DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 21 stycznia 2020 r.

Poz. 645

Elektronicznie podpisany przez:
Milena Pigdanowicz-Fidera; DUW we Wrocławiu
Data: 2020-01-21 12:28:25

UCHWAŁA NR 105/XIX/2019
RADY MIASTA PIECHOWICE

z dnia 30 grudnia 2019 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r. poz. 1945, z późn. zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (test jednolity: Dz. U. z 2019r. poz. 506, 1309, 1571, 1696, 1815), 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 poźn. zm., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

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

2. Plan obejmuje działkę nr 166/3 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 rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią 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,;

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;

14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;

2) przestrzenie publiczne;

3) uwarunkowania wymagające określenia minimalnej ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

4) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) uwarunkowania uzasadniające wprowadzenie zakazu zabudowy.

§ 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 II – działka nr 166/3;

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 i rekreacyjne, kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;

6) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć obiekty służące działalności usługowej, z zakresu:

a) handlu,

b) gastronomii,

c) administracji i zarządzania,

d) ubezpieczeń i finansów,

e) oświaty,

f) ochrony zdrowia,

g) opieki społecznej,

h) sportu i rekreacji,

i) turystyki,

j) projektowania i pracy twórczej;

7) 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 2,00m, na maksimum 30% szerokości elewacji;

8) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci głównych oraz kalenicy biegnącej w osi/osiach głównej bryły budynku;

9) głównej bryle budynku – należy przez to rozumieć dominującą, najwyższą część budynku stanowiącą min. 70% jego kubatury;

10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu w miejscu usytuowania budynku lub wiaty do najwyżej 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 rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) przeznaczenie terenów – wyrażone numerem i symbolem literowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) granice 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 kategorie akustyczną terenu jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

2) ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

a) na obszarze objętym planem dopuszcza się czasowe magazynowanie odpadów jedynie wytwarzanych w granicach terenu objętego planem,

b) lokalizację miejsc czasowego 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 terenu wymaga się zapewnienia przepływu wodom płynącym istniejącymi ciekami bądź rowami;

6) energie do celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać w sposób spełniający wymogi przepisów antysmogowych;

7) 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.);

8) 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 tabela 1:

      - dla lukarn, wykuszy, werand, dominant architektonicznych i zadaszeń stref wejściowych,

      - w zabudowie towarzyszącej w zakresie zastosowania dachów o kącie nachylenia od 0^0 do 15^0,

      - w obiektach infrastruktury technicznej- dopuszczenie dowolnej geometrii dachów,

   b) ustalenia zawarte w § 8 dotyczące typu zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną;

8) ustala się wysokość urządzeń technicznych i masztów montowanych na dachach budynków nie większa 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 budowlane wpisane do rejestru zbytków 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, w tym minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, określone w poniższej tabeli 1:

Tabela 1 – ustalenia dla terenu 3.MN,U:

1.	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe: a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, b) teren zabudowy usługowej; 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 lub bliźniacza; 2) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny 0,15, maksymalny 0,80; 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalna 0,20, zastrzeżeniem pkt 4; 4) w przypadku lokalizacji wolnostojącej zabudowy towarzyszącej, dopuszcza się zwiększenie wskaźnika o którym mowa w pkt 3 o wartość wynikającą z powierzchni tej zabudowy, jednak nie więcej niż do 0,23; 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%; 6) maksymalna wysokość zabudowy: a) dla budynków z wyłączeniem zabudowy towarzyszącej – 12,00 m, b) dla zabudowy towarzyszącej – 5,00 m, c) dla pozostałych obiektów – 8,00 m; 7) maksymalna ilość kondygnacji położonych w całości ponad poziomem terenu – 3; 8) gabaryty budynków: a) maksymalna szerokość elewacji budynku wolnostojącego lub dwóch budynków w zabudowie bliźniaczej – 15,00 m, b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku z wyłączeniem zabudowy towarzyszącej 150 ÷ 250 m^2; 9) geometria dachów - strome, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie $40^0 \div 50^0$; 10) odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu od linii rozgraniczających terenów: a) od strony zachodniej – 6,00 m, b) od strony wschodniej – 2,00 ÷ 13,00 m; 11) minimalna szerokość drogi wewnętrznej – 6,00 m; 12) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,50 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, z wyłączeniem takiej lokalizacji budynków przy granicach z działkami nr 166/4 oraz 166/2; 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 900 m^2.

§ 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 szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) teren objęty 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, 7, 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 – 900 m^2;

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 $60^0 \div 120^0$;

4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne, dla których ustala się odpowiednio:

a) dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną:

- minimalna powierzchnia działki 2,00 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 1,00 m,

b) minimalna szerokość działki wydzielanej pod drogi wewnętrzne – 6,00 m

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

1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej wyłącznie o charakterze dystrybucyjnym;

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 100 kW, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.

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

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez istniejący system dróg stycznych do granic opracowania.

