla terenu 1.MN:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna; b) drogi wewnętrzne i parkingi; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum – 0,03; b) maksimum - 0,30; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,20; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynki mieszkalne jednorodzinne – 10,00m; b) zabudowa towarzysząca - maksimum 5,00m; c) pozostałe obiekty budowlane – maksimum 10,00m; 5) geometria dachów – dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwuspadowe, zamknięte szczytami, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 38-55^0, z dopuszczeniem odstępstw określonych w pkt 7; 6) szerokość elewacji frontowych – minimum 10,00m, maksimum 24,00m; 7) dopuszcza się odstępstwo od ustalonej geometrii dachów: a) w zabudowie towarzyszącej w zakresie zmniejszenia minimalnego kąta nachylenia połaci do 15^0 lub zastosowania dachów płaskich; b) w obiektach infrastruktury technicznej – bez ograniczeń; 8) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy, której położenie ustala rysunek planu; odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej wynosi 6,00m; 9) ustala szerokość dróg wewnętrznych 6,00 - 12,00m, z dopuszczeniem poszerzeń w obrębie placów manewrowych; 10) ustalenia pkt 1 – 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

Tabela 3: ustalenia dla terenu 2.Z:

1.	**Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:**
	1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren zieleni; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna;

	b) ciągi piesze i pieszo - rowerowe; 2) 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; 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy uzupełniającego przeznaczenia terenu; 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 80%.

Tabela 4: ustalenia dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3.KDW:

Symbol terenu:	Ustalenia:
3.KDW	1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej; 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna; 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu tj. 5,20m do 12,00m; 4) obiekty infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób zgodny z wymaganiami bezpieczeństwa ruchu oraz przepisów odrębnych.

§ 11. 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, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) gospodarkę ściekową opartą na gminnej sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) wyposażenie terenów w pozostałe media w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych.

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

3. Przez obszar objęty planem przebiega elektroenergetyczna linia kablowa 20kV, której położenie oraz korytarz technologiczny określa rysunek planu.

5. Sieć wymienioną w ust. 3 wskazuje się do zachowania z prawem prowadzenia działań inwestycyjnych, związanych z jej prawidłową eksploatacją, a także z dopuszczeniem wymiany na linię kablową doziemną.

6. Na obszarze objętym planem dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW za wyjątkiem instalacji wiatrowych.

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

§ 12. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10, tabeli 4.

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

1) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny;
2) sposób realizacji miejsc do parkowania - na terenie działki budowlanej, na wyznaczonych miejscach postojowych, w garażach lub pod wiatami;

3) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową:
    a) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami;
    b) na pozostałych terenach – nie wymaga się wyznaczania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 3.KDW.

4. Ustala się warunki powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym – tj. z ulicą Górną poprzez istniejące skrzyżowanie.

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

ROZDZIAŁ III
PRZEPISY KOŃCOWE:

§ 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.

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR 312/LIII/2018
RADY MIASTA PIECHOWICE
z dnia 21 czerwca 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 obszaru położonego w południowo – zachodniej części jednostki strukturalnej Górzyniec w Piechowicach, po stronie gminy wystąpią zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu.
Zobowiązania te dotyczą:
- budowy sieci wodociągowej o długości ok. 450mb;
- budowy odcinka sieci kanalizacji sanitarnej o długości ok. 450mb;
- modernizacji gminnej drogi wewnętrznej o długości ok. 630m.

Sposób realizacji zadań:
Jako odrębne inwestycje, z dopuszczeniem etapowania.

Zasady finansowania zadań:
Ze środków budżetowych.
Ustala się, że gmina może także ubiegać się o pozyskanie środków pozabudżetowych na realizację ww. inwestycji. W wypadku pozyskania funduszy z tych źródeł zasady finansowania zadań zmienią się odpowiednio do uzyskanych funduszy.
Ponadto plan dopuszcza zastosowanie indywidualnych systemów gospodarki wodno – ściekowej w przypadku braku możliwości włączenia się do systemów gminnych.