5. 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 wskaźników określonych w tabeli 2, która zawiera wykaz kategorii obiektów na działkach budowlanych, ilości miejsc parkingowych wraz z jednostkami odniesienia:

Tabela 2 – miejsca parkingowe:

Lp.	kategoria obiektu	ilość miejsc parkingowych [mp]
1.	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1 mp/ 1 mieszkanie
2.	usługi handlu	1 mp/ 40 m^2 pow. sprzedaży
3.	usługi turystyki	1 mp/ 30 m^2 pow. użytkowej pomieszczeń z wyłączeniem powierzchni garaży lub 1 mp/ 4 miejsca noclegowe
4.	usługi gastronomii	1 mp/ 30m^2 pow. użytkowej pomieszczeń z wyłączeniem powierzchni garaży lub 1 mp/ 6 miejsc konsumpcyjnych
5.	pozostałe	1 mp/ 50 m^2 pow. użytkowej pomieszczeń z wyłączeniem powierzchni garaży

2) realizację miejsc parkingowych w granicach terenu w formie napowierzchniowych i podziemnych parkingów oraz garaży.

6. Ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym tj. za pośrednictwem dróg położonych stycznie do obszaru objętego planem.

§ 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 zagospodarowania przestrzennym – w wysokości 30%.

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

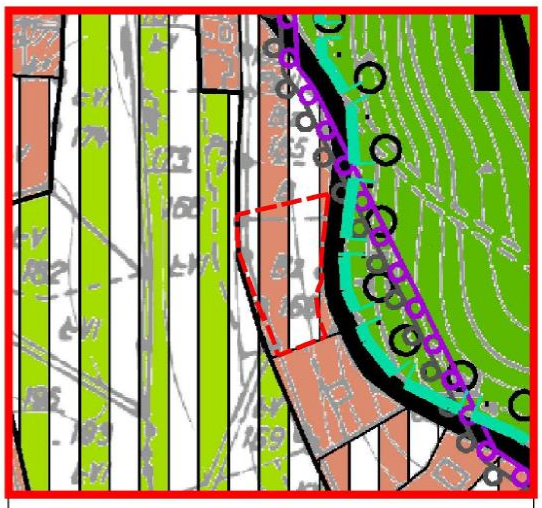
§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Piechowice:
J. Nadolny

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

skala 1:1000 0 10 20 50

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 105/XIX/2019
RADY MIASTA PIECHOWICE Z DNIA 30 GRUDNIA 2019R.



wyciąg z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piechowice (Uchwała Nr 90/XV/99 Rady Miasta Piechowice z dnia 30 listopada 1999r. ze zmianami)
granica obszaru objętego planem

13,00
3.MN,U
6,00
166/3
6,00
2,00
ul. Sudecka

OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

3.MN,U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tereny zabudowy usługowej
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

6,00	odległość maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej i osi gazociągu
166/3	numer ewidencyjny działki

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 105/XIX/2019
Rady Miasta Piechowice
z dnia 30 grudnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 36/1 oraz działki nr 166/3, obręb 0007 miasta Piechowice.

Uwagi wniesione w dn. 21.09.2018r., dotyczące działki nr 166/3 obr. 003 Michałowice, rozpatruje się w następujący sposób:

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga (teren oznaczony symbolem 3.MN,U)	Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uzasadnienie
1	2	3	4		6
1.	21.09.2018r.	1) Zmiana lokalizacji linii zabudowy poprzez zbliżenie na: - 2 ÷ 8 m do granicy z ul. Sudecką, - 5 m do zachodniej granicy dz. nr 166/3.	Nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane w odległości: -2 ÷ 13 m od granicy z ul. Sudecką, -6 m od zachodniej granicy dz. nr 166/3.	uwaga nieuwzględniona	Wyznaczone w projekcie planu nieprzekraczalne linie zabudowy umożliwią realizację zabudowy zgodnie z ustalonymi wskaźnikami zabudowy. Od strony ul. Sudeckiej linia zabudowy została usytuowana w odległości bliższej niż w obecnie obowiązującym planie. Natomiast od strony zachodniej wprowadzono linię zabudowy w odległości 6,00 m od granicy działki z uwagi na małą szerokość przyległej działki drogowej. W przypadku organizacji dojazdu od tej strony odległość ta pozwala na sytuowanie miejsca postojowego w granicach działki przed ścianą projektowanego budynku. Ustalone w projekcie planu usytuowanie linii zabudowy znajduje również uzasadnienie w rozplanowaniu istniejącej zabudowy sąsiedniej.
		2) Dopuszczenie lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną lub w odl. 1,5 m od granicy z działką budowlaną.	Brak dopuszczenia lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną lub w odl. 1,5 m od granicy z działką budowlaną.	Uwaga nieuwzględniona odniesieniu do granic pomiędzy działkami nr 166/3 i 166/4 oraz 166/3 i 166/2	Takie rozstrzygnięcie umożliwia realizację zabudowy bliźniaczej na granicy działki lub sytuowanie budynków w zbliżeniu do granic w sytuacji podziału na mniejsze działki. Nie naraża tez właścicieli działek sąsiednich na zbyt bliskie lokalizowanie budynków w stosunku do granic ich działek.
		3) Zmiana minimalnej powierzchni działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości na 600 m^2	minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości - 700m^2. (w wersji planu przedłożonej do uchwalenia po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu – 900 m^2)	uwaga nieuwzględniona	Minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości została dostosowana do minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.
		4) Zmiana maksymalnej wartości wskaźnika intensywności zabudowy na 0,90	maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy - 0,80	uwaga nieuwzględniona	Podane w projekcie planu wskaźniki zabudowy pozwalają na realizacje budynków o łącznej pow. zabudowy 506,75 i powierzchni całkowitej łącznie 1613,6 m^2. Pozwala to na realizację: - 4 budynków o pow. zabudowy ok. 126 m^2, o wysokości do 4 kondygnacji (w tym maksymalnie 3 kondygnacje w całości ponad poziomem terenu). Budynki mogą być wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej (2 bliźniaki). W takim wariancie zabudowy można również wybudować 3 kondygnacje + garaże wbudowane w skarpę, - 6 budynków o pow. zabudowy ok. 84 m^2, o wysokości 3 kondygnacji Budynki mogą być wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej (3 bliźniaki). Taki zakres zainwestowania pozwala na efektywne wykorzystanie działki, z jednoczesnym zachowaniem charakteru zabudowy specyficznego dla wsi Michałowice. Projekt planu był dwukrotnie uzgadniany z WKZ i ostatecznie osiągnięto konsensus poprzez wprowadzenie obecnych zapisów. Zwiększanie wskaźników zabudowy oraz zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej spowoduje zbyt intensywną zabudowę działki w stosunku do otaczających terenów.
		5) Zmiana maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na 0,35	maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 0,25 (w wersji planu przedłożonej do uchwalenia po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu - 0,20)	uwaga nieuwzględniona	
		6) Zmiana minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 25%	udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 35%	uwaga nieuwzględniona	

		7) Zmiana maksymalnej wysokości zabudowy dla zabudowy towarzyszącej na 6,00 m	maksymalna wysokość zabudowy dla zabudowy towarzyszącej - 5,00 m	uwaga nieuwzględniona	Wysokość zabudowy towarzyszącej została ustalona na 5,00 m z możliwością stosowania zarówno dachów stromych jak i płaskich. Ustalenia planu mają zapewnić możliwość realizacji takiej zabudowy, jednakże celowo ograniczano jej wysokość, aby nie tworzyć kubatur o wysokości konkurującej z bryłami zabudowy przeznaczenia podstawowego. Zwiększanie wysokości tej zabudowy do 6m nie jest uzasadnione przestrzennie, ani funkcjonalnie.
		8) Zmiana minimalnej ilości miejsc parkingowych na działce budowlanej: - dla handlu na 1 mp/ 30 m^2 pow. sprzedaży, - dla usług turystyki na 1 mp/20 m^2 pow. użytkowej pomieszczeń z wyłączeniem powierzchni garaży lub 1 mp/ 5 miejsca noclegowe, - dla usług gastronomii na 1 mp/ 20m^2 pow. użytkowej pomieszczeń z wyłączeniem powierzchni garaży lub 1 mp/ 8 miejsc konsumpcyjnych - dla pozostałych na 1 mp/ 30 m^2 pow. użytkowej pomieszczeń z wyłączeniem powierzchni garaży	minimalna ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej: - dla handlu 1 mp/ 40 m^2 pow. sprzedaży, - dla usług turystyki 1 mp/ 30m^2 pow. użytkowej pomieszczeń z wyłączeniem powierzchni garaży lub 1 mp/ 4 miejsca noclegowe, - dla usług gastronomii - 1 mp/ 30m^2 pow. użytkowej pomieszczeń z wyłączeniem powierzchni garaży lub 1 mp/ 6 miejsc konsumpcyjnych - dla pozostałych 1 mp/ 50 m^2 pow. użytkowej pomieszczeń z wyłączeniem powierzchni garaży	Uwaga nieuwzględniona	Wskaźniki ilości miejsc parkingowych zostały przyjęte na poziomie analogicznym lub niższym niż w obowiązującym planie. Biorąc pod uwagę wielkość planowanej zabudowy wskaźniki te są możliwe do zachowania. Obniżenie wymagań w tym zakresie może skutkować parkowaniem samochodów poza terenem inwestycji, obciążając publiczny układ drogowy lub tereny innych właścicieli. W związku z tym zmiana w tym zakresie jest nieuzasadniona.

Uwaga: powyższe uwagi dotyczyły projektu planu z pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu. Po wprowadzeniu zmian i ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne dodatkowe uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 105/XIX/2019
Rady Miasta Piechowice
z dnia 30 grudnia 2019 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 II - działka nr 166/3, nie wystąpią wydatki związane z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